

# El alquiler en las viviendas sociales

---

Guía para conocer sus derechos, para inquilinos de viviendas sociales en Massachusetts



8 de julio de 2025

**Reconocimientos:**

Este manual, que se publicó originalmente en 2009, se actualizó en junio de 2025 por un equipo de abogados de servicios legales: Ryan Kenney, Susan Hegel y Salomon Campos-Rice de la oficina de Cambridge and Somerville Legal Services de Greater Boston Legal Services, Mac McCreight, socio de Acces to Justice de Greater Boston Legal Services, y Annette Duke del Massachusetts Law Reform Institute.

La Corporación de Asistencia Legal de Massachusetts (Massachusetts Legal Assistance Corporation), a través del Programa de acceso al asesoramiento legal (Access to Counsel), facilitó la traducción de este manual.

Debido al cambio de las leyes y reglamentos, asegúrese de tener la versión más actualizada del manual que se encuentra en [www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing](http://www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing).

Fecha de publicación: **Junio de 2025** (Edición 3)

# Índice

---

## **Cómo calcular los alquileres..... 9**

1. ¿Cómo se calcula mi alquiler si resido en una vivienda social? .....9
2. ¿Mi alquiler se basa siempre en mis ingresos? .....10
3. ¿Qué se tiene en cuenta como ingresos? .....12
4. ¿Qué NO se tiene en cuenta como ingresos? .....14
5. ¿Qué hay que deducir antes de fijar el alquiler? .....17

## **Cuestiones especiales..... 20**

6. ¿Qué sucede si tengo gastos médicos elevados?.....20
7. Si recibo una pensión alimentaria, ¿se tendrá en cuenta para el alquiler?.....22
8. ¿Cuándo no se tiene en cuenta para el alquiler el importe de un pago global? .....23
9. ¿Los bienes se tienen en cuenta como ingresos?.....23
10. Si pago algún servicio público, ¿eso influye en mi alquiler? .....24
11. Si no tengo ingresos, ¿me pueden cobrar el alquiler? .....26
12. Si trabajo y mi alquiler sube demasiado, ¿qué puedo hacer? .....27

## **Problemas para pagar el alquiler..... 29**

13. Si este mes no puedo pagar el alquiler, ¿qué puedo hacer? .....29
14. ¿Qué sucede si me atraso con el pago del alquiler? .....30

## **Cambios en los ingresos ..... 31**

15. ¿Cuándo debo comunicar los cambios en los ingresos de mi hogar?.....31
16. Si mis ingresos aumentan y no lo comunico de inmediato,  
¿puedo tener problemas?.....33

17. ¿Qué debo hacer si mis ingresos cambian demasiado durante el año?.....	34
18. La autoridad de viviendas, ¿puede aumentar mi alquiler de forma retroactiva? .....	35
19. ¿Qué tipo de notificación debo recibir sobre un aumento del alquiler? .....	36
20. ¿Cuándo puedo solicitar una reducción del alquiler? .....	36
21. ¿Cuándo debe comenzar a regir una reducción del alquiler? .....	37
22. ¿Qué sucede si comunicué a la autoridad de viviendas que mis ingresos han bajado, pero no reducen mi alquiler? .....	38
23. ¿Qué documentos necesito para demostrar mis ingresos?.....	39

## **Cambios en la familia..... 40**

24. ¿Cuándo debo comunicar que hubo cambios en mi familia? .....	40
25. ¿Cómo puedo incorporar a alguien a mi familia?.....	40
26. ¿Cómo puedo dar de baja a alguien de mi contrato de alquiler? .....	42
27. Si la autoridad de viviendas dice que resido en una vivienda demasiado grande, ¿qué puede suceder con mi alquiler? .....	43
28. ¿Existen normas sobre superar los ingresos para poder permanecer en una vivienda social? .....	44

## **Viviendas de financiación mixta..... 45**

29. ¿Qué son las viviendas de financiación mixta?.....	45
30. ¿En qué se diferencian las normas sobre alquileres de la Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD) de las de viviendas sociales?.....	46
31. ¿La recertificación funciona de forma diferente en el caso de las viviendas de financiación mixta con respecto a las de viviendas sociales?.....	47
32. ¿Existe una forma diferente de disputar el alquiler o la elegibilidad en el caso de la financiación mixta que en el de la vivienda social? .....	48
33. ¿Existen algunas “unidades asequibles” en las viviendas de financiación mixta que no puedan beneficiarse de las normas de alquiler de las viviendas sociales o de la Sección 8/MRVP?.....	49

**Modelo de carta ..... 51**

34. Modelo de carta de congelamiento de alquileres: Viviendas sociales estatales .....52

**Glosario ..... 53**



## **Cómo usar este manual**

Si es inquilino de una vivienda social en Massachusetts, este manual le dará respuestas a las dudas sobre cómo se fijan los alquileres en las viviendas sociales estatales y federales. Las palabras que aparecen en *cursiva* se encuentran en el glosario.

Asimismo, si usted reside en una vivienda social que se halla en proceso de reconstrucción y ya no estará en una de estas viviendas, sino en un desarrollo de financiación mixta con otras clases de subsidios, en este manual encontrará la explicación sobre cómo puede cambiar el alquiler.

