

Alquiler en Vivienda Pública

**Un Guía de Derechos Para Inquilinos en
Vivienda Pública en Massachusetts**



Agradecimientos:

Este libro fue producido por la Unidad de Vivienda del Instituto de Reforma de Leyes en. Nos gustaría darle las gracias a las siguientes personas por su ayuda: Mac McCreight de Servicios Legales de Área de Boston; Susan Hegel de Servicios Legales de Cambridge y Somerville, una oficina de Servicios Legales del Área de Boston; el Proyecto Justicia en Vivo de la Corporación de Asistencia Legal del Centro de Massachusetts; la Unión de Inquilinos en Vivienda Pública en Massachusetts; el Instituto Para la Inclusión de la Comunidad; miembros de la Coalición de Vivienda estatal; Jeff Wolf del Instituto para Reforma de las Leyes de Massachusetts; Dan Bartley de Servicios Legales del Área de Boston ; Gale Halpern del Instituto para Reforma de las Leyes de Massachusetts; y Russell Constantine de Harvard Law School.

Fecha de publicación: 14 de abril, 2006 (Primera Edición)

Porque las reglas y leyes cambian a menudo favor asegúrese que tenga información al día en la pagina del web
www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing.

Contenido

Como Calcular el Alquiler 8

1. Si yo vivo en vivienda pública, ¿cómo se calcula mi alquiler?8
2. ¿Siempre se basa mi alquiler en mis ingresos? 9
3. ¿Qué se cuenta como ingresos?11
4. ¿Cuáles ingresos NO se cuenta? 12
5. ¿Cuáles gastos de la casa deben descontarse antes de fijar el alquiler mensual?..... 15

Situaciones Especiales 18

6. ¿Qué si tengo gastos médicos altos?..... 18
7. Si recibo sustento de menores, ¿contará en calcular mi alquiler? 19
8. ¿Cómo se cuenta la cantidad de una suma global?20
9. Los activos ¿se cuentan como ingresos?..... 21
10. Si pago por cualquier servicio público, ¿eso afecta mi alquiler?... 22
11. Si no tengo ingresos, ¿me pueden cobrar alquiler?.....24
12. Si trabajo y mi alquiler sube mucho ¿qué puedo hacer? 25

Problemas Pagando El Alquiler.... 28

13. ¿Si no puedo pagar mi alquiler este mes, qué puedo hacer?.....28
14. ¿Qué si pago mi alquiler tarde?29

Cambios de ingresos 30

15. ¿Cuándo debo reportar cambios en ingresos de mi casa?30

16. Si mis ingresos suben y no divulgo esto enseguida, ¿puedo tener problemas?	31
17. ¿Qué debo hacer si mis ingresos cambian mucho durante el año?	32
18. ¿Puede la autoridad de vivienda subir mi alquiler si ya lo pagué?	33
19. ¿Qué tipo de aviso debo recibir de un aumento en mi alquiler? ..	34
20. ¿Cuándo puedo pedir una reducción del alquiler?	34
21. ¿Cuándo debe tomar efecto una disminución de alquiler?	35
22. ¿Qué si le dije a la autoridad de vivienda que los ingresos bajaron, pero no bajaron mi alquiler?	36
23. ¿Qué papeleo necesito para verificar mis ingresos?	37

Cambios en la Familia..... 38

24. ¿Cuándo hago el informe de cambios en mi familia?	38
25. ¿Cómo puedo agregar a alguien a mi casa?	38
26. ¿Cómo quito a alguien de mi contrato de arriendo?	40
27. Si mi autoridad de vivienda dice que estoy sobre-albergado, ¿qué puede suceder con mi alquiler?.....	41

Ejemplos de las Cartas 43

28. Ejemplo de Carta Pidiendo Congelar el Alquiler: Vivienda Pública Federal.....	44
29. Ejemplo de Carta Pidiendo Congelar el Alquiler: Vivienda Pública Estatal.....	45

Glosario47

Si usted es un inquilino en vivienda pública o trabaja en una autoridad de vivienda en Massachusetts, este librete le contestará sus preguntas acerca de cómo se fija su alquiler ambos en vivienda pública estatal y federal.

Favor distribuya este librete libremente a los arrendatarios y a las organizaciones que trabajan con los arrendatarios. Está disponible en

www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing.

Como Calcular el Alquiler

1. Si yo vivo en vivienda pública, ¿cómo se calcula mi alquiler?

Generalmente, el alquiler en la vivienda pública es un porcentaje de sus ingresos anuales anticipados. Esto se llama *alquiler basado en ingresos* porque se basa en su entrada. (Véa la **pregunta 2** para otros métodos en que los alquileres son fijados.) La manera que el *alquiler basado en ingresos* es determinado es:

- Usted da a la autoridad de vivienda información de ingresos que usted **anticipa** que se van a recibir en su casa durante los 12 meses que entran.
- La autoridad de vivienda entonces sustrae ciertas *deducciones* para llegar a la cantidad que (para vivienda estatal) se llama *neto (limpio)* y para vivienda federal se llama *ingresos ajustados*.
- La autoridad de vivienda entonces determina su alquiler basado en un porcentaje de sus *ingresos netos* o de sus *ingresos ajustados*.

El porcentaje exacto depende de si usted vive en vivienda pública estatal o federal. Si usted no sabe si vive en vivienda pública estatal o federal, pregunte al administrador en la oficina.

Vivienda pública estatal

En vivienda para **envejecientes/discapacitados**, su alquiler será lo siguiente:

- Si no paga por servicios públicos aparte, el alquiler = **30%** de sus *ingresos netos*
- Si paga por algún o todos los servicios públicos, el alquiler = **25%** de sus *ingresos netos*

En vivienda pública para **familias**, su alquiler será lo siguiente:

- Si no paga por los servicios públicos, el alquiler = **32%** de sus *ingresos netos*
- Si paga por algún, pero no todos los servicios públicos, el alquiler = **30%** de sus *ingresos netos*
- Si paga todos los servicios públicos, el alquiler = **27%** de sus *ingresos netos*.¹

Vivienda pública federal

Si vive en cualquier tipo de vivienda pública federal, usted paga el más alto de: **30%** de sus *ingresos ajustados* o **10%** de sus *ingresos anuales*.² La mayoría de inquilinos pagan 30% de sus ingresos ajustados.³ Si usted paga los servicios públicos, entonces le sustraen un *descuento para servicios públicos* de esta cantidad mensual.

2. ¿Siempre se basa mi alquiler en mis ingresos?

No. Hay algunas situaciones en la vivienda pública estatal y federal adonde el alquiler **no** va a ser un porcentaje de su renta. (**Nota:** Si usted vive en una vivienda pública federal en Cambridge, la autoridad de vivienda ha recibido un permiso especial para crear sus propias reglas sobre cómo fijar los alquileres.⁴)

Vivienda Pública Federal

Alquiler mínimo

En vivienda pública federal, la autoridad de vivienda puede cobrar un alquiler mínimo entre \$0-\$50 mensual. Para mayor información, vea la **Pregunta 11**.

Alquiler Plano (Flat rent)

En vivienda pública federal, la autoridad de vivienda tiene que establecer un nivel de alquiler plano (*flat rent*) para cada apartamento.⁵ Esta cantidad varía de acuerdo a cuantos dormitorios, la condición, y la ubicación. Asegúrese conocer el alquiler plano de su apartamento. Usted puede escoger pagar 30% de sus ingresos o pagar el alquiler plano. Si tienen ingresos altos y el alquiler plano del apartamento es menos de 30% de los ingresos de su casa, usted debe escoger el alquiler plano. Si está pagando el alquiler plano y en algún momento no puede pagar esa cantidad porque tiene un apuro financiero, usted puede pedir volver a pagar *alquiler basado en ingresos*.⁶ Si usted escoge el alquiler plano, la autoridad de vivienda debe examinar sus ingresos por lo menos cada tres años.

Alquiler prorrata e inmigrantes

Si vive en vivienda pública federal, y su casa incluye inmigrantes quienes no son ciudadanos de los Estados Unidos y quienes no son *ciudadanos elegibles* (según se define en las reglas federales), la familia generalmente tiene que pagar un *alquiler prorrata*.⁷ La mayoría del tiempo esta cantidad es más alta que el alquiler regular.⁸ Para mayor información en cuanto al alquiler

prorrrateado, vea **Tácticas Legales: Encontrando Vivienda Pública y Subvencionada, Librete 9** (Legal Tactics: Finding Public and Subsidized Housing, Booklet 9) en la pagina del web www.MassLegalHelp.org/housing.

Sanciones económicas en sus beneficios públicos y su alquiler

Si vive en vivienda pública federal, y le reducen su Asistencia Transicional para Familias con Niños Menores (TAFDC) porque el Departamento de Asistencia Transicional le puso una sanción por usted haber cometido fraude o por no cooperar con los requisitos del programa de trabajo, su alquiler no será reducido por la reducción en sus ingresos.⁹

Vivienda pública estatal

Alquiler mínimo

En vivienda pública estatal, la autoridad de vivienda tiene que cobrar un *alquiler mínimo* de \$5 al mes.¹⁰ Para más información, vea la **Pregunta 11**.

Familia sobre-albergada que rechaza traslado

En la vivienda pública estatal, si una familia está *sobre-albergada*, o sea en una unidad que fue diseñada para una familia más grande, la autoridad de vivienda tiene que transferir esa familia a una unidad de tamaño adecuado.¹¹

Por ejemplo, si una familia de 3 personas vive en un apartamento de 4 dormitorios la autoridad de vivienda puede requerirles que se trasladen a una unidad más pequeña. Si la familia se niega a trasladarse a otro apartamento disponible la autoridad de vivienda puede cobrarle 150% del *alquiler basado en ingresos*.¹² Esto quiere decir que si la casa hubiese pagado \$300 por mes bajo las reglas regulares de alquiler basado en ingresos, la autoridad de vivienda puede cobrarle \$450 hasta que la familia este de acuerdo mudarse a un apartamento más pequeño. Vea la **Pregunta 27**.

Para mayor información acerca de traslados, vea **Transferencias en la Vivienda pública: Un guía Para Conocer sus derecho** (Transfers in Public Housing: A Know Your Rights Guide), disponible en la pagina web www.MassLegalHelp.org/housing/transfers.

3. ¿Qué se cuenta como ingresos?

En vivienda pública estatal, los ingresos que cuenta la autoridad de vivienda cuando calculan su alquiler se llama *ingresos brutos*.¹³ En vivienda pública federal se llama *ingresos anuales*.¹⁴ Mientras que las reglas de que se cuenta varían un poco entre vivienda pública estatal o federal, hay muchas semejanzas.

En ambos vivienda pública federal y estatal

En ambos vivienda pública estatal y federal, se cuenta lo siguiente como ingresos:

Ingresos del trabajo Salarios, sueldos, propinas, pago por horas extras, comisiones, honorarios, y primas.
Ingresos de negocio Ingresos netos de negocio si es independiente o si los ingresos son de un negocio o de una profesión. ¹⁵
Ingresos de activos Alquiler colectado, dividendos, interés, ganancias sobre el capital, o fondos fiduciarios. Para más información sobre <i>activos</i> , vea la Pregunta 9 .
Pagos periódicos de la Administración de Seguro Social Ingresos Suplementario de Seguridad (SSI), Ingresos de Seguro Social por Discapacidad (SSDI), o Seguro de Retiro, Sobrevivientes e Discapacidad (RSDI). Importante: Una gran diferencia entre la vivienda pública estatal y federal es si recibe una suma grande retroactiva o una cantidad diferida de SSI o SSDI, se cuenta como ingresos en la vivienda pública estatal pero no en vivienda federal. ¹⁶ Vea la Pregunta 8 .
Beneficios gubernamentales Asistencia Transicional para Familias con Niños Menores (TAFDC) o beneficios del programa de Asistencia de Emergencia para Envejecidos, Discapacitados y Menores (EAEDC)
Pagos para sustituir ganancias Pagos por desempleo, compensación de trabajadores, Seguro o beneficios por discapacidad, o paga de separación (incluye pagos periódicos o cantidades de <i>suma global</i> , o sea, pagos grandes retroactivos).

Pensiones periódicas

Pensión alimenticia, manutención, Sustento de menores.

Otros pagos periódicos

Anualidades, fondos de retiro, pensiones, pagos por muerte o invalidez, pólizas de seguro, u otros tipos similares de pagos periódicos (incluye la *suma global* o comienzo retrasado de una cantidad periódica).