## **Compártalo con los inquilinos**

Comparta este manual con los inquilinos, las autoridades de vivienda y las organizaciones que trabajan con los inquilinos sin ningún tipo de restricciones, y revise que esté actualizado. Visite: [www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing](http://www.MassLegalHelp.org/housing/rent-public-housing)

## **Inquilinos federales: tengan esto en cuenta**

La legislación que aprobó el Congreso en 2016 que se denomina “Ley de Oportunidades de Vivienda” a través de la Modernización (HOTMA, se pronuncia “Hot Ma”) hizo cambios importantes en la forma en que se fijan los alquileres en las viviendas sociales federales y en la Sección 8. Sin embargo, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development, HUD) aún no ha aplicado todas las normas de la ley HOTMA. Esto significa que algunas normas para el alquiler de la ley HOTMA anterior siguen en vigor.

Con el objeto de aclarar esto, tenemos citas legales en las

notas finales tanto de las normas de la ley HOTMA anterior (ahora en vigor) como de las normas de la ley HOTMA final (entrarán en vigor cuando se implemente la ley HOTMA).<sup>1</sup> Actualizaremos este manual cuando se apliquen los cambios de la ley HOTMA.

# Cómo calcular los alquileres

---

## 1. Si resido en una vivienda social, ¿cómo se calcula mi alquiler?

Por lo general, el alquiler de una vivienda social constituye un porcentaje de los ingresos anuales previstos. Esto se denomina *alquiler según el ingreso* porque se basa en su ingreso. (Consulte la **pregunta 2** para conocer de qué otras formas se fijan los alquileres). La forma de *fijar los alquileres según los ingresos* es la siguiente:

- Usted facilita información a la autoridad de viviendas sobre los ingresos que **prevé** que entrarán en su *hogar* en los próximos 12 meses.
- A continuación, la autoridad de viviendas resta determinadas *deducciones* y llega a un importe que se denomina su *ingreso neto* (para las viviendas sociales estatales) o *ingreso adaptado* (para las viviendas sociales federales).
- Luego, la autoridad de viviendas determina su alquiler basándose en un porcentaje de su *ingreso neto* o *adaptado*.

El porcentaje exacto depende de si reside en una vivienda social estatal o federal. Si no sabe si reside en una vivienda social estatal o federal, pregunte a su administrador o revise su contrato de alquiler.

### Viviendas sociales estatales

---

En el caso de las viviendas sociales para **personas mayores o discapacitadas**, el alquiler será el siguiente:

- Si no paga los servicios públicos por separado, el alquiler será = **30 %** de su *ingreso neto*.
- Si paga algunos o todos los servicios públicos, el alquiler será = **25 %** de su *ingreso neto*.

Para la vivienda social **familiar**, el alquiler será el siguiente:

- Si no paga los servicios públicos, el alquiler será = **32 %** de su *ingreso neto*.
- Si paga algunos pero no todos los servicios públicos, el alquiler será = **30 %** de su *ingreso neto*.
- Si paga todos los servicios públicos, el alquiler será = **27 %** de su *ingreso neto*.<sup>2</sup>

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en cualquier tipo de vivienda social federal, por lo general pagará lo que sea mayor: **30 %** del *ingreso adaptado* o **10 %** del *ingreso anual*.<sup>3</sup> La mayoría de los inquilinos paga el 30 % del ingreso adaptado.<sup>4</sup> Si paga los servicios públicos, entonces se restará un *subsidio para gastos de servicios públicos* del importe mensual.

## 2. ¿Mi alquiler se basa siempre en mis ingresos?

No. Se presentan algunas situaciones, tanto en las viviendas sociales estatales como en las federales, en las que el alquiler **no** va a ser un porcentaje de sus ingresos.

### Viviendas sociales federales

---

#### **Autoridades de viviendas de Moving to Work**

Si reside en una vivienda social federal en Cambridge, Holyoke, Brockton, Medford, o Watertown, la autoridad de viviendas recibió un permiso especial para elaborar sus propias normas sobre cómo fijar los alquileres.<sup>5</sup> Para saber cuáles son esas normas, lea la *Política de Admisiones y Ocupación Actual* (ACOP) vigente y su plan anual Moving to Work.

#### **Alquiler mínimo**

En las viviendas sociales federales, las autoridades de viviendas pueden cobrar un alquiler mínimo de entre USD 0 y USD 50 al mes. Para obtener más información, consulte la **pregunta 11**.

#### **Alquiler básico**

En el marco de las viviendas sociales federales, las autoridades responsables deben establecer un *alquiler básico* máximo para cada apartamento.<sup>6</sup> Este variará según el tamaño del dormitorio y otros factores. Asegúrese de saber cuál es el alquiler básico de su apartamento. Puede elegir entre pagar el 30 % de sus ingresos o el alquiler básico. En caso de tener ingresos elevados y de que el alquiler de la vivienda sea inferior al 30 % de los ingresos de su hogar, debe elegir el alquiler básico. Si paga un alquiler básico y en algún momento tiene dificultades económicas y no lo puede pagar, puede solicitar volver al *alquiler según sus ingresos*.<sup>7</sup> Si elige un alquiler básico, la autoridad de viviendas debe volver a evaluar sus ingresos al menos una vez cada tres años.

Hace unos años, algunas autoridades de viviendas fijaban alquileres básicos bastante bajos. Desde 2014, el Congreso exigió que, por lo general, el alquiler básico sea de al menos el 80 % del Alquiler justo de mercado (Fair Market Rent, FMR) de la Sección 8 para la zona. El FMR se revisa cada año, y suele sufrir un aumento, pero no siempre sucede esto. Si se produce un cambio en el FMR, las autoridades de viviendas deben revisar los alquileres básicos.

El HUD también establece que, si el alquiler básico ha sido inferior al 80 % del FMR, el aumento del alquiler básico de una unidad familiar puede escalonarse a lo largo de tres años, de modo que el aumento no supere el 35 % en un año determinado.<sup>8</sup>

#### **Alquiler prorrateado e inmigrantes**

Si reside en una vivienda social federal y en su hogar hay inmigrantes que no sean ciudadanos estadounidenses o que no sean *no ciudadanos elegibles* (según las reglamentaciones federales), por lo general, la familia debe pagar un *alquiler prorrateado*.<sup>9</sup> Este importe suele ser mucho más elevado que el alquiler normal.<sup>10</sup>

### **Sanciones a los beneficios sociales y alquiler**

Si reside en una vivienda social federal y el subsidio de Asistencia transitoria a familias con hijos a cargo (Transitional Aid to Families with Dependent Children, TAFDC) se redujo porque el Departamento de Asistencia Transitoria lo *sancionó* por fraude a la asistencia social o por no realizar el programa de trabajo exigido, el alquiler de su vivienda social no se reducirá.<sup>11</sup>

## **Viviendas sociales estatales**

---

### **Alquiler mínimo**

En las viviendas sociales estatales, existe un *alquiler mínimo* de USD 5 por mes.<sup>12</sup> Para obtener más información, consulte la **pregunta 11**.

### **Familia que ocupa una vivienda demasiado grande se niega a trasladarse**

En las viviendas sociales estatales, si una familia ocupa una vivienda *demasiado grande para ella*, lo que implica que el apartamento se diseñó para una familia más numerosa, la autoridad de viviendas debe trasladar a esta familia a un apartamento adecuado al tamaño de esa familia.<sup>13</sup> Por ejemplo, si una familia de 3 personas vive en un apartamento de 4 dormitorios, la autoridad de viviendas puede exigirle que se traslade a una unidad más pequeña.

Si la familia se niega a trasladarse a un apartamento disponible, la autoridad de viviendas está autorizada a cobrar el 150 % del *alquiler según el ingreso*.<sup>14</sup> Tal situación significa que si la familia hubiera pagado USD 300 al mes, según las normas habituales del alquiler de acuerdo a los ingresos, la autoridad de viviendas puede cobrar USD 450 hasta que la familia acepte trasladarse a una unidad más pequeña. Consulte la **pregunta 27**.

Para obtener más información sobre el traslado, consulte **Traslados en las viviendas sociales: La Guía para conocer sus derechos** está disponible en [www.MassLegalHelp.org/housing/transfers](http://www.MassLegalHelp.org/housing/transfers).

### 3. ¿Qué se tiene en cuenta como ingresos?

En las viviendas sociales estatales, son los ingresos que la autoridad de viviendas tiene en cuenta para calcular el alquiler y se denominan *ingresos brutos*.<sup>15</sup> En las viviendas sociales federales se denominan *ingresos anuales*.<sup>16</sup> Si bien las normas sobre lo que se tiene en cuenta son ligeramente diferentes en las viviendas sociales estatales y en las federales, también existen muchas similitudes entre estas.

#### Tanto en viviendas sociales estatales como federales

Tanto en las viviendas sociales estatales como en las federales **se tiene en cuenta** lo siguiente como ingresos:

<b>Ingresos que provienen del trabajo:</b> Sueldos, salarios, propinas, pago de horas extras, comisiones, honorarios y bonos.
<b>Ingresos que provienen de empresas:</b> Los ingresos netos de la empresa si trabaja por cuenta propia o si proceden de una empresa o profesión. <sup>17</sup> Si tiene su propia empresa, es muy importante que lleve los registros financieros adecuados. La autoridad de viviendas puede remitirlo a servicios gratuitos para ayudarlo con esta tarea.
<b>Ingresos que provienen de bienes:</b> Ingresos procedentes de bienes, como alquileres, dividendos, intereses, ganancias de capital o rentas de fideicomisos. Para obtener más información sobre los <i>bienes</i> , consulte la <b>pregunta 9</b> .
<b>Pagos periódicos por discapacidad de la Seguridad Social o de Asuntos de Veteranos (Veterans Affairs, VA):</b> Ingreso Suplementario de Seguridad (Supplemental Security Income, SSI), Ingreso por Discapacidad de la Seguridad Social (Social Security Disability Income, SSDI) o Seguro de Jubilación, Supervivencia y Discapacidad (Retirement, Survivors and Disability Insurance, RSDI), o prestaciones por discapacidad para VA. <b>Importante:</b> Una gran diferencia entre la vivienda social estatal y la federal es que si recibe un importe diferido del SSI o SSDI (por lo general, en un pago global), se <b>tiene en cuenta</b> como ingreso en las viviendas sociales estatales pero <b>no</b> en las federales. En la actualidad, el HUD trata las prestaciones diferidas por discapacidad de VA de la misma manera que el SSI y el SSDI. <sup>18</sup> Consulte la <b>pregunta 8</b> .
<b>Prestaciones del gobierno:</b> Prestaciones del Programa de Asistencia Transitoria a Familias con Hijos a Cargo (TAFDC) o de Ayuda de Emergencia para Ancianos, Discapacitados y Niños (EAEDC).
<b>Pagos para sustituir los ingresos:</b> Indemnización por desempleo, indemnización por accidente laboral, seguro o prestaciones por discapacidad.
<b>Prestaciones periódicas y regulares:</b> Pensión alimentaria, manutención por separación, manutención de los hijos.
<b>Otros pagos:</b> Rentas vitalicias, fondos de jubilación, pensiones, prestaciones por fallecimiento o discapacidad, pólizas de seguro u otros tipos similares de pagos periódicos.
<b>Determinados obsequios o colaboraciones económicas:</b> De alguien que no reside en la vivienda. <sup>19</sup>