Regalos o contribuciones regulares

Regalos o contribuciones regulares de alguien que no vive en el apartamento. (Nota: Programas de vivienda federal y estatal tienen diferentes definiciones de “regalos regulares” y “contribuciones.”¹⁷ Por ejemplo, en vivienda pública federal, si alguien quien no es miembro de la casa paga la cuenta del teléfono cada mes, eso se consideraría una contribución regular).

En vivienda pública estatal solamente

Si usted vive en vivienda pública estatal, lo siguiente cuenta como ingresos adicionales en la calculación de su alquiler:

Ganancias de lotería y de otro juego**Pagos de acogida familiar (Foster Care)**

4. ¿Cuáles ingresos NO se cuenta?

Ambos la vivienda pública estatal y federal tienen reglas detallando que ciertos tipos de ingresos o entrada se deben ignorar, o excluir, en la determinación de su alquiler. Estos se llaman *exclusiones*. Las *exclusiones* no se cuentan en la calculación de sus ingresos *brutos* o *anuales*.

Ambos vivienda pública estatal y federal

Si usted vive en vivienda pública estatal o federal, los siguientes ingresos **no se cuentan** en la calculación de su alquiler:¹⁸

Pagos regulares

- Cupones de alimento,
- Asistencia de calefacción,

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pagos bajo el programa PASS de SSI (Plan para lograr poder mantenerse), ▪ Pagos bajo el Acta de Servicio de Voluntarios Domésticos de 1973.
<p>Pagos Singulares (o sumas globales) Regalos irregulares, herencias, dinero de una póliza de seguro de vida, o ganancias de una inversión (ganancias de capital).</p>
<p>Entrada de las siguientes personas</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un menor, ▪ Una persona que vive en el hogar para cuidar un discapacitado, ▪ Un miembro de las fuerzas armadas en una zona de Guerra.
<p>Créditos de impuestos por sueldo bajo (EITC)</p>
<p>Cantidades recibidas por cuidado y gastos médicos¹⁹</p>
<p>Compensación por lesiones o pérdida de propiedad</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Decisiones o establecimientos de corte, ▪ Remuneración de trabajadores (workman’s compensation), ▪ Desembolsos de seguro.

Vivienda pública estatal solamente

Si vive en vivienda pública estatal, los ingresos siguientes **no se cuentan**:

<p>Remuneración por ingresos perdido cuando el arrendatario no vivía en la vivienda pública (incluyendo pagos de <i>suma global</i>).</p>
<p>Pagos para traslado a nueva ubicación de fondos del estado o federales para traslado.</p>
<p>Pagos relacionados a la educación: Las becas o los estipendios para la vivienda pagados por una persona fuera de la casa (para los estudiantes a tiempo completo o medio tiempo).</p>
<p>Entrenamiento: Los pagos asociados al entrenamiento en programas de empleo que cubren costes tales como transporte, honorarios, libros, o cuidado de niños durante el entrenamiento. (Esto no se aplica a los salarios del adiestramiento en el trabajo.)</p>

Ganancias de la gente siguiente:

- Estudiante tiempo completo de 18-25 años (quién no sea principal de casa o su esposo).
- Un envejeciente trabajando sobre 20 horas por semana en salario mínimo.
- Gente que comenzó a trabajar quién recibió ayuda en efectivo del gobierno por 12 meses antes de trabajar. Vea la **pregunta 12**.

Veteranos:

- Pagos a un veterano para matrícula u otros costes.
- Todos sino \$1.800 recibidos del gobierno federal por un veterano lisiado incapaz de trabajar (*discrecional*).

Vivienda pública federal solamente

Si vive en vivienda pública federal, los ingresos siguientes **no se cuentan**:

Seguro Social:

Pagos de SSI y SSDI deferidos que son pagos de *suma global* o en cantidades anticipadas mensuales. (Mientras que estas cantidades no cuentan como ingresos, la cantidad se convierte en *activo*. Vea las **Preguntas 8 & 9**.)

Pagos relacionados a la educación:

Ayuda financiera del estudiante pagada al estudiante o a la institución educativa

Descuentos en los impuestos de la propiedad

Pagos Regulares:

- Acogida familiar (foster care) para niños y adultos;
- Pagos de asistencia para adopción mayor de \$480;
- Los primeros \$200 al mes de un estipendio por servicio del residente (incluye comisarios residentes);
- Pagos a víctimas de crimen;
- Ciertos pagos de programas federales: AmeriCorps, el Acta de la Alianza de Entrenamiento del Trabajo(Job Training Partnership Act), Acta de la Inversión Mano de Obra (Workforce Investment Act), el Acta de Subvención del Cuido y del Desarrollo de Niño (the Child Care and Development Block Grant Act), El Acta de Americanos Envejecí entes de 1965 (the Older Americans Act of 1965 o sea, el programa de ayudantes envejecí entes);
- Reparación por persecución durante la era nazi;

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ciertos reembolsos a los americanos nativos.
<p>Pagos relacionados a la educación:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cierta asistencia o ‘work-study’ pagado al estudiante o a la institución, ▪ Programas de entrenamiento financiados por HUD, ▪ Ganancias incrementales al participar en programas de entrenamiento del empleo.
<p>Pagos relacionados a Bienestar Público: Reembolsos de los costos pagados de su bolsillo (ropa, equipo especial, transporte, cuidado de niño) para participar en programas de entrenamiento específicos.</p>
<p>Pagos relacionados a necesidades médicas: Pagos por una agencia del estado a un miembro de la familia que tiene retrasos de desarrollo para los costos de servicios o de equipo para el miembro de la familia poder permanecer en el hogar.</p>
<p>Medicare: Cualquier subsidio recibido para asistir a la gente de ingresos bajos para pagar los gastos de un plan de Medicare para medicinas recetadas.²⁰</p>
<p>Ganancias de la gente siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Estudiantes tiempo completo mayor de 18 que ganan mas de \$480, ▪ Gente que empezó a trabajar y llenan ciertos requisitos. Vea Pregunta 12.

5. ¿Cuáles gastos de la casa deben descontarse antes de fijar el alquiler mensual?

Antes de que una autoridad de vivienda fije su alquiler mensual, se le requiere restar ciertas *deducciones* de ingresos *brutos* o *anuales* de su casa.

En general, la vivienda pública estatal tiene más *deducciones* que la vivienda pública federal. Sin embargo, las autoridades de vivienda pública del estado no tienen la capacidad de agregar a las *deducciones* enumeradas abajo, mientras que los programas de vivienda pública federales pueden adoptar deducciones adicionales.²¹ Por ejemplo, la autoridad de vivienda pública en Boston permite una *deducción* de los costos médicos extraordinarios para todas las familias en vivienda pública —no solo para las familias envejecientes o lisiadas que viven en la vivienda pública federal.

Vivienda pública Federal

Si vive en vivienda pública federal, usted tiene derecho a las siguientes *deducciones* antes de que se fije su alquiler mensual:²²

Deducción para familias envejecientes y discapacitadas

\$400 por año por casa donde la cabeza de la casa o su cónyuge tiene 62 años de edad o es una persona con alguna discapacidad.

Deducción de dependiente

\$480 por año por cada dependiente. Esto incluye cualquier persona que:

- Es menor de 18 años de edad,
- Es estudiante a tiempo completo, o
- Es una persona con alguna discapacidad.

Deducción médica o por discapacidad

La cantidad mayor del 3% de *ingresos anuales* que usted anticipa gastar en costos médicos no reembolsados solamente para un miembro de la familia que tiene 62 o más o que tiene una discapacidad. Incluye los costes no reembolsados que usted pagó de su bolsillo para medicinas recetadas.²³

La cantidad mayor del 3% de *ingresos anuales* que usted anticipa gastar en costos médicos no reembolsables para asistencia por discapacidad a un miembro de la familia, cuyo gasto es necesario para el empleo de esa persona. Esto incluye cuidado acompañante y aparatos auxiliares.²⁴

Deducción por cuidado de niños

Pagos de cuidado de niño para los niños bajo edad 13, si un miembro de la familia está empleado, buscando el empleo, o en va a la escuela.²⁵

Vivienda pública del estado

Si vive en vivienda pública estatal, a usted le tocan las siguientes *deducciones* antes de que se fije su alquiler mensual:²⁶

Deducción a Familias Envejecientes o Discapacitadas

\$400 por año a familias viviendo en **vivienda de familia** donde la persona que firmó el contrato de arriendo o tiene 60 años o más o tiene una discapacidad (a menos que la familia esté *sobre-albergada*).

Deducciones para Familias

- \$300 por año por cada niño menor de 18.
- \$300 por año por cada adulto (fuera del la cabeza de la casa), si los *ingresos brutos* de la casa excede todas las otras deducciones.

<p>Deducción por Calefacción Una deducción de calefacción anual donde el inquilino paga por calefacción. La cantidad de la deducción se determina por el Departamento de Desarrollo de la Vivienda y la Comunidad (DHCD).²⁷</p>
<p>Deducción Médica Pagos actuales por gastos médicos necesarios no cubiertos por seguro para cualquier miembro de la casa (incluyendo co-pagos y primas de seguro) en exceso de 3% de los ingresos brutos de la casa.</p>
<p>Deducción por el Cuido de Niños y de la Familia Pagos para el cuidado de niños o de miembros enfermos o incapacitados de la casa en caso de ser necesario para el empleo de otro miembro del hogar.</p>
<p>Pensión Alimenticia Si Separado o Divorciado Sustento de menor, pensión por separación, o la pensión alimenticia Como resultado de una orden judicial por alguien que no vive en la casa.</p>
<p>Deducción por Educación Pagos no reembolsables de matrícula, y honorarios para la educación post-secundaria de un miembro de la casa estudiante no a tiempo completo.</p>
<p>Deducción para Personas con Discapacidades.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pagos no-reembolsables para la economía doméstica razonable y necesaria y cuidado personal. ▪ Ciertos gastos de viaje en conexión con actividades necesarias que no se pueden hacer por otro miembro de la casa.²⁸

Situaciones Especiales

6. ¿Qué si tengo gastos médicos altos?

Si tiene gastos médicos altos, usted puede que tenga derecho a *deducir* estos gastos de sus ingresos antes de que se determine su alquiler mensual. Para hacer esto necesitará mantener buenos archivos de sus gastos médicos—lo que ha pagado y lo que anticipa pagar.

Si un costo médico importante inesperado sube durante el curso del año, déjele saber a la autoridad de vivienda cuanto antes para poder hacer un ajuste del alquiler. Vea la **Pregunta 20**.

Los costos médicos deducibles incluyen:

- Pagos o co-pagos para los servicios de doctores o de otros profesionales médicos;
- Gastos por hospitalización, clínicas, u costos de tratamiento;
- Costos de la prima de seguro médico o dental;
- Gastos de su bolsillo para medicinas recetadas o no recetadas pero que el doctor recomienda;²⁹
- Gastos por trabajo o cuidado dental, espejuelos, audífonos (incluyendo baterías), calzado especial que se requiere médicamente;
- Transportación para tratamiento médico;
- Ayuda médica de asistente que vive en su caso o que visita periódicamente;
- Cuotas mensuales para cuentas médicas acumuladas;
- Pagos para los aparatos auxiliares tales como sillas de ruedas, andadores, rampas, elevadores, scooters, aparatos para lectura para la gente con inhabilidades visuales, equipo para agregar a los coches y a las furgonetas para la gente con inhabilidades, o para animales de servicio.³⁰

Las cuentas que son pagadas o reembolsado por los terceros (tales como Medicaid o Seguro de enfermedad) **no son deducibles**.

Vivienda publica federal

Si usted vive en vivienda pública federal, se le permite deducir la cantidad de costos médicos **anticipados** que estén sobre el 3% de sus *ingresos anuales*, **pero solamente para un miembro de la familia que tenga 62 o más años o**

un miembro de la familia que tenga una discapacidad.³¹ Nota: La autoridad de vivienda en Boston ha establecido una deducción para los costos médicos extraordinarios para todas las familias en la vivienda pública federal, no solo para las familias mayores o lisiadas.