## Solo para viviendas sociales estatales

---

Si reside en una vivienda social estatal, los siguientes ingresos adicionales se **tienen en cuenta** al calcular su alquiler:

Ganancias que provienen de la lotería y de juegos de azar
Pagos por acogimiento familiar
Capital de un fideicomiso
Ganancias de capital imponible

## Solo para viviendas sociales federales

---

Si reside en una vivienda social federal, los siguientes ingresos adicionales se **tienen en cuenta** al calcular su alquiler:

Indemnización por despido
<b>Ingresos por beneficios sociales imputados por determinadas sanciones:</b> Importe de los ingresos no percibidos por una familia como consecuencia de una reducción de los beneficios sociales por determinadas sanciones ( <b>Consulte la pregunta 2</b> )

## 4. ¿Qué NO se tiene en cuenta como ingresos?

Tanto las viviendas sociales estatales como las federales tienen normas que establecen que no se deben tener en cuenta o se deben excluir determinados ingresos al calcular el alquiler. Se dominan *exclusiones*. Las *exclusiones* no se tienen en cuenta al calcular el *ingreso bruto o anual*.

### Para viviendas sociales estatales y federales

Si reside tanto en una vivienda social estatal como federal, el siguiente ingreso **no se tiene en cuenta** al calcular el alquiler:<sup>20</sup>

<p>Pagos regulares que provienen de</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cupones de alimentos</li><li>▪ Ayuda para combustible<sup>21</sup></li><li>▪ Pagos del programa SSI PASS (Plan para lograr la autosuficiencia)</li><li>▪ Pagos según la Ley de Servicios de Voluntariado local de 1973</li></ul>
<p><b>Determinados pagos únicos (o pagos globales)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Obsequios irregulares (por vacaciones, cumpleaños u otros acontecimientos o eventos vitales importantes como bodas y <i>baby showers</i>), herencias, ingresos de seguros de vida</li><li>▪ Pagos de seguros, indemnizaciones por accidentes de trabajo o sentencias o acuerdos judiciales que compensen pérdidas o lesiones personales</li></ul>
<p>Ingresos de las siguientes personas</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Menores</li><li>▪ Asistentes internos de una persona con discapacidad</li><li>▪ Miembros de las fuerzas armadas en zona de guerra</li></ul>
<p><b>Devoluciones del crédito fiscal por ingresos obtenidos</b></p>
<p><b>Pagos recibidos para compensar asistencia y gastos médicos<sup>22</sup></b></p>
<p><b>Retorno de capital:</b> Devolución de la totalidad o parte de su inversión original por la venta o la transferencia de tal inversión.</p>
<p><b>Pagos del gobierno reembolsado más tarde al gobierno:</b> Por ejemplo, si recibe prestaciones del SSDI por USD 800 al mes, pero la Administración de la Seguridad Social le descuenta USD 50 al mes por un sobrepago anterior, entonces su ingreso se calcula en un SSDI de USD 750 al mes.</p>

## Solo para viviendas sociales estatales

Si reside en una vivienda social estatal, los siguientes ingresos **no se tienen en cuenta**:

<p><b>Indemnización por pérdida de ingresos</b> cuando no habitaba una vivienda social (incluidos los <i>pagos globales</i>).</p>
<p><b>Estipendios de voluntariado:</b> Pagos o <i>estipendios</i> que recibe por trabajar como voluntario en nombre de una organización sin ánimo de lucro exenta de impuestos, con un límite de 20 horas semanales con salario mínimo.<sup>23</sup></p>
<p><b>Pagos de reubicación</b> provenientes de fondos de reubicación estatales o federales.</p>
<p><b>Pagos relacionados con la educación:</b> Becas o estipendios para vivienda que paga una persona que no sea miembro del hogar (para estudiantes a tiempo completo o parcial).</p>
<p><b>Programas de capacitación o aprendizaje:</b> Pagos que provienen de programas que ofrecen capacitación para el empleo o el aprendizaje, incluidos los salarios percibidos a través del programa y los pagos por gastos como transporte, tasas, libros o cuidado de niños durante la capacitación. (Esto no corresponde para los salarios de la capacitación en el puesto de trabajo).<sup>24</sup></p>
<p><b>Ingresos de las siguientes personas:</b> Estudiantes de 18 a 26 años (que no sean jefe de familia o cónyuge) que estén registrados como “de medio tiempo”, “de tiempo completo” o en cualquier punto entre medio tiempo y tiempo completo, según las normas de su centro de estudios.<sup>25</sup> Una persona mayor (de más de 62 años) que perciba un salario o un ingreso del seguro de desempleo, de una indemnización por accidente laboral o por discapacidad de corta o larga duración. El importe excluido no puede ser superior a lo que ganaría una persona que trabajara más de 20 horas semanales con el salario mínimo.<sup>26</sup> Personas que han empezado a trabajar y que han recibido ayuda del gobierno en efectivo durante 12 meses antes de trabajar. Se percibe una vez en la vida para todo el hogar, y el jefe de familia debe solicitarlo. Consulte la <b>pregunta 12</b>.</p>
<p><b>Veteranos:</b> Cantidades pagadas a un veterano en concepto de matrícula u otros gastos. Pagos de anualidades efectuados en virtud de la Ley BRAVE a determinados veteranos discapacitados o a los padres o cónyuges sobrevivientes no casados de dichos veteranos fallecidos.<sup>27</sup> Todos menos USD 1,800 recibidos del gobierno federal por un veterano discapacitado sin empleo (<i>discrecional</i>).</p>
<p><b>Cuentas ABLE (Achieving a Better Life Experience):</b> Las contribuciones a las cuentas ABLE y los retiros de fondos se excluyen de los ingresos brutos del hogar.<sup>28</sup></p>
<p><b>Contribuciones y obsequios</b> de personas que no pertenecen al hogar por un total de USD 5,000 o menos en un período de 12 meses.<sup>29</sup></p>

## Solo para viviendas sociales federales

Si reside en una vivienda social federal, los siguientes ingresos **no se tienen en cuenta**:

<p><b>Discapacidad diferida de la Seguridad Social y de Asuntos de Veteranos (VA):</b> Pagos diferidos del SSI y SSDI, y discapacidad de VA que sean pagos de una <i>suma global</i> o en cantidades mensuales previstas. (Aunque esta cantidad no se tiene en cuenta como ingreso, se convierte en un <i>bien</i>. Consulte las <b>preguntas 8 y 9</b>).</p>
<p><b>Devolución de impuestos sobre bienes inmuebles y ganancias de capital</b></p>
<p><b>Pagos regulares:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Acogimiento familiar de niños o adultos.</li><li>▪ Pagos de asistencia por adopción superiores a USD 480.</li><li>▪ Primeros USD 200 al mes de un estipendio por servicios a residentes (incluye a los comisionados residentes).<sup>30</sup></li><li>▪ Pagos a víctimas de delitos.</li><li>▪ Determinados pagos de programas federales: AmeriCorps, Ley de Asociación para la Capacitación Laboral, Ley de inversión en mano de obra, la Child Care &amp; Development Block Grant Act, la Ley de Estadounidenses de Edad Avanzada de 1965 (programa de ayuda a personas mayores).</li><li>▪ Reparaciones por persecución durante el nazismo.</li><li>▪ Determinados reembolsos a los pueblos nativos americanos.</li></ul>
<p><b>Pagos relacionados con la educación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Determinadas becas o subvenciones en concepto de ayuda pagadas al estudiante o a la institución.</li><li>▪ Programas de capacitación financiados por el HUD.</li><li>▪ Ingresos progresivos cuando se asiste a la escuela o se participa en un programa de capacitación para el empleo a tiempo completo.</li></ul>
<p><b>Pagos relacionados con los beneficios sociales:</b> Reembolsos de gastos de bolsillo (ropa, equipos especiales, transporte, cuidado de niños) para participar en programas específicos de capacitación.</p>
<p><b>Pagos relacionados con la asistencia médica:</b> Pagos de una agencia estatal a un miembro de la familia con discapacidad del desarrollo por los gastos de servicios o equipos para mantener al miembro de la familia en casa.</p>
<p><b>Medicare:</b> Cualquier subvención para ayudar a las personas con bajos ingresos a pagar los gastos del plan de medicamentos con receta de Medicare.<sup>31</sup></p>

## 5. ¿Qué hay que deducir antes de fijar el alquiler?

Antes de fijar el alquiler, la autoridad de viviendas tiene que restar de los ingresos *brutos o anuales de su hogar* determinadas *deducciones*.

En general, las viviendas sociales estatales sufren más *deducciones* que las federales. Las autoridades de viviendas pueden aplicar más *deducciones* para las viviendas sociales federales.<sup>32</sup> Pero no pueden agregar más a las *deducciones* que se enumeran a continuación para las viviendas sociales estatales.

Por ejemplo, las autoridades de viviendas de Boston permiten una *deducción* de gastos médicos extraordinarios para todas las familias de las viviendas sociales federales: no solo para las personas mayores o discapacitadas que residen en esas viviendas. Las autoridades de viviendas de Somerville tienen deducciones para ciertos estudiantes que se desempeñan a medio tiempo y para los adultos jóvenes que trabajan.

Para saber si su autoridad de viviendas ha aplicado deducciones adicionales para la vivienda social federal, pregunte a su administrador o consulte el documento *Política de Admisión y Ocupación Continua* de la autoridad de viviendas.

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en una vivienda social federal, tiene derecho a las siguientes *deducciones* antes de que fijen su alquiler.

Tenga en cuenta que en 2016 el Congreso aprobó una ley denominada “Ley de Oportunidades de Vivienda” a través de la Modernización (HOTMA, se pronuncia “Hot Ma”). La ley HOTMA autorizó algunos cambios importantes en las deducciones. En 2023, el HUD emitió las regulaciones finales relacionadas con la ley HOTMA, PERO estos cambios no entrarán en vigor hasta que se actualice el software del HUD. No se sabe cuándo sucederá eso. A raíz de ello, las autoridades de viviendas no pueden aplicar estos cambios.