Además, si usted vive en la vivienda pública federal, se le permite deducir los costos no-reembolsables relacionados con el cuidado de un miembro lisiado de la familia si tal cuidado es necesario para permitir que otro miembro de la familia trabaje. Esto puede incluir el costo de cuidado por un acompañante o de un aparato auxiliar. Solamente la porción que excede el 3% de sus *ingresos anuales* es deducible, y la deducción no puede exceder los ingresos de empleo del miembro de la familia que estaría de otra manera disponible para proporcionar este cuidado. Si esta cantidad por sí misma no excede el 3% de sus *ingresos anuales*, puede ser combinada con la deducción médica del costo enumerado en el párrafo anterior.³²

Vivienda publica estatal

Si usted vive en vivienda estatal, se le permite deducir la cantidad que actualmente gastó en costos médicos no reembolsables por **cualquier miembro de la familia** en una cantidad no más de 3% de sus *ingresos brutos*.³³

Además, las familias que viven en vivienda para familias en las cuales un arrendatario es envejeciente o tiene una inhabilidad se le permiten una deducción anual por casa total de \$400.³⁴ Esto no se aplica si usted vive en vivienda para envejecientes/discapacitados. También no se aplica si usted está en *sobre-albergado mientras* vive en vivienda de familia.

Finalmente, si un miembro de la casa tiene una inhabilidad, los pagos para la economía doméstica razonable y necesaria o los servicios de su cuidado personal pueden ser deducidos. Esto se aplica a la vivienda para familias y para envejecientes/discapacitados.

7. Si recibo sustento de menores, ¿contará en calcular mi alquiler?

Sí. Generalmente toda la porción de niño que usted recibe, si con un orden judicial o por un arreglo informal, será contada como ingresos para el propósito de calcular su alquiler.

Si usted deja de recibir sustento de menores, pida a la autoridad de vivienda que reduzca su alquiler tan pronto como usted deje de recibir la porción. Vea la **Pregunta 20**. A menudo, hay un problema en cuanto a cómo verificar la

pérdida de la porción de niño. La mejor manera de demostrar la pérdida del sustento de menores para su familia es con el departamento de Rentas Internas de Massachussets, en su división para hacer cumplir con las obligaciones alimentarias (Child Support Enforcement, conocido como CSE) El CSE mantiene record de casi cada pago de sustento del menor hecho en el estado, sea tal obligación por medio de embargo de salario o de otra manera.

Usted puede conseguir mayor información del historial de sus pagos de porción alimentaria en la siguiente página web:

<https://ecse.cse.state.ma.us/ECSE/Login/login.asp>.

Usted necesitará un código de seguridad, o un PIN (número de identificación personal), para conseguir su cuenta. Una vez que usted acceda a su cuenta, usted podrá ver el historial de pago, cual debe imprimir y traer a la autoridad de vivienda. Si usted no tiene acceso al Internet, usted puede solicitar historial de pago llamando el Sistema de Voz de CSE al 800-332-2733. Más información sobre CSE está disponible en la pagina www.cse.state.ma.us.

Las familias a veces consiguen la porción de niño informalmente, en vez de con una orden judicial o además de una orden judicial. Típicamente estos pagos serán considerados ingresos si pueden ser considerados regalos regulares que entran a la casa. Por ejemplo, si el padre sin custodia regularmente le está dando \$100 en efectivo como sustento para los menores, la autoridad de vivienda puede contar eso como ingresos. Pero si otro padre compra a sus niños ropa una vez al año, eso probablemente se considerará como regalo esporádico y no será contado.

8. ¿Cómo se cuenta la cantidad de una suma global?

Una suma global es un pago de una sola vez. Cuando una autoridad de vivienda calcula su alquiler, sólo algunas cantidades de suma global se cuentan como ingresos. Las cantidades de suma global que no se cuentan como ingresos se consideran ser *activos* (bienes) y el interés ganado de ellas en los años futuros se contará como ingresos. Para más sobre activos, vea la **Pregunta 9**.

Vivienda pública federal

Si usted vive en vivienda pública federal, los tipos siguientes de pagos de suma global **se cuentan** como ingresos al determinar su alquiler: ³⁵

- Remuneración para sustituir ingresos, incluyendo la remuneración de desempleo, la remuneración del trabajador, y la paga de separación.

Pagos de suma global que **no se cuentan** como ingresos incluye:

- Pagos de SSI y SSDI (Seguro Social).³⁶
- Compensación por lesión o pérdida de propiedad, incluyendo desembolsos del seguro, remuneración del trabajador, y juicios o establecimientos de corte.
- Herencias, regalos de una sola vez, pagos del seguro, y ganancias de inversiones.

Vivienda publica estatal

Si usted vive en vivienda del estado, los tipos siguientes de pagos de suma global **se cuentan** como ingresos al determinar su alquiler:

- Remuneración para sustituir las ganancias por el tiempo en que usted vivía en la vivienda pública, incluyendo SSI y SSDI, remuneración de desempleo, seguro por invalidez, seguro de salud y de accidente o la remuneración del trabajador.³⁷

Pagos de suma global que **no se cuentan** como ingresos incluye:³⁸

- Compensación por lesión o pérdida de propiedad, incluyendo desembolsos del seguro, remuneración del trabajador, y juicios o establecimientos de corte.
- Herencias, regalos de una sola vez, pagos del seguro, ganancias de inversiones o pagos por tratamiento medico.

9. Los activos ¿se cuentan como ingresos?

Generalmente si algo se considera un *activo*, su valor no se agrega a sus ingresos anuales al determinar su alquiler. Pero, si usted tiene acceso a los ingresos que se producen por el activo, esos ingresos serán contados al determinar alquiler.

Bajo reglas federales de la vivienda pública, lo que sigue se debe tratar como activos:³⁹

- Cuentas bancarias (ahorros o chequeras);
- Acciones, bonos, cuentas de Hacienda, certificados de depósito;
- Propiedad, incluyendo inmobiliario;
- Otras inversiones de capitales;

- Fondos fiduciarias;⁴⁰
- Los pagos de una sola vez tales como herencias, seguro de vida, las ganancias sobre el capital, y los pagos por lesión o los daños bajo la remuneración de los trabajadores, el seguro, o concesiones de la corte. (Sin embargo, si el pago de una sola vez substituye de algún modo por ganancias, será contado generalmente como ingresos.)⁴¹

Los activos no incluyen la propiedad personal necesaria, tal como ropa, muebles, y coches.

Bajo reglas federales y del estado, si el valor total de sus activos es \$5.000 o menos, la autoridad de vivienda contará ingresos actuales ganados. Si el valor es más de \$5.000, la autoridad de vivienda contará o el interés real ganado o el interés establecido por HUD o el interés establecido por DHCD-cualquiera que sea más alto. Por ejemplo, si usted tiene una cuenta bancaria con más de \$5.000, a la autoridad de vivienda se le requiere actuar como si usted haya ganado interés, aunque usted no lo ganó. El estado y las agencias federales les dicen a autoridades de la vivienda qué tipo de interés deben utilizar.⁴²

Si usted vende un activo o hace un retiro, algunas o todas las ganancias se pueden tratar como ingresos en el año que usted vende el activo. Esto dependerá probablemente en si el pago se considera una ganancia sobre el capital para los propósitos de impuestos.⁴³

Las cuestiones de activos en vivienda pública son a veces absolutamente complicadas. Usted puede desear buscar ayuda de Servicios Legales o de un abogado de la comunidad si la cuestión no es simple.

10. Si pago por cualquier servicio público, ¿eso afecta mi alquiler?

Si usted paga algún o todos los servicios públicos, su alquiler será afectado. Los servicios públicos incluyen generalmente electricidad y el gas, pero no el cable para la televisión ni el teléfono. Hay diversas reglas para la vivienda pública federal y la estatal.

Vivienda pública del estado

Si vive en vivienda pública para **envejecientes/discapacitados**, su alquiler será lo siguiente:

- Si todas los servicios públicos se incluyen en el alquiler, su alquiler = 30% de *ingresos netos*

- Si usted paga algún o todos los servicios públicos, su alquiler = 25% de *ingresos netos*

Si vive en vivienda pública para **familias**, su alquiler será lo siguiente:

- Si todos los servicios públicos se incluyen, su alquiler = 32% de *ingresos netos*
- Si usted paga algún, pero no todos los servicios públicos, su alquiler = 30% de *ingresos netos*
- Si paga todos los servicios públicos, su alquiler = 27% de *ingresos netos*.⁴⁴

Vivienda publica federal

Si usted vive en cualquier tipo de vivienda publica (familia o envejeciente /discapacitado), su alquiler es 30% de sus *ingresos ajustados anuales* menos un descuento para servicios públicos por cualquier servicio público que pague.⁴⁵

Cada autoridad de vivienda establece su propio descuento para servicios públicos, basado en una aproximación razonable de la consumición de servicios públicos. La autoridad de vivienda debe revisar estos descuentos cada año.⁴⁶

Si hay un cambio en la tarifa de servicios públicos (incluyendo combustible) el cual da lugar a un cambio del 10% o más desde la última vez que se fijó el descuento para servicios públicos, su autoridad de vivienda tiene que poner al día el descuento para servicios públicos.⁴⁷

En algunos casos, los apartamentos de los arrendatarios no tienen contadores individuales para los servicios públicos (y la empresa del servicio público no le envía la cuenta al arrendatario), pero las autoridades de vivienda tienen unos contadores especiales que se llaman *checkmeters*. Un contador Checkmeter le dice a la autoridad de vivienda cuál es su uso de servicios públicos. Si su uso de servicios públicos es más alto que el descuento para servicios públicos, su autoridad de vivienda puede imponer una sobrecarga (costo adicional) para cualquier consumición de servicios públicos que sea más alta que su descuento para servicios públicos.

Aunque no le envíen la cuenta individual para los servicios públicos y no haya checkmeters en su apartamento, una autoridad de vivienda puede imponer una sobrecarga para el uso de servicios públicos asociado a los aparatos eléctricos importantes poseídos por el arrendatario, tales como congeladores (freezers) y acondicionadores de aire.⁴⁸

Si usted cree que su descuento de servicios públicos es demasiado bajo o la sobrecarga de servicios públicos de la autoridad de vivienda esta muy alta

usted puede solicitar que la autoridad de vivienda haga el ajuste apropiado. Su petición debe ser basada en los argumentos razonables, tales como una necesidad especial de la gente que es envejeciente o enfermo, o tiene una incapacidad o en cualquier factor especial que no está dentro de su control. que afecta su uso de servicios públicos.

Utilice sus cuentas más recientes de los servicios públicos para establecer su necesidad de un ajuste. Pida de su autoridad de vivienda la información acerca del proceso por el cual puede solicitar un ajuste. Cuando usted primero se mude a su apartamento y cuando su autoridad de vivienda le da el aviso del descuento para servicios públicos, se requiere que le den el aviso de estos procedimientos.⁴⁹

11. Si no tengo ingresos, ¿me pueden cobrar alquiler?

Sí. Ambos los programas de vivienda pública federal y estatal pueden cobrar *alquileres mínimos* a los inquilinos aunque no tengan ningunos ingresos. En los programas federales el alquiler mínimo puede ser de \$0 a \$50 por mes.⁵⁰ En los programas de vivienda estatales, el alquiler mínimo es \$5 al mes.⁵¹

Si usted no tiene ingresos según definido en la **Pregunta 3**, una autoridad de vivienda puede conducir una reexaminación más detallada para determinar como se está manteniendo su casa. Si usted falla en reportar ingresos le puede causar problemas. Todo los ingresos reportados, sin embargo, no se usa en la determinación del nivel del alquiler. Vea **Pregunta 4**.

Para ambos la vivienda publica federal y del estado, si usted se enfrenta con una *dificultad*, usted puede pedir a la autoridad de vivienda *que renuncien* (no le cobren) el alquiler mínimo.⁵² Usted hace esto solicitando lo que se llama una *exención* o una *renuncia por dificultad*. Usted puede solicitar una *exención por dificultad* si usted pierde sus ingresos porque su situación cambió, por ejemplo, pérdida de un trabajo o una muerte de un miembro de la familia. Usted puede también solicitar esto si pagar el alquiler mínimo sería una dificultad para usted. Sin embargo, dependiendo de su situación, usted puede tener que compensar la cantidad que había sido renunciada más adelante.

Hay dos tipos de *renuncia*: a corto plazo y a largo plazo. Si se espera que la dificultad dure por lo menos 90 días, puede ser que usted califique para una renuncia a corto plazo. Si le conceden renuncia a corto plazo, usted no tiene que pagar el alquiler mínimo durante el período de tiempo que cubre la renuncia. Cuando expira la *renuncia*, usted puede resolver un plan de pago para compensar la cantidad que usted debe. Si se espera que la dificultad dure

más de 90 días, usted puede califique para una renuncia a largo plazo. Si le conceden una renuncia a largo plazo, usted no tiene que pagar el alquiler mínimo de ningún modo.

Toda autoridad de vivienda le tiene que avisar a los inquilinos de como solicitar una *exención por dificultad*.⁵³ Si usted tiene que solicitarla, póngase en contacto con su autoridad de vivienda. Si solicita una exención por dificultad la autoridad de vivienda no le puede desalojar por no pagar el alquiler.

12. Si trabajo y mi alquiler sube mucho ¿qué puedo hacer?

Si usted comienza a trabajar mientras que está viviendo en vivienda pública y no trabajaba previamente, usted puede ser elegible para un programa que le “congela” su alquiler. Si usted es elegible, su alquiler se quedará congelado por cierto tiempo al mismo nivel donde estaba cuando usted no trabajaba. Es decir, ninguna nueva entrada que usted gane del trabajo será contada al calcular su alquiler. Esta ventaja se aplica al trabajo por horas (part-time) y a tiempo completo. Si usted cree que califica, utilice los ejemplos de las cartas pidiendo congelar el alquiler que se encuentran al fin de este librete para solicitar que no le suban su alquiler.

En la vivienda pública federal, este beneficio se llama el *incentivo de autosuficiencia*.⁵⁴ En la vivienda pública estatal, se llama *exclusión de ingresos ganados*.⁵⁵

Vivienda pública federal

Si vive en vivienda pública federal, usted puede que le congelen la renta o puede recibir el *incentivo de autosuficiencia* si:

- Usted estaba desempleado por uno o más años antes de que usted consiguió su trabajo; **o**
- Usted ganó menos de \$3.375 en los 12 meses antes de conseguir su trabajo (por ejemplo, si usted ganaba \$6.75 la hora, que es el salario mínimo en Massachusetts, por 10 horas por semana, 50 semanas al año, usted calificaría); **o**
- usted recibió beneficios de bienestar o participó en el programa Welfare-a-Trabajo dentro de 6 meses antes de conseguir trabajo; **o**

- Usted consiguió su trabajo mientras que usted estaba en un programa de entrenamiento de trabajo o de la autosuficiencia.⁵⁶

Para calificar para que le congelen el alquiler, es aceptable demostrar que usted satisface solamente uno de los criterios enumerados arriba; no es necesario demostrar que usted los satisface todos. Cuando usted consigue que le congelen su alquiler por los primeros 12 meses después de que usted comienza a trabajar, toda la entrada de ingresos relacionada con su trabajo no se puede contar hacia su alquiler, así que su alquiler permanece igual. En los segundos 12 meses, su autoridad de vivienda puede contar hacia el alquiler solo la mitad de sus ganancias totales del trabajo.⁵⁷ Esto le da un total de 24 meses de alquiler congelado total o parcialmente.

Usted debe utilizar sus 24 meses en el plazo de 48 meses (4 años) de ser empleado. Si en un cierto punto se desemplea, el reloj para. Una vez que usted comience el trabajo otra vez, el reloj recomienza y a usted le toca renta congelada por cualquier resto de tiempo del período de 24 meses, siempre y cuando sea dentro del plazo de los 4 años desde que usted primero se empleó.

Ejemplo: Si trabajó por 12 meses, después le dieron ‘lay-off’ por 6 meses, y entonces trabajó por 12 meses, todo el aumento de ingresos de empleo por los primeros 12 meses no sería contado al fijar su alquiler; el 50% del aumento de ingresos por empleo no sería contados por el segundo período de 12 meses. Pero tenga presente, si recibe algunos ingresos de desempleo mientras que no está trabajando, ésta compensación contará al calcular su alquiler.

Vivienda pública del estado

Si usted vive en vivienda pública del estado, usted puede conseguir que le congelen su alquiler o que le den una *exclusión de ingresos ganados* si:

- Antes de que se empleó, usted recibía o TAFDC (Asistencia Transicional a Familias con Niños Menores) EAEDC (Asistencia de Emergencia para Envejecidos, Discapacitados y Menores), SSI (Ingresos Suplemental de Seguridad, o SSDI (Seguro Social por Discapacidad) por 12 meses corridos inmediatamente antes de ser empleado; y
- Cuando usted empezó a trabajar, sus beneficios gubernamentales fueron reducidos

Con esta exclusión, por 12 meses, toda la entrada relacionada con su trabajo no se puede contar hacia su alquiler. Es decir, su alquiler permanecerá igual. Usted puede calificar para esta ventaja solamente una vez mientras que vive en la vivienda pública del estado.⁵⁸

Si usted u otro miembro de la casa tiene 62 años o más de edad, trabaja y vive en vivienda pública del estado, la autoridad de vivienda debe excluir una porción de sus ingresos al determinar su alquiler. La porción que se excluye no puede exceder una cantidad que iguale 20 horas por semana al salario mínimo (aproximadamente \$135 por semana).⁵⁹

Problemas Pagando El Alquiler

13. ¿Si no puedo pagar mi alquiler este mes, qué puedo hacer?

No ignore el problema. Algunas tácticas a considerar incluyen:

- **Hable con el personal en la autoridad de vivienda.** A veces autoridades de vivienda le dejan resolver un plan de pago para volver a ponerse al día. Deje a su autoridad de vivienda saber que usted está teniendo dificultades, pero que usted toma su alquiler seriamente y está haciendo todo lo que puede para arreglar el problema.
- **Determine si su alquiler fue calculado correctamente.** Determine con el personal de la autoridad de vivienda si su alquiler fue calculado correctamente. Por ejemplo, usted puede conseguir una *renuncia por dificultad* y no tener que pagar el *alquiler mínimo* por cierto período de tiempo. Vea la **Pregunta 11**. O usted puede ser elegible para que le “congelen” su alquiler. Vea la **Pregunta 12**. O la autoridad de vivienda puede que no haya reducido su alquiler después de que usted reportó una disminución de ingresos. Vea la **Pregunta 21**.
- **Trate en su comunidad.** Si usted está teniendo dificultad pagando su alquiler por un mes particular, usted debe intentar ponerse en contacto con las agencias locales y de la comunidad que puedan ayudarle. Las organizaciones caritativas, religiosas, y de la comunidad tienen a veces fondos que ayudan a la gente quiénes están teniendo dificultades financieras. Los recursos a menudo son por una vez nada más o a base de quien pide primero se le sirve primero, así que no debe depender de estas fuentes. Llamando estas organizaciones, aunque usted no es un miembro o afiliado con ese grupo, puede a veces conseguirle la ayuda que usted necesita o una remisión a una agencia que pueda ayudar.
- **Explore su elegibilidad para recursos del gobierno.** Si usted o un miembro de su casa es un veterano, usted puede calificar para la ayuda del gobierno. Usted debe ponerse en contacto con su asociación local de veteranos para más detalles y requisitos de elegibilidad. También, el estado a veces tiene dinero en un programa llamado *RAFT (Ayuda Residencial para las Familias en Transición)*. RAFT está diseñado

para ayudar a arrendatarios a pagar cuentas de alquiler o de servicios públicos atrasadas. Usted debe chequear con su agencia de vivienda no lucrativa local para ver si hay algún dinero en la cuenta de RAFT. Para encontrar la agencia de RAFT cerca de usted, vaya a la página del internet: www.masshousinginfo.org.

14. ¿Qué si pago mi alquiler tarde?

Vivienda publica estatal

Si usted vive en vivienda pública del estado y su alquiler está más de 30 días en atrasos, una autoridad de vivienda debe cobrarle un honorario de \$25 por el atraso. (**Nota:** Si usted paga solamente el próximo mes de alquiler y no el honorario por el atraso, la autoridad de vivienda lo aplicará al mes anterior y le cobrarán otro honorario de \$25 por el atraso. Los honorarios por atraso pueden acumular rápidamente.)

Una autoridad de vivienda puede también cobrarle interés sobre el pago tardío.⁶⁰ Usted puede pedir que la autoridad de vivienda perdone (no le cobre) el honorario si hay un buen motivo por el cual pagó tarde.

Vivienda publica federal

Si usted vive en vivienda pública federal, la autoridad de vivienda puede cobrarle un honorario por atraso, cual debe ser enumerado en su contrato de arriendo. La ley de Massachusetts, sin embargo, prohíbe la imposición de un honorario por atraso a menos que su alquiler esté atrasado más de 30 días.⁶¹

Los honorarios por atrasos en la vivienda pública federal, como otros recargos, no pueden ser cobrados hasta dos semanas después de que la autoridad de vivienda le de aviso por escrito.⁶² Típicamente habrá un proceso para *renunciar* (no cobrar) el honorario, especialmente si la razón es algo fuera de su control, como el no recibir un cheque de beneficios a tiempo.

Cambios de ingresos

15. ¿Cuándo debo reportar cambios en ingresos de mi casa?

Divulgación requerida anualmente

Si usted vive en vivienda federal o estatal pública, le requieren reportar sus ingresos y la composición de su casa por lo menos una vez al año. Algunas autoridades de vivienda calculan la fecha de reportaje anual basado en el aniversario de la fecha en que ocupó su apartamento. Otros comprueban los ingresos de todos los arrendatarios al mismo tiempo. La información que usted le da a la autoridad de vivienda debe ser correcta.

Para la vivienda pública del estado, esto se llama la *re-determinación* anual del alquiler;⁶³ para vivienda pública federal esto se llama *reexaminación*.⁶⁴ Ambos vivienda pública estatal y federal llaman a esto *re-certificación*.

Divulgación adicional o interina

En ambos vivienda pública estatal y federal, hay reglas sobre la divulgación de aumentos de ingresos entre las re-certificaciones anuales del alquiler. Esto se le dice ser una *divulgación interina*.

En la **vivienda pública federal**, cada autoridad de vivienda puede fijar su propia política de *divulgación interina* dictando cuando usted debe reportar cambios en la entrada y la composición de su casa. Esta política se debe delinear en su contrato de arriendo.⁶⁵ Lea su contrato de arriendo cuidadosamente. Le dirá el plazo para divulgar cambios de ingresos. Si se reduce sus ingresos, es una buena idea divulgarlo inmediatamente. Vea la **Pregunta 20**.

Algunas autoridades de vivienda no requieren la divulgación, mientras que otras lo requieren si los ingresos de su casa suben por cierta cantidad. Por ejemplo: la autoridad de vivienda de Boston no requiere la *divulgación interina* de aumentos en ingresos para sus arrendatarios en la vivienda federal pública; obtuvieron permiso de la agencia de vivienda del estado para seguir la misma política para sus arrendatarios de la vivienda pública del estado.

En la **vivienda pública del estado**, le requieren reportar cuándo hay cualquier aumento de *ingresos gruesos* mensuales en su casa de 10% o más de lo que usted reportó la última vez. Generalmente, usted debe divulgar esto antes del 7mo día del mes que sigue el mes en el cual el aumento ocurrió.⁶⁶ Revise su contrato de arriendo para saber si tiene los requisitos exactos de divulgación. (Si el aumento se anticipó en el cálculo anterior de su alquiler, no tiene que divulgarlo.)

Ejemplo: Si en enero usted divulgó en la *re-determinación* anual del alquiler que los ingresos gruesos de su casa eran \$15.000, y en mayo los ingresos de su casa subieron por \$1.500, le requieren divulgar esto a la autoridad de vivienda antes del 7 de junio.