Esto significa que algunas normas de alquiler de la ley HOTMA anterior siguen en vigor. Con el objeto de aclarar esto, tenemos citas legales en las notas finales tanto de las normas de la ley HOTMA anterior (ahora en vigor) como de las normas de la ley HOTMA final (entrarán en vigor cuando se implemente la ley HOTMA).<sup>33</sup>

Consulte la *Política de Admisiones y Ocupación Continua (ACOP)* de la autoridad de viviendas para saber qué normas se encuentran en vigor en la actualidad.<sup>34</sup>

<p><b>Deducción familiar por personas mayores y discapacitadas</b>  USD 400 al año por una familia en la que el jefe de familia o el cónyuge tenga 62 años o más, o sea una persona discapacitada.<sup>35</sup></p>
<p><b>Deducción por personas a cargo</b>  USD 480 por año por cada persona a cargo.<sup>36</sup> Esto incluye a cualquier persona con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ menor de 18 años,</li> <li>▪ estudiante a tiempo completo o</li> <li>▪ una persona discapacitada.</li> </ul>
<p><b>Deducción por gastos médicos</b>  La cantidad superior al 3 % de los <i>ingresos anuales</i> que quizás destine a <u>gastos médicos</u> no reembolsados solo por un miembro de la familia de 62 años o más o que sufra una discapacidad.<sup>37</sup></p> <p>En el caso de cualquier hogar que reúna los requisitos, tanto para la deducción por gastos médicos como para la deducción por discapacidad, puede combinar y sumar esos gastos para alcanzar el umbral del 3 % de deducciones de sus ingresos anuales.</p> <p>Para obtener más información sobre las facturas médicas, consulte la <b>pregunta 6</b>.<sup>38</sup></p>
<p><b>Deducción por discapacidad</b>  La cantidad superior al 3 % de los <i>ingresos anuales</i> que quizás destine a gastos no reembolsados por <u>la asistencia por discapacidad</u> de cualquier miembro de la familia que sufra una discapacidad y que son necesarios para el empleo de esa persona.<sup>39</sup> Se incluyen los gastos no reembolsados de medicamentos recetados y primas de seguro médico, así como los gastos de asistencia y aparatos auxiliares.<sup>40</sup></p> <p>En el caso de cualquier hogar que reúna los requisitos, tanto para la deducción por gastos médicos como para la deducción por discapacidad, puede combinar y sumar esos gastos para alcanzar el umbral del 3 % de deducciones de sus ingresos anuales.</p>
<p><b>Deducción por el cuidado de niños</b>  Pagos por el cuidado de niños menores de 13 años si un miembro de la familia trabaja, busca trabajo o estudia.<sup>41</sup></p>

## Viviendas sociales estatales

---

Si reside en una vivienda social estatal, tiene derecho a las siguientes *deducciones* antes de que fijen su alquiler:<sup>42</sup>

<p><b>Deducción familiar por personas mayores y discapacitadas</b> USD 400 por año para una familia que viva en una <b>vivienda social familiar</b> en la que la persona que firmó el contrato de alquiler tenga 60 años o más o sufra una discapacidad (a menos que la familia resida en una vivienda <i>demasiado grande para ella</i>).</p>
<p><b>Deducciones familiares</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ USD 300 al año por cada hijo menor de 18 años.</li><li>▪ USD 300 por año por cada adulto que perciba un ingreso (diferente del jefe de familia), si el <i>ingreso bruto</i> de ese adulto supera todas las otras deducciones</li></ul>
<p><b>Deducción por calefacción</b> Deducción anual por calefacción cuando el inquilino la paga. Al importe de la deducción lo determina la Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables (EOHLC).<sup>43</sup></p>
<p><b>Deducción por gastos médicos</b> Pagos reales por gastos médicos necesarios no cubiertos por el seguro para cualquier miembro de la familia (incluidos copagos y primas de seguro) que superen el 3 % de los ingresos brutos del hogar.<sup>44</sup></p>
<p><b>Deducción por el cuidado de niños y familiares</b> Pagos por el cuidado de niños o miembros del hogar enfermos o discapacitados si es necesario para el empleo de otro miembro del hogar.</p>
<p><b>Apoyo económico en caso de separación o divorcio</b> Apoyo económico de los hijos o por separación, o pensión alimentaria pagada como consecuencia de una orden judicial a alguien que no vive en el hogar.</p>
<p><b>Deducción por educación</b> Pagos no reembolsables por matrícula y tasas de capacitación profesional u otro tipo de educación después de la escuela secundaria para los miembros del hogar.<sup>45</sup></p>
<p><b>Deducciones para personas discapacitadas</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Pagos no reembolsables por servicios domésticos y cuidados personales razonables y necesarios.<sup>46</sup></li><li>▪ Determinados gastos de viaje relacionados con actividades necesarias que no puede realizar otro miembro del hogar.<sup>47</sup></li></ul>

# Cuestiones especiales

---

## 6. ¿Qué sucede si tengo gastos médicos elevados?

Si tiene gastos médicos elevados, puede tener derecho a *deducirlos* de sus ingresos antes de que se fije su alquiler. Para ello, deberá llevar un el registro de sus gastos médicos de forma adecuada: lo que pagó y lo que prevé pagar.

Si en el transcurso del año se produce un gasto médico importante imprevisto, comuníquese lo a la autoridad de viviendas lo antes posible para que se pueda realizar un ajuste del alquiler. Consulte la **pregunta 20**.