Además, si usted vive en vivienda pública del estado y recibe cualquier pago de *suma global* de ingresos más tarde de lo que habría sido pagado normalmente (por ejemplo el pago de beneficios atrasados de remuneración de los trabajadores (workman's compensation), de sumas globales de SSI o de SSDI, o de aumentos retroactivos de sueldo) y estos ingresos no fueron contados previamente en la determinación de su alquiler, usted debe divulgar esto en el plazo de 7 días. La autoridad de vivienda puede imponer una carga de alquiler *retroactiva* de una sola vez por esta cantidad y el arrendatario debe pagar esa carga en el plazo de 30 días.⁶⁷ Algunas autoridades de vivienda han obtenido el permiso de la agencia de vivienda del estado de tener diversas reglas para *divulgación interina*, así que revise su contrato de arriendo.⁶⁸

Alquiler plano (Flat rents)

Si vive en vivienda pública federal y eligió un *alquiler plano*, el *re-examen* requerido de ingresos familiares ocurren una vez cada 3 años, no una vez al año.⁶⁹ Sin embargo, puede pedir a la autoridad de vivienda que le diga cuál sería su *alquiler basado en ingresos* para poder decidir si le conviene mejor pedir un alquiler plano o un alquiler basado en ingresos.⁷⁰ La autoridad de vivienda puede pedir información de sus ingresos para poder hacer esta *calculación*.⁷¹

16. Si mis ingresos suben y no divulgo esto enseguida, ¿puedo tener problemas?

Quizás. Depende de lo que dice su contrato de arriendo. Aun cuando usted tiene un chequeo anual (*re-certificación*) de los ingresos, usted puede tener que divulgar aumentos en su entrada a través del año en que suceden. Vea la **Pregunta 15** sobre la *divulgación interina*. Si usted no divulga el cambio en

ingresos según los requisitos de su contrato de arriendo, dos cosas podrían suceder (dependiendo de qué dice en su arriendo):

- La autoridad de vivienda podría intentar cobrarle el alquiler adicional que le habría podido cobrar si usted hubiese reportado el cambio a tiempo.⁷² Esto a veces se llama un aumento *retroactivo* de alquiler. Vea la **Pregunta 18**. La autoridad de vivienda puede también intentar cobrarle interés sobre la cantidad sin pagar o una penalidad por pago tardío.⁷³
- La autoridad de vivienda podría intentar desahuciarle por falta de reportar correctamente sus ingresos. Puede prevenir su desahucio ante el tribunal si la falta de divulgar correctamente un aumento en sus ingresos fue por lo que se llama *buena causa* o si la cantidad del alquiler sin pagar es relativamente pequeña comparado al alquiler que hubiese pagado normalmente.⁷⁴

Si tenía una buena razón por no divulgar ciertos ingresos, asegúrese de dejarle saber esto a la autoridad de vivienda. Por ejemplo, si no creía que ciertos ingresos contaban, o usted entendía mal su contrato de arriendo, o un miembro de la familia no le dijo de un cambio en sus ingresos, hable a la autoridad de vivienda. Mientras que es probable que usted tendrá que pagar lo que se debe, la autoridad de vivienda puede acordar no cobrar una penalidad o puede acordar parar el desahucio y en vez eso darle un plan de pago razonable.

17. ¿Qué debo hacer si mis ingresos cambian mucho durante el año?

La autoridad de vivienda fija su alquiler basado en sus ingresos anticipados.⁷⁵ Eso significa que debe hacer su mejor conjetura de cuanto va a ser sus ingresos para los próximos 12 meses.

La autoridad de vivienda confiará generalmente en la información de su patrón sobre lo que usted ha ganado hasta la fecha y lo que es probable que gane durante los 12 meses siguientes. A veces calcularán esto basado en un promedio de los talonarios recientes, incluyendo las horas extras.

Si usted cree que la autoridad de vivienda tiene información incompleta, o que no determinó exactamente cuáles son sus ingresos probables por el próximo año, usted debe intentar darle mejor información de la autoridad de vivienda. Si usted proporciona información al día a la autoridad de vivienda y todavía fijan su alquiler más alto que usted cree que debe ser basado en la información que usted ha sometido, usted tiene el derecho de solicitar una *audiencia de agravio*. Para más sobre archivar un agravio, vea **Usando el Procedimiento de Agravio de su Vivienda Pública** (Using Your Public Housing Grievance

Procedure), una guía disponible en la página web www.MassLegalHelp.org/housing/grievances.

Si usted trabaja solamente algunos meses cada año (una situación común con los que trabajan en escuelas, por ejemplo), tiene dos opciones para el alquiler:

- Usted puede pedir que sus ingresos de 10 meses se estiren por un período de 12 meses. Esto daría lugar a un alquiler más bajo de lo que sería de otra manera durante los meses que usted trabaja, pero un alquiler más alto en los meses que usted no está trabajando; o
- Usted puede pedir que su alquiler se calcule para el período de los 10 meses que lo emplean, y después solicitar una disminución del alquiler para los meses que no lo empleen.

Igual se aplica a los cambios en horas extras o en horas total de empleo. Si su alquiler fue fijado basado inicialmente en ciertas asunciones sobre horas extras o regulares de trabajo y usted actualmente trabaja substancialmente menos horas extras o sus horas son reducidas, usted debe solicitar un cambio en su alquiler. Si, de otro modo, las fluctuaciones de sus horas extras o regulares fueron consideradas en el cálculo inicial del alquiler (la autoridad de vivienda calculó el promedio basado en la información suya, y ese promedio no ha cambiado), allí no habría ninguna base para un ajuste.

18. ¿Puede la autoridad de vivienda subir mi alquiler si ya lo pagué?

Vivienda pública estatal

Si usted vive en vivienda pública estatal, una autoridad de vivienda puede aumentar su alquiler *retroactivamente* (yendo atrás en tiempo), pero solamente bajo dos circunstancias:

- Si usted no divulgó correctamente sus ingresos, *deducciones*, *exclusiones*, o composición de casa según los requisitos del arriendo, y la autoridad de vivienda luego descubre el error.⁷⁶
- Si usted no terminara su *re-certificación* a tiempo, la autoridad de vivienda puede darle un aumento de alquiler desde cuando la re-certificación hubiese tomado efecto. Esto se aplica a la re-certificación anual y a cualquier re-certificación *interina* requerida por el arriendo.⁷⁷

Si, por otra parte, usted dio a la autoridad de vivienda la información apropiada a tiempo, pero la autoridad de vivienda no pudo procesarla, el aumento de alquiler puede tomar efecto solo en una fecha futura.

Vivienda pública federal

Si usted vive en vivienda pública federal, no hay reglas específicas dictando si los alquileres se pueden aumentar *retroactivamente*. Esa política se deja en las manos de cada autoridad de vivienda.⁷⁸ La política deben estar en su arriendo

19. ¿Qué tipo de aviso debo recibir de un aumento en mi alquiler?

Vivienda pública del estado

Si usted vive en vivienda pública del estado, la autoridad de vivienda debe darle por lo menos 14 días de aviso por escrito antes de aumentar el alquiler y el alquiler debe aumentar efectivo el primer día del mes.⁷⁹ Esta regla se aplica a menos que la autoridad de vivienda haya recibido el permiso del Departamento de la Vivienda y de Desarrollo de la Comunidad (*DHCD*) de adoptar una regla diferente.

No se requiere aviso previo, sin embargo, si usted no reportó correctamente o a tiempo cualquier ingresos o cambio en ingresos pasados, y la autoridad de vivienda luego descubre este error y lo corrige. Vea la **Pregunta 18**.

Vivienda pública federal

Las reglas federales dejan el desarrollo de esta política a cada autoridad de vivienda, y la política debe estar en su contrato de arriendo.⁸⁰

20. ¿Cuándo puedo pedir una reducción del alquiler?

Tan pronto como usted sepa de un cambio en su circunstancias—como una pérdida de ingresos, pérdida de pensión de niño, o un cambio en los costos deducibles enumerados en la **Pregunta 5**—usted debe dejar saber a la autoridad de vivienda de estos cambios y pedir recalculación su alquiler.⁸¹

Para protegerse, ponga su petición por **escrito** e incluya:

- Información sobre el cambio en sus circunstancias; por ejemplo, que sus horas de trabajo fueron reducidas de 20 a 10 horas por semana; y
- El mes en el cual ocurrió el cambio en sus ingresos.

Ponga en su petición escrita la fecha en que usted está notificando a la autoridad de vivienda. Esta fecha es muy importante en términos de establecer cuando la reducción debe suceder.

Haga una copia de esta carta para sus archivos. Después vaya a la oficina de la autoridad de vivienda y les da su petición escrita. Pida que la pongan en su archivo de arrendatario. Porque usted ha puesto su petición por escrito y ha fechado esta carta (y ha guardado una copia), se puede determinar más adelante cuando usted primero notificó a la autoridad de vivienda del cambio en sus circunstancias, aunque usted no pueda proporcionar *verificación* de tercera persona en ese momento.

Si usted vive en vivienda pública federal y está pagando un *alquiler plano*, el alquiler plano no se puede ajustar basado en cambios en sus ingresos. Usted puede, sin embargo, pedir ser cambiado a un *alquiler basado en ingresos* debido a dificultad económica. Vea la **Pregunta 2**.

Si usted está pagando un *alquiler mínimo*, usted puede pedir una *renuncia por dificultad económica* si usted está sin ingresos. Vea la **Pregunta 11**.

21. ¿Cuándo debe tomar efecto una disminución de alquiler?

Si usted no divulgó la pérdida de ingresos enseguida, la autoridad de vivienda no tendrá en general ninguna obligación de hacer un ajuste de alquiler para el período antes de que usted les informó de la pérdida de ingresos. En algunos casos, sin embargo, donde está implicada una discapacidad, la autoridad de vivienda puede dar lo que se llama una *comodidad razonable* y disminuir el alquiler por el tiempo antes de que le dijo de su cambio de ingresos.

Si usted divulgó su pérdida de ingresos inmediatamente, la fecha eficaz de disminución de alquiler depende en si usted está en vivienda estatal o federal.

Vivienda pública estatal

Si usted informó a la autoridad de vivienda inmediatamente sobre una disminución de ingresos, una disminución del alquiler debe ser efectiva—lo más tardar—el primer día del mes que sigue el recibo de la información que verifica su cambio de ingresos.⁸² La autoridad de vivienda puede esperar hasta

que obtenga la *verificación* adecuada de su cambio en circunstancias y cuál será sus probable nuevos ingresos antes de realizar el cambio del alquiler.

La verificación adecuada podía ser, por ejemplo, una carta de despido de su patrón o un aviso de la oficina del bienestar sobre una disminución de sus beneficios. Sin embargo, una vez que la autoridad de vivienda obtenga la verificación adecuada, debe realizar el cambio de alquiler, y puede hacer la disminución del alquiler eficaz desde una fecha anterior (el primer día del mes que sigue la disminución) si esto es autorizado por las circunstancias que retrasaron recibo de la información verificada.⁸³

Vivienda pública federal

Mientras que cada autoridad de vivienda puede fijar su propia política para cuando una disminución del alquiler debe tomar efecto, las regulaciones federales requieren que la autoridad de vivienda actúe sobre una petición dentro de un tiempo razonable.⁸⁴

Después de su notificación a la autoridad de vivienda, usted, por lo mínimo, debe recibir de la autoridad de vivienda un aviso escrito indicando el nuevo alquiler, la fecha eficaz, y sus derechos de solicitar una explicación sobre cómo calcularon su alquiler. Si usted solicita una explicación, la autoridad de vivienda debe explicar a usted cómo se hizo el cálculo, qué contaron como ingresos, y cuales *deducciones* o *exclusiones* utilizaron. Algunas autoridades de vivienda incluyen esta información en el aviso de aumento del alquiler.

Consejo de abogacía: Si usted y otros arrendatarios están envueltos en el repaso o comentario respecto a las políticas de la autoridad de vivienda, usted puede que desee presionarlos para que fijen una política donde la disminución del alquiler toma efecto el primer mes después de que el cambio en circunstancias se divulgue a la autoridad de vivienda.⁸⁵

22. ¿Qué si le dije a la autoridad de vivienda que los ingresos bajaron, pero no bajaron mi alquiler?

Primero vaya a la oficina de la autoridad de vivienda y pregunte porqué no bajaron su alquiler. Puede ser que esperan la *verificación* de sus ingresos.

Si la autoridad de vivienda no baja su alquiler después de que hable con ellos, usted puede archivar un *agravio* por escrito con la autoridad de vivienda, indicando que usted desea una *audiencia* por ellos no bajar su alquiler. Para

hacer esto, escriba una corta carta que pide una audiencia de agravio y sométala a la oficina principal de la autoridad de vivienda o a la oficina de la gerencia del proyecto. La autoridad de vivienda debe concederle una audiencia después de que reciban su carta. Usted recibirá una carta que dice cuando y donde será la audiencia.

Cuando vaya a la audiencia, lleve la prueba de sus ingresos. Esté preparado para demostrar desde cuando sus ingresos fue reducido y, si es posible, traiga evidencia de cuando usted le dijo a la autoridad de vivienda del cambio en ingresos. Diga al panel de agravio o al oficial de la audiencia que la ley requiere a la autoridad de vivienda bajar su alquiler cuando sus ingresos bajan.

Para más sobre archivar un agravio, vea **Usando el Procedimiento de Agravio de su Vivienda Pública** (Using Your Public Housing Grievance Procedure), un guía disponible en la pagina web: www.MassLegalHelp.org/housing/grievances.

23. ¿Qué papeleo necesito para verificar mis ingresos?

El proceso de comprobar cuál es sus ingresos o cuáles *deducciones* le tocan se llama *verificación*.⁸⁶

Como arrendatario en vivienda pública, le requieren proporcionar la documentación **razonable** y **necesaria** de sus ingresos y de sus costos. Por ejemplo, para comprobar los salarios, el interés, los dividendos, las anualidades, las pensiones, u otros ingresos, se le puede pedir someter copias de los formularios de impuestos del año anterior (formularios W-2, formularios W-2G, y formularios 1099.)

Los programas de vivienda pública federales y estatales pueden también requerir la verificación de ingresos, de los activos, y de los costos directamente de otros — “de los terceros” — tal como patrones.

Prepárese—el proceso de verificación puede ser lento.

Cambios en la Familia

24. ¿Cuándo hago el informe de cambios en mi familia?

La divulgación de cambios en su familia es igual que la divulgación de ingresos. Usted pasará por un proceso de re-certificación por lo menos una vez al año, y usted probablemente tendrá que divulgar cualquier cambio durante el año. Lea su contrato de arriendo para descubrir qué se requiere. Si alguien deja su casa y el alquiler se basa en parte en sus ingresos, usted debe divulgar esto enseguida para que su alquiler pueda ser disminuido.

25. ¿Cómo puedo agregar a alguien a mi casa?

Usted es responsable de informar a su autoridad de vivienda de cualquier persona que usted desee agregar a su contrato de arriendo,⁸⁷ y debe pedir al encargado que la añada. Siempre es mejor someter esta petición por escrito y guardar una copia. Algunas autoridades de vivienda tienen un formulario de inscripción requerido. La autoridad de vivienda tiene que aprobar la adición de una persona a su casa.

Menores

Generalmente si la persona que se agrega a la casa es recién nacida a un miembro de la casa, o un miembro de la casa ha adoptado o recibió custodia por corte de un niño joven, usted no necesitará permiso previo de la autoridad de vivienda para tener un menor viviendo con usted en el interino antes de la aprobación oficial. Es probable que la autoridad de vivienda desee el acta de nacimiento, la orden de adopción, o la copia de la orden judicial. Si el niño es joven, probablemente no habrá ninguna *investigación*. Si el niño es un adolescente, sin embargo, la autoridad de vivienda puede desear hacer un chequeo de los antecedentes penales para estar seguros de que no han juzgado al adolescente como adulto por ningún crimen.

Adultos

Si la persona que usted desea agregar a su arriendo es un adulto, la autoridad de vivienda probablemente va a requerir que *investiguen* a la persona, cual podría incluir una investigación de antecedentes penales. La autoridad de vivienda puede también aplicar otras reglas que usan al admitir familias con personas que no son ciudadanos. Si no aprueban a la persona que usted desea agregar a su arriendo, usted tiene derecho a desafiar esto usando el procedimiento de *agravio*. Para más información sobre la investigación y antecedentes penales y las reglas de admisiones relacionadas con los no ciudadanos, vea las **Tácticas Legales: Encontrando Vivienda Pública y Subvencionada** (Legal Tactics: Finding Public and Subsidized Housing), libretos 6 y 9, disponible en la pagina web: www.MassLegalHelp.org/housing.

De acuerdo a los arriendos de la autoridad de vivienda, usted tiene el derecho de tener un huésped con usted por períodos de tiempo limitados sin aprobación anterior de la autoridad de vivienda. En vivienda pública del **estado**, las regulaciones del estado generalmente limitan este período a 21 días durante cualquier período de 12 meses, a menos que la autoridad de vivienda haya recibido la aprobación para usar un período diferente.⁸⁸ En la vivienda pública **federal**, cada autoridad de vivienda puede fijar su propia política, siempre y cuando sea razonable.⁸⁹

Usted puede pedir a la autoridad de vivienda que deje al propuesto miembro nuevo de su casa quedarse con usted durante el período permitido a los huéspedes mientras que usted persigue el pedido por escrito que lo añadan a su contrato. La autoridad de vivienda puede acordar prolongar el período si la petición todavía está en proceso de *investigación*.

Si rechazaron su petición de añadir a la persona a su arriendo, usted puede archivar un *agravio*.⁹⁰ Usted también puede pedir a la autoridad de vivienda que prolongue el período que la persona puede quedarse con usted mientras que su agravio esté pendiente.

Si usted pierde el agravio y cualquier abroga (apelación de esa decisión), la autoridad de vivienda requerirá que el miembro propuesto de la casa desocupe la unidad. Tenga presente que aunque la sangre o matrimonio relacione a alguien con usted, si esa persona tiene antecedentes penales, la autoridad de vivienda puede rechazar la petición de añadirlos a su contrato de arriendo. Si usted deja que ese propuesto miembro nuevo de la casa continúe viviendo en su unidad después de que su agravio se haya juzgado fracasado, la autoridad de vivienda puede terminar su arrendamiento porque la persona sería un miembro desautorizado de la casa.

26. ¿Cómo quito a alguien de mi contrato de arriendo?

Generalmente la cabeza de la casa controla quien vive en el apartamento de vivienda pública y debe someter una petición para sacar a un miembro del contrato de arriendo. A menudo, la autoridad de vivienda pide prueba que un miembro de la familia vive en otro lugar antes de sacar a esa persona de su arriendo. Este tipo de prueba puede ser una copia de nuevo arriendo, de cuenta de servicios públicos, o un recibo de alquiler en el nombre de la persona.⁹¹

Violencia domestica, separación o divorcio

Puede haber casos donde la cabeza de la casa ha cometido abuso doméstico hacia otros miembros de la casa, o donde hay un divorcio o una separación. Si los miembros de la familia no pueden llegar a un acuerdo de otra manera sobre quién permanece y quién se va, una corte puede determinar quién puede permanecer en el apartamento.

Una nueva ley federal llamada el Acto Violencia Contra Mujeres de 2005 proporciona que una autoridad de vivienda pública puede bifurcar (dividir) un arriendo para desahuciar o sacar a un abusador, mientras que permiten a la persona que era víctima permanecer.⁹² Una autoridad de vivienda puede pedir que un individuo documente o certifique que él o ella es o ha sido víctima de violencia doméstica, “date rape” (violación por un novio), o que haya sido acechado. Tal certificación puede incluir: archivos policíacos o de corte que documentan incidentes de violencia; o una declaración, bajo juramento, de un proveedor de servicios a la víctima, de un abogado o de un profesional médico certificando que ha habido uno o más incidentes de abuso.⁹³ La certificación debe proporcionarse dentro de 14 días después que la autoridad de vivienda la pide, aunque este plazo se puede prolongar por la autoridad de vivienda.

Una autoridad de vivienda también tiene un deber de proporcionar ayuda razonable y apropiada a los miembros de la casa que son víctimas de violencia doméstica, incluyendo que cambian las cerraduras para los que han obtenido órdenes de prevención de abuso y *renunciar* (no cobrar) el coste del cambio de las cerraduras.⁹⁴

27. Si mi autoridad de vivienda dice que estoy sobre-albergado, ¿qué puede suceder con mi alquiler?

Si usted está viviendo en un apartamento con más dormitorios de los que se determina ser apropiado para el tamaño de su familia, su autoridad de vivienda puede clasificar a su casa como *sobre albergada* y pedir que usted se mude a un apartamento más pequeño. En la vivienda pública **estatal**, si usted rechaza transferirse a un apartamento más pequeño de tamaño apropiado ofrecido por la autoridad de vivienda, su alquiler se puede aumentar a 150% de su alquiler regular.⁹⁵ (Vea también a la **Pregunta 2.**)

Además, en la vivienda pública **estatal** o **federal**, si su casa se ha clasificado como *sobre albergada* y rechaza transferirse a un apartamento más pequeño, esto podría ser motivo para un desahucio. Si usted cree que tiene *buena causa* (buena razón) por no trasladarse al apartamento más pequeño, usted debe archivar un *agravio*. Algunas razones de desafiar la transferencia incluyen:

- Usted es un veterano, un esposo que sobrevive un veterano, o una madre Estrella de Oro y la ley estatal le permite permanecer en su unidad de vivienda pública del estado;⁹⁶
- Usted necesita permanecer en su apartamento actual debido a discapacidad o requiere el espacio adicional debido a equipo médicamente requerido;
- El apartamento que le ofrecen es peligroso o el edificio no llena los requisitos del código de salud;
- Usted no puede subir las escaleras o el apartamento no resuelve de otra manera sus necesidades de accesibilidad (por ejemplo, usted tiene un sillón de ruedas y el apartamento no es accesible a un sillón de ruedas); o
- El apartamento no es de otra manera apropiado.

Para más sobre archivar un agravio, vea **Usando el Procedimiento de Agravio de su Vivienda Pública** (Using Your Public Housing Grievance Procedure), un guía disponible en la pagina web: www.MassLegalHelp.org/housing/grievances.

Ejemplos de las Cartas

28. Ejemplo de Carta Pidiendo Congelar el Alquiler: Vivienda Pública Federal

Use esta carta como un guía. Marque todas las cajas que apliquen a usted y mantenga una copia para sus archivos.

Fecha

Estimado Gerente o director de Vivienda Publica:

Escribo para solicitar una re-determinación de alquiler. Creo que puedo ser elegible para el “incentivo de autosuficiencia” porque comencé recientemente a trabajar y mis ingresos subieron. Vivo en vivienda pública federal y (*favor chequear uno*):

- Estuve desempleado por un año o más antes de que me emplee;
- Mis ingresos totales en el último año antes de empezar mi trabajo era menos de \$3.375 (basado en salario mínimo en MA);
- Recibí ayuda de welfare o participé en un programa de ‘Welfare a Trabajo’ en los últimos seis meses antes de empezar a trabajar; o
- estoy actualmente recibiendo servicios de entrenamiento para trabajar o servicios de un programa de autosuficiencia.

Creo que mi aumento de ingresos entero no se debe contar hacia el alquiler por 12 meses después de que comencé a trabajar, y entonces solamente la mitad del aumento debe contar hacia el alquiler por otros 12 meses, según la regulación de HUD en 24 C.F.R § 960.255.

Agradecería si la autoridad de vivienda determina mi alquiler correcto y me devuelve cualquier cantidad de alquiler que pagué de más. Por favor déjeme saber qué información o documentos adicionales necesita de mí para procesar esta petición. Por favor déjeme saber por escrito en el plazo de 10 días de la fecha de esta carta lo que usted planea hacer para tratar mi petición.

Gracias por su pronta atención a este asunto.

Sinceramente,

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono (por el Día): _____

Teléfono (por la tarde): _____

29. Ejemplo de Carta Pidiendo Congelar el Alquiler: Vivienda Pública Estatal

Use esta carta como un guía. Marque todas las cajas que apliquen a usted y mantenga una copia para sus archivos.

Fecha

Estimado Gerente o director de Vivienda Publica:

Escribo para solicitar una re-determinación de alquiler. Creo que puedo ser elegible para el “incentivo de autosuficiencia” porque comencé recientemente a trabajar y mis ingresos subieron. Vivo en vivienda pública estatal y (*favor chequear uno*):

Vivo en vivienda pública y tengo subvención de MRVP o AHVP, y antes de que empecé a trabajar recibí 12 meses consecutivos de:

- TAFDC
- EAEDC
- SSI, o
- SSDI.

Después que empecé mi trabajo, mis beneficios en efectivo fueron reducidos.

Yo creo que el aumento total de mis ingresos no debe ser contado hacia mi alquiler por 12 meses después que empecé a trabajar, según las reglas de DHCD 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).

Agradecería si la autoridad de vivienda determina mi alquiler correcto y me devuelve cualquier cantidad de alquiler que pagué de más. Por favor déjeme saber qué información o documentos adicionales necesita de mí para procesar esta petición. Por favor déjeme saber por escrito en el plazo de 10 días de la fecha de esta carta lo que usted planea hacer para tratar mi petición.

Gracias por su pronta atención a este asunto.

Sinceramente,

Nombre: _____

Dirección: _____

Teléfono (por el Día): _____

Teléfono (por la tarde): _____

Glosario

Acomodación razonable: En el contexto de la vivienda, una acomodación razonable es un cambio o una modificación que una autoridad o un propietario de vivienda realiza en una regla, una política, una práctica, un servicio, o un espacio físico de modo que una persona con una inhabilidad pueda hacer uso completo de su hogar. El cambio se considera razonable si no crea una carga innecesaria para la autoridad de vivienda y cuando no requiere que la autoridad de la vivienda cambie su programa.

Activo: Propiedad (tal como cuentas bancarias, acciones, e inversiones de capitales) a la cual un valor puede ser asignado. Las reglas federales tienen una definición específica de los “activos netos de la familia.” Vea la regla de HUD 24 C.F.R. § 5.603.