Los gastos médicos deducibles incluyen lo siguiente:

- Pagos o copagos por servicios de médicos u otros profesionales de la salud
- Gastos de hospitalización, clínica o tratamiento
- Gastos de primas de seguros médicos o dentales
- Gastos de medicamentos recetados de su-bolsillo y gastos de medicamentos no-recetados y recomendados por el médico<sup>48</sup>
- Gastos de atención/trabajo dental, gafas, audífonos (incluidas las pilas), calzado especial que sea médicamente necesario
- Transporte al tratamiento médico (incluido el estacionamiento y el kilometraje IRS de ida y vuelta a la consulta médica)<sup>49</sup>
- Asistencia médica domiciliaria o periódica
- Pagos mensuales de facturas médicas acumuladas
- Pagos de aparatos auxiliares, como sillas de ruedas, andadores, rampas, ascensores, scooters, dispositivos de lectura para personas con discapacidad visual, equipos para agregar a los automóviles y furgonetas para personas con discapacidad, o gastos asociados a animales de servicio o asistencia.<sup>50</sup>
- Gastos de cuidado de animales de servicio o de apoyo emocional.<sup>51</sup>

Las facturas pagadas o reembolsadas por terceros (como Medicaid o Medicare) no son **deducibles**.

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en una vivienda social federal, puede deducir el importe de los gastos médicos superiores al 3 % de los *ingresos anuales* que pueda tener, **pero solo en el caso de un familiar de 62 años o más, o de un familiar que sufra una discapacidad**.<sup>52</sup> La mejor manera de demostrar a la autoridad de viviendas cuáles pueden ser sus gastos médicos el año que viene es presentar las facturas médicas del año anterior. Asegúrese de no presentar la misma factura médica dos veces.

**Nota:** La autoridad de viviendas de Boston ha establecido una deducción por gastos médicos extraordinarios para todas las familias que residan en viviendas sociales federales, no solo para las familias con personas mayores o discapacitadas.

De igual modo, si reside en una vivienda social federal, puede deducir los gastos no reembolsados por el cuidado de un familiar discapacitado que sea necesario para que otro familiar pueda trabajar. Esto puede incluir el gasto por el cuidado por parte de un asistente o de aparatos auxiliares.<sup>53</sup> Solo la parte que supere el 3 % del *ingreso anual* se puede deducir, y la deducción no puede superar el ingreso que recibe por su trabajo el familiar que, de lo contrario, podría ocuparse del cuidado.<sup>54</sup> Si esta cantidad por sí sola no supera el 3 % de sus *ingresos anuales*, puede combinarse con la deducción de los gastos médicos que se mencionó en el párrafo anterior.<sup>55</sup>

## **Viviendas sociales estatales**

---

Si reside en una vivienda social estatal, puede deducir la cantidad que haya gastado realmente en gastos médicos no reembolsados **de cualquier familiar** por un importe superior al 3 % de sus *ingresos brutos*.<sup>56</sup>

Asimismo, las personas que residen en viviendas familiares en las que un inquilino es una persona mayor o tiene una discapacidad, pueden deducir USD 400 anuales.<sup>57</sup> Esto no se aplica si reside en una vivienda para personas mayores o discapacitadas. Tampoco se aplica si reside en una *vivienda más grande que la que le correspondería* al grupo familiar.

Por último, si un miembro del hogar tiene una discapacidad, pueden deducirse los pagos por servicios razonables y necesarios de limpieza o cuidado personal. Esto corresponde tanto para las viviendas familiares como para las de personas mayores o discapacitadas.<sup>58</sup>

## 7. Si recibo una pensión alimentaria, ¿se tendrá en cuenta para el alquiler?

Sí. En términos generales, toda pensión alimentaria que reciba, ya sea por orden judicial o por un acuerdo informal, se tendrá en cuenta como ingresos para el cálculo del alquiler.

En el caso de dejar de recibir la pensión alimentaria, pida a la autoridad de viviendas que le reduzca el alquiler en cuanto deje de recibir la manutención. Consulte la **pregunta 20**. A modo de ejemplo, si una parte o la totalidad de la pensión alimentaria que recibe va directamente al Departamento de Asistencia Transitoria (DTA) porque recibe la TAFDC, comuníquese a la autoridad de viviendas para que la manutención no se tenga en cuenta dos veces. Si deja de recibir la TAFDC y empieza a recibir la pensión alimentaria, también debe comunicárselo de inmediato a la autoridad de viviendas.

A menudo surge el problema de cómo comprobar la pérdida de la pensión alimentaria. La mejor forma de demostrar la pérdida de la pensión alimentaria para su familia es a través de la División de Cumplimiento de la Manutención Infantil (Child Support Enforcement, CSE) del Departamento de Ingresos de Massachusetts. La CSE realiza un seguimiento de casi todos los pagos de manutención de menores que se realicen en el estado, ya sea a través de la asignación de ingresos o de otro modo.

Puede obtener información sobre su historial de pagos si abre una cuenta en línea en el siguiente sitio web: [mass.gov/orgs/child-support-services-division](http://mass.gov/orgs/child-support-services-division).

Una vez que acceda a su cuenta, podrá ver el historial de pagos, que deberá descargar o imprimir y enviar a la autoridad de viviendas. Si no tiene acceso a Internet, puede solicitar el historial de pagos si llama al sistema de voz del CSE al 800-332-2733.

En algunos casos, las familias reciben una pensión alimentaria informal, ya sea en lugar de una orden judicial o además de una orden judicial. Por lo común, estos pagos se tendrán en cuenta como ingresos si pueden considerarse obsequios regulares que llegan al hogar. Por ejemplo, si el progenitor que no tiene la custodia le da regularmente USD 100 en efectivo como ayuda para los niños, la autoridad de viviendas puede tenerlo en cuenta como ingresos. Pero si el otro progenitor solo les compra ropa a sus hijos de forma ocasional, es probable que se considere un obsequio esporádico o un ingreso no recurrente y no se tendrá en cuenta.

## 8. ¿Cuándo no se tiene en cuenta para el alquiler el importe de un pago global?

Un *pago global* es un pago único. En el momento en el que la autoridad de viviendas calcule el alquiler, algunos pagos globales no se tienen en cuenta como ingresos. Los importes de pagos globales que no se tienen en cuenta como ingresos aún se consideran *bienes*, y los intereses que devenguen en años futuros se contabilizarán como ingresos. Para obtener más información sobre los bienes, consulte la **pregunta 9**.

Si reside en una vivienda social federal o estatal, los siguientes pagos globales **no se tendrán en cuenta** como ingresos en el año en que se recibieron cuando se fijó el alquiler:

- Obsequios ocasionales, herencias, ingresos de seguros de vida.
- Pagos de seguros, indemnizaciones por accidentes de trabajo o sentencias o acuerdos judiciales que compensen pérdidas o lesiones personales.
- Rendimientos de inversiones (*retornos de capital*).

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en una vivienda social federal, los siguientes tipos de pagos globales **tampoco se tienen en cuenta** como ingresos al calcular el alquiler:

- Pagos periódicos diferidos del SSI y SSDI, o pagos periódicos diferidos por incapacidad de Asuntos de Veteranos (VA).<sup>59</sup>

## 9. ¿Los bienes se tienen en cuenta como ingresos?

En términos generales, si algo se considera un *bien*, su valor **no** se agrega al ingreso anual al calcular el alquiler. No obstante, si tiene acceso a los ingresos que produce el bien, esos ingresos se tendrán en cuenta al calcular el alquiler.

Según las normas federales sobre viviendas sociales, deben considerarse bienes los siguientes elementos:<sup>60</sup>

- Cuentas bancarias (de ahorro o corrientes)
- Acciones, bonos, letras del Tesoro, certificados de depósito
- Bienes inmuebles, incluidos los bienes raíces
- Otras inversiones de capital
- Fondos fiduciarios<sup>61</sup>
- Pagos únicos como herencias, ingresos de seguros de vida, ganancias de capital y pagos por lesiones o daños en virtud de indemnizaciones por accidentes de trabajo, seguros o sentencias judiciales. (No obstante, si el pago único sustituye de algún modo a los ingresos, por lo general se tendrá en cuenta como ingreso).<sup>62</sup>

Los bienes no incluyen los bienes personales necesarios, como ropa, muebles y automóviles.

Si el valor total de sus bienes es de USD 25,000 o menos (vivienda social estatal) o de USD 5,000 o menos (vivienda social federal), la autoridad de viviendas contará el ingreso real ganado.<sup>63</sup> Si el valor es superior a USD 25,000 para las estatales o USD 5,000 para las federales, la autoridad de viviendas contará el interés real ganado o la tasa de interés que establezca el EOHLC (estatal) o el HUD (federal), que sea mayor.<sup>64</sup> Por ejemplo, si reside en una vivienda social estatal y tiene una cuenta bancaria con más de USD 25,000, la autoridad de viviendas está obligada a actuar como si usted hubiera ganado intereses, aunque no sea así. Los organismos estatales y federales indican a las autoridades de viviendas qué tipo de interés deben utilizar.<sup>65</sup>

En caso de que venda un bien o haga un retiro, una parte o la totalidad de los ingresos pueden tratarse como ingresos en el año en que vendió el bien. Esto dependerá en gran parte de si el pago se considera una ganancia de capital a efectos fiscales.<sup>66</sup>

A veces, las cuestiones patrimoniales en las viviendas sociales son bastante complicadas porque implican fideicomisos y cuestiones patrimoniales. Es posible que desee consultar a un abogado si necesita ayuda para averiguar el significado de las reglas para su situación.

## 10. Si pago algún servicio público, ¿afectará a mi alquiler?

Si paga algunos o todos los servicios públicos, esto afectará su alquiler. Los servicios públicos suelen incluir la electricidad, el gas y el combustible, pero no el teléfono, el servicio de cable o Internet. Existen normas diferentes para las viviendas sociales estatales y federales. La autoridad de vivienda no puede cobrar el agua si reside en una vivienda social estatal, pero sí puede hacerlo si reside en una vivienda social federal, siempre que haya un medidor de agua.<sup>67</sup> Si reside en una vivienda social federal, la autoridad de viviendas puede cobrarle el agua y luego reembolsarle el gasto con un “subsidio para servicios públicos”, tal como se explica en esta pregunta más adelante.

### Viviendas sociales estatales

---

Si reside en una vivienda social para **personas mayores o discapacitadas**, el alquiler será el siguiente:

- Si el alquiler incluye todos los servicios públicos, el alquiler será = 30 % del *ingreso neto*
- Si paga algunos o todos los servicios públicos, el alquiler será = 25 % del *ingreso neto*

Si reside en una vivienda social **familiar**, el alquiler será el siguiente:

- Si el alquiler incluye todos los servicios públicos, el alquiler será = 32 % del *ingreso neto*.
- Si paga algunos pero no todos los servicios públicos, el