Agravio: Un agravio es una queja archivada para pedir una *audiencia* acerca de daños, de una injusticia, o de algo incorrecto.

Alquiler basado en ingresos: Alquiler calculado como porcentaje de los ingresos anuales anticipados de una casa. En programas de vivienda pública, el alquiler para cada unidad se determina casi siempre como porcentaje de los ingresos de la familia que vive allí. Por lo tanto, los alquileres para las unidades similares en un proyecto podrían ser diferentes, dependiendo de quién vive en cada unidad.

Alquiler mínimo: En la vivienda pública, la cantidad de alquiler que una autoridad de vivienda pública puede cobrar a una casa aunque allí no tengan ningunos ingresos. La gama está entre \$0 y \$50 por mes, dependiendo de la autoridad de vivienda y del programa. Una casa puede, en muchas circunstancias, evitar el alquiler mínimo solicitando una *exención por dificultad*.

Alquiler plano: La cantidad máxima estándar de alquiler fijado por una autoridad de vivienda para un apartamento, basada en su tamaño de dormitorio, condición, y su ubicación, que los programas de vivienda pública federales deben ofrecer a los arrendatarios como alternativa a los *alquileres basados en ingresos*.

Alquiler prorrateado: La cantidad del alquiler determinada según cálculos especificados por un programa de vivienda pública federal para una casa con algunos inmigrantes indocumentados. Los inmigrantes indocumentados pueden residir en la vivienda del programa, pero el programa de vivienda federal ajustará el subsidio a cubrir solamente los ciudadanos o los *no-ciudadanos elegibles*. Generalmente, el cálculo de la cantidad del beneficio se

basa en la proporción de individuos elegibles a los individuos inelegibles. Consecuentemente, estas casas “mezcladas” pueden pagar más del estándar de 30% de sus ingresos para alquiler.

Audiencia: Vea la *audiencia de agravio*.

Audiencia de agravio: Un proceso después que uno registra una queja en la cual el oficial de la audiencia u otro funcionario escuchan los partidos, considera evidencia, y hace una decisión o juzga. Antes de ir al nivel de la audiencia, el proceso del agravio comienza con una conferencia informal o una audiencia informal, que es una reunión que permite que los partidos intenten convencer a la autoridad de vivienda que una decisión o una acción propuesta es incorrecta. Los arrendatarios tienen derecho de tener un abogado u otra persona con ellos durante una conferencia informal y una audiencia de agravio.

Buena causa: Una razón legalmente suficiente. Por ejemplo, una autoridad de vivienda debe tener buena causa para desahuciar a alguien; o, un arrendatario puede tener buena causa a transferir a otro apartamento si un miembro de la casa tiene una debilitación física convincente y documentada.

Checkmeter:(contadores): Un aparato que pertenece a y es instalado por la autoridad de vivienda. Mide la electricidad o gas consumido por una unidad de vivienda. Checkmeters son instalados además del contador principal, que es del servicio público y mide la consumición total del edificio. La autoridad de vivienda es responsable de pagar la cuenta al servicio público. Los arrendatarios pueden que paguen a la autoridad de vivienda una sobrecarga si el checkmeter de su unidad indica uso de los servicios públicos más alto que el *descuento para servicios públicos*.

Deducción: Una cantidad de dinero que se resta del total de los ingresos anticipados de una casa antes de calcular el alquiler. Las deducciones pueden ser cantidades fijas (por ejemplo, \$480 por dependiente) o pueden fluctuar dependiendo de costos de casa particulares (por ejemplo, costos médicos no reembolsables)

Descuento para servicios públicos: La cantidad de dinero que una autoridad de vivienda deducirá del alquiler donde un arrendatario en vivienda pública paga todos o algunos servicios públicos (pero no si es el teléfono o el cable).

DHCD: El Departamento de Desarrollo de Vivienda y Comunidad en Massachusetts, la agencia estatal que supervisa las autoridades de vivienda pública del estado.

Dificultad: Una situación difícil o adversa en el hogar del arrendatario (por ejemplo, pérdida de un miembro de la familia).

Discrecional: Algo que no se requiere, pero que es opcional.

Divulgación interina: En programas de vivienda pública, las reglas respecto a cuando una casa debe divulgar (reportar) un cambio en familia o ingresos entre las *re-certificaciones* anuales.

Exclusión: Ingresos de la familia los cuales una autoridad de vivienda debe ignorar cuando calculan el alquiler. Por ejemplo, el valor de estampillas de alimento o una devolución de impuestos no se puede contar hacia su alquiler.

Exclusión de ingresos ganados: Un tipo de *exclusión* para los residentes de la vivienda pública del estado que previamente habían recibido beneficios públicos o estaban previamente desempleados y entonces comenzaron a trabajar.

Exención por dificultad: Si una familia califica para una exención por dificultad no tendrá que pagar un *alquiler mínimo*, sino puede pagar menos que el mínimo hasta \$0.

HUD: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU.

Incentivo de la autosuficiencia: Un tipo de *exclusión* para los residentes de la vivienda pública federal que habían recibido beneficios públicos o estaban previamente desempleados y comenzaron a trabajar.

Ingresos ajustados: La cantidad de ingresos que se utiliza para determinar el alquiler para los programas de vivienda federales, si el alquiler es basado en ingresos. El programa de vivienda calcula los ingresos ajustados mirando primero al total de ingresos anticipados de la casa, y entonces restando ciertas *deducciones* y costos. Lo que sobra es los ingresos ajustados, y el alquiler será el 30% de esa cantidad

Ingresos anuales: El término usado en programas de vivienda federales para describir la cantidad total de ingresos que anticipan recibir en la casa. Una vez que un programa federal determine los ingresos anuales, restará ciertas *deducciones* y costos y determinará la cantidad del *ingresos ajustados*.

Ingresos gruesos: El término usado en programas de vivienda estatal para describir la cantidad total de ingresos que se anticipa entren en la casa. Una vez que un programa estatal determine los ingresos gruesos, contará ciertas *deducciones* y costos y determinará la cantidad de *ingresos netos* en los cuales se basa el alquiler.

Ingresos imputados del bienestar: La determinación por una autoridad de vivienda de no reducir el alquiler del arrendatario donde los beneficios de bienestar del arrendatario *fuieron sancionados* y reducidos por ciertas razones.

Ingresos netos: La cantidad de ingresos que se utiliza para determinar el alquiler en programas de vivienda del estado si el alquiler es *alquiler basado en ingresos*. El programa de vivienda calcula los ingresos netos primero mirando al total de los ingresos anticipados de la casa, y restando ciertas *deducciones* y costos. Lo que sobra es los ingresos netos, y el alquiler será un porcentaje de esa cantidad.

Investigación: El proceso de repasar expedientes y referencias para determinarse si alguien es un buen arrendatario.

La Casa: Gente enumerada en su arriendo y autorizada por la autoridad de vivienda a vivir en su apartamento.

No-ciudadano elegible: Una persona que no es un ciudadano de los EE.UU. sino es un inmigrante que pertenece a un grupo que se permite, bajo ley federal aplicar a todos los programas de vivienda federales. Los grupos permisibles incluyen a residentes permanentes, a asilados y a refugiados.

RAFT o Ayuda Residencial para las Familias en Transición: Un programa del estado para ayudar a las familias de ingresos bajos a evitar falta de vivienda. Las ayudas de *RAFT* pagan depósitos de seguridad, alquiler atrasado, o atrasos en cuentas de los servicios públicos.

Re-certificación: El término general usado por todas las autoridades de vivienda para describir el procedimiento anual por el cual una autoridad de vivienda comprueba la composición y los ingresos de casa para determinar si la porción del alquiler de la casa necesita ser recalculada.

Re-determinación: El término usado en la vivienda pública del estado para describir el proceso de *Re-certificación*.

Reexaminación: El término usado en la vivienda pública federal para describir el proceso de *Re-certificación*

Renuncia: Permiso, generalmente de una agencia, de no seguir ciertas reglas.
Renuncie: No aplicar una regla debido a una circunstancia especial.

Retroactivo: Refiriendo a la acción aplicada a tiempo en el pasado. Por ejemplo, a una autoridad de vivienda se le permite en ciertas circunstancias ir para atrás y cobrarle alquiler adicional por los meses que ya pasaron. Los alquileres retroactivos se imponen generalmente solamente si el arrendatario intenta ocultar ingresos o no coopera con el proceso de *re-certificación*.

Sancionado: Penalizado. Por ejemplo, si alguien que recibe bienestar no puede resolver requisitos de trabajo o viola otras partes de la política del bienestar de un estado, se imponen las penas.

Sobre albergado: Cuando una familia vive en una unidad diseñado para una familia mas grande

Suma global: Pago de una sola vez.

Verificación: Prueba. En la vivienda pública, el proceso donde la autoridad de vivienda comprueba la información dada por el arrendatario sobre ingresos y la composición de la familia. Esto incluye pedir que los arrendatarios proporcionen cierto papeleo y busquen información de fuentes exteriores (tales como patrones). Los papeles mismos se refieren como verificaciones.

Endnotes

- ¹ G.L. c. 121B, § 32; **Envejecí ente/discapacitado**: G.L. c. 121B, § 40(e); 760 C.M.R. § 6.04(1)(a); **Vivienda de familia**: 760 C.M.R. § 6.04(1)(b).
- ² 42 U.S.C. § 1437a(a)(1); **Vivienda publica Sección 8**: 24 C.F.R. § 5.628(a).
- ³ 42 U.S.C. § 1437a(a)(1); 24 C.F.R. § 5.628(a). También vea Alquiler en General y Preguntas Frecuentes en las páginas del web de HUD al: www.hud.gov/offices/pih/programs/ph/rhiip/faq_gird.cfm.
- ⁴ La Autoridad de Vivienda de Cambridge tiene una formula diferente para el alquiler en los programas de vivienda federales bajo un programa modelo llamado “Moviéndose a Trabajar.” Para más acerca del la política de alquiler simplificada de Cambridge vaya a: www.cambridge-housing.org/chaweb.nsf y haga click en “Rent Simplification News” (Noticias de Simplificación del Alquiler) al pie de la pagina.
- ⁵ 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(B)(i); 24 C.F.R. § 960.253(b).
- ⁶ 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(C); 24 C.F.R. § 960.253(f). La autoridad de vivienda debe adoptar pólizas por escrito para determinar cuando los pagos del alquiler plano es una dificultad financiera. Tal pólizas deben detallar que dificultad financiera debe incluir las siguientes situaciones: (1) la familia ha sufrido reducción de ingresos por cambio en circunstancias, incluyendo pérdida o reducción de empleo, muerte en la familia, o reducción en o perdida de ganancias u otra asistencia; (2) la familia ha sufrido un aumento en sus gastos por cambio en circunstancias en los gastos médicos, cuidado de niños, transportación, educación, o gastos semejantes; y (3) tales otras situaciones determinadas por la autoridad de vivienda.
- ⁷ Alquiler Prorrata se basa en el porcentaje ingresos de los miembros de la casa que son ciudadanos o *no-ciudadanos elegibles*. Vea 24 C.F.R. § 5.520. Para definición de los no- ciudadanos elegibles, vea 42 U.S.C. § 1436a.
- ⁸ Este alquiler prorrata se basa en el porcentaje ingresos de los miembros de la casa que son ciudadanos o *no-ciudadanos elegibles*. Vea 24 C.F.R. § 5.520.
- ⁹ Para una discusión de la *atribución de ingresos de bienestar*, vea 24 C.F.R. § 5.615.
- ¹⁰ G.L. c. 121B, § 32.
- ¹¹ G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c). Segun 760 C.M.R. § 6.03, *sobre albergado* quiere decir inquilinos quienes la autoridad de vivienda ha determinado, basado en la composición de la casa, que están ocupando una unidad que consiste de más dormitorios de los que se necesita para el tamaño de la casa.
- ¹² G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c).
- ¹³ 760 C.M.R. § 6.05(2).
- ¹⁴ 24 C.F.R. § 5.609; en general vea al librete de HUD *Guía de Ocupación en Vivienda Pública (Public Housing Occupancy Guidebook)*, Capitulo 10. El guía también incluye los formularios y hojas de trabajo que la autoridad de vivienda puede usar para calcular el alquiler y verificar ingresos. Usted puede encontrar este *Guía* en la página web de HUD en: www.hud.gov/offices/pih/programs/ph/rhiip/phguidebook.cfm.
- ¹⁵ **Estatal**: 760 C.M.R. § 6.05(2)(b); **Federal**: 24 C.F.R. § 5.609(b)(2). Si es dueño de su propio negocio es muy importante establecer y mantener archivos financieros buenos. Puede de que su autoridad de vivienda pueda referirle a un servicio gratis que le ayude en esto..

- ¹⁶ **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(e); **Federal:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(4), (c)(14).
- ¹⁷ **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(f) (contribuciones o regalos ocurriendo regularmente tienen que ocurrir por lo menos dos veces al año por dos o más años o deben ser en exceso de \$2,000 una vez al año por dos o más años corridos.); **Federal:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(7) (contribuciones o regalos pueden recibirse de organizaciones igual que de personas).
- ¹⁸ *Exclusiones de ingresos bruto Estatales:* 760 C.M.R. § 6.05(3); *Exclusión de ingresos anual Federales:* 42 U.S.C. § 1437a(b)(5); 24 C.F.R. § 5.609(c); 66 Fed. Reg. 20318 (abril 20, 2001).
- ¹⁹ **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(3)(b). **Federal:** 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(A)(ii); 24 C.F.R. § 5.609(c)(4).
- ²⁰ HUD PIH Aviso 05-37.
- ²¹ 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(B)(iii); 24 C.F.R. § 5.611(b).
- ²² 42 U.S.C. § 1437a(b)(5); 24 C.F.R. § 5.611.
- ²³ HUD PIH Aviso 05-37.
- ²⁴ Cuido acompañante incluye: cuidado en el hogar, enfermería, servicio de limpieza, o de hacer recados, intérpretes para gente sorda, o un lector para gente visualmente impedidos. Aparatos auxiliares incluyen: sillones de ruedas, andadores, scooters, aparatos para lectura para gente con visualmente impedidos, equipo que se use en automóviles y vans para permitir su uso por miembros de la familia con una incapacidad animales serviles. Vea *Guía de Ocupación en Vivienda Pública (Public Housing Occupancy Guidebook)*, página 124.
- ²⁵ En el caso de cuidado de niños necesario para permitir empleo, la cantidad deducida no será mayor que la cantidad de ingresos de empleo que se incluye en el *ingresos anual*. 24 C.F.R. § 5.603(b). Vea también 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(A)(iii).
- ²⁶ 760 C.M.R. § 6.05(4).
- ²⁷ En marzo 1, 1993, Carole Collins, Directora de la Gerencia de Vivienda en DHCD, emitió una Tabla de Deducciones de Calefacción que todavía esta en efecto. Lo siguiente es la tabla de deducciones anuales para los que pagan por calefacción:
- | | | | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Dormitorios: | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Cantidad: | \$300 | \$400 | \$500 | \$600 | \$700 | \$800 | \$900 |
- ²⁸ 760 C.M.R. § 6.05(4)(j).
- ²⁹ HUD PIH Aviso 05-37.
- ³⁰ Vea *Guía de Ocupación en Vivienda Pública (Public Housing Occupancy Guidebook)*, página 124.
- ³¹ 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(A)(ii); 24 C.F.R. § 5.611(a)(3). Según definido in 24 C.F.R. § 5.100, “persona envejeciente” es un individuo quien tiene por lo menos 62 años de edad.
- ³² Cuido acompañante incluye: cuidado en el hogar, enfermería, servicio de limpieza, o de hacer recados, intérpretes para gente sorda, o un lector para gente visualmente impedidos. Aparatos auxiliares incluyen: sillones de ruedas, andadores, scooters, aparatos para lectura para gente con visualmente impedidos, equipo que se use en automóviles y vans para permitir su uso por miembros de la familia con una incapacidad

animales serviles. Vea El Guía de Ocupación en Vivienda Pública (*Public Housing Occupancy Guidebook*), página 124.

33 760 C.M.R. § 6.05(4)(e).

34 760 C.M.R. § 6.05(4)(a).

35 24 C.F.R. § 5.609(b)(5), (c)(3), (c)(4).

36 24 C.F.R. § 5.609(c)(14).

37 760 C.M.R. § 6.05(2)(e), (3)(b).

38 760 C.M.R. § 6.05(3)(b).

39 Ver 24 C.F.R. § 5.603 para la definición de los *activos netos de la familia*.

40 En casos donde se haya establecido una fondo fiduciario y el fondo no es revocable por, ni está bajo el control de ningún miembro de la familia o de la casa, no considerarán el valor del fondo fiduciario como un activo siempre y cuando el fondo continúa siendo sostenido aparte según la definición de los *activos netos de la familia*, 24 C.F.R. § 5.603.

41 Para vivienda publica estatal, tales pagos que ocurren solo una sola vez se tratan como ingresos y se usan en la calculación del alquiler solo si se reciben durante el tiempo en el cual vive en vivienda publica 760 C.M.R. § 6.05(3)(b). La misma discusión se puede hacer en la vivienda pública federal, pero las reglas están menos claras.

42 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(c); **Federal:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(3). HUD el Presentemente, por HUD el interés a nivel nacional actual de la libreta de banco es 2.0%. Vea la *Guía de Ocupación de la Vivienda Pública*, página 122, nota 35 al pie de la página. Subsiguiente a la publicación de la *Guía*, HUD publico preguntas frecuentes sobre la determinación del alquiler; la pregunta 30 indica que cada oficina establece el índice de ahorros en cuentas bancarias que se utiliza por las autoridades dentro de su jurisdicción y que seguirá este método en efecto hasta ser reemplazado por un aviso de PIH.: www.hud.gov/offices/pih/programs/ph/rhiip/faq_gird.cfm.

43 Para vivienda federal multifamiliar, es claro que los retiros de IRAs no se consideran ingresos. *Manual de la Ocupación Multifamiliar de HUD (Multifamily Occupancy Handbook)*, 4350.3 CHG-1 (agosto. 2004), Capitulo 5.

44 G.L. c. 121B, §§ 32, 40(b); **Envejeciente/ discapacitado:** G.L. c. 121B, § 40(b); 760 C.M.R. § 6.04(1)(a); **Vivienda de familia:** 760 C.M.R. § 6.04(1)(b).

45 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(A); 24 C.F.R. § 960.253(c)(3).

46 24 C.F.R. §§ 965.505, 965.507(a).

47 24 C.F.R. § 965.507(b).

48 Cualquier tabla de cargas se debe basar en la consumición de servicios públicos estimada y debe estar conforme a aviso y al comentario de los arrendatarios antes de que se adopte o se revise. 24 C.F.R. § 965.506.

49 Los criterios y el procedimiento de la autoridad de vivienda para conceder la relevación del descuento para servicios públicos inadecuado o de sobrecargas para servicios públicos deben ser adoptados cuando se adoptan los descuentos para servicios públicos y todos los arrendatarios deben ser dados el aviso de esto. 24 C.F.R. §§ 965.502(c), 965.508.

-
- 50 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(A); 24 C.F.R. § 5.630.
- 51 G.L. c. 121B, § 32.
- 52 **Estatal:** G.L. c. 121B, § 32; **Federal:** 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(B); 24 C.F.R. § 5.630(b).
Las reglas estatales se modelan en las reglas federales.
- 53 Fed. Reg., Vol. 64, No. 32, febrero 18, 1999, pp. 8192 y 8198; Fed. Reg., Vol. 64, No.
83, abril 30, 1999, p. 23344.
- 54 24 C.F.R. § 960.255.
- 55 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).
- 56 24 C.F.R. § 960.255(a).
- 57 24 C.F.R. § 960.255(b).
- 58 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).
- 59 G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.05(3)(p).
- 60 760 C.M.R. § 6.04(3)(b).
- 61 G.L. c. 186, § 15B(1)(c).
- 62 24 C.F.R. § 966.4(b)(3), (4).
- 63 760 C.M.R. § 6.04(4).
- 64 24 C.F.R. § 960.257(a); 42 U.S.C. § 1437a(a)(1), (a)(2)(E).
- 65 24 C.F.R. § 960.257(b), (c); 24 C.F.R. § 966.4(c)(1). También revise el Plan Público de
la Agencia de la autoridad de vivienda y su Plan de Admisiones y Ocupación Continua.
- 66 760 C.M.R. § 6.04(5)(a).
- 67 760 C.M.R. § 6.04(9).
- 68 760 C.M.R. § 4.17.
- 69 24 C.F.R. § 960.257(a)(2); 24 C.F.R. § 960.253(e)(2); 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(E).
- 70 24 C.F.R. § 960.253(e)(2), (f). Observe que la autoridad vivienda **está obligada a**
proporcionar suficiente información para las familias poder hacer decisiones informadas
sobre opciones del alquiler. Si la familia elige un alquiler plano, la autoridad vivienda
debe proporcionar la cantidad de alquiler basado en ingresos si se conduce un re-examen
del ingresos o si la familia hace una petición específica y somete la información al día de
su ingresos. Vea también 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(A)(i), indicando que una agencia de
vivienda pública puede en cualquier momento proporcionar las opciones de alquiler
plano y basado en ingresos para cualquier unidad de vivienda poseída, asistida, o
manejada por la agencia.
- 71 24 C.F.R. § 960.253(e)(2).
- 72 760 C.M.R. § 6.04(4)(d), (5)(a).
- 73 760 C.M.R. §§ 6.04(5)(a), (8), (9).
- 74 760 C.M.R. § 6.04(8).
- 75 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.04(4)(d); **Federal:** 24 C.F.R. § 5.609(a)(2).

-
- 76 760 C.M.R. § 6.04(4)(e), (5)(a).
- 77 760 C.M.R. § 6.04(4)(d).
- 78 24 C.F.R. § 966.4(b)(1)(i).
- 79 760 C.M.R. § 6.04(4)(d).
- 80 24 C.F.R. § 966.4(b)(1)(ii).
- 81 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.04(5)(b); **Federal:** 24 C.F.R. § 960.257(b).
- 82 760 C.M.R. § 6.04(5)(b).
- 83 760 C.M.R. § 6.04(5)(b).
- 84 24 C.F.R. § 960.257(b).
- 85 Esta política ha sido adoptada por HUD para sus viviendas de múltiples familias de dueños privados. *HUD Multifamily Occupancy Handbook*, 4350.3 CHG-1 (Aug. 2004), Chapter 7 at 7-13.
- 86 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.04(6); **Federal:** 24 C.F.R. § 960.259; 24 C.F.R. § 5.240.
- 87 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.06(3)(h); **Federal:** 24 C.F.R. § 966.4(c)(2).
- 88 760 C.M.R. § 6.06(3)(c).
- 89 24 C.F.R. § 966.4(d)(1).
- 90 *Veá Saxton v. Housing Authority of the City of Tacoma (Saxton v. La Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Tacoma)* 1 F3d 881 (Julio 30, 1993) cual decidió que un inquilino de vivienda pública cuyo pedido de añadir de nuevo a un miembro de su familia a su arriendo fue negado, tiene el derecho de un agravio según 24 C.F.R. § 966.50.
- 91 760 C.M.R. § 6.06(3)(g).
- 92 42 U.S.C. § 1437d(l)(6)(B), enmendado por Pub. L. No. 109-162, 119 Stat. 2960 al § 607. El Acta de Violencia en Contra de la Mujer y el Acta de 2005 Reautorizando el Departamento de Justicia fue firmado y convertido en ley por Presidente Bush en enero 5, 2006. El Acta de Violencia en Contra de la Mujer (VAWA) originalmente fue decretado en 1994. Fue reautorizado en 2000 e iba a expirar en 2005. VAWA 2005 reautoriza VAWA por los años fiscales 2007-2011. Tiene una sección completamente nueva de vivienda. Ver Título VI de VAWA 2005, la cual incluye protecciones en contra de desalojo y terminación de asistencia. A descubrir más sobre El Acta de Violencia en Contra de las Mujeres de 2005, vaya a: www.ncadv.org y www.nnedv.org.
- 93 42 U.S.C. § 1437d(u)(1)(C), enmendado por Pub. L. No. 109-162, 119 Stat. 2960 al § 607.
- 94 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.06(3)(f), 4(q)-(r).
- 95 **Estatal:** G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c). Por 760 C.M.R. § 6.03, *Sobre albergado* quiere decir que la autoridad de vivienda ha determinado, basado en la composición de la casa, que los inquilinos están ocupando una unidad que tiene más dormitorios de los que se necesitan para el tamaño de la familia.
- 96 G.L. c. 121B, § 32, 9no párrafo (se aplica a los apartamentos que consisten en dos dormitorios o menos, a condición de que el arrendatario ha vivido en el apartamento por

lo menos los ocho años consecutivos pasados y que el alquiler no esta más de tres meses en atrasos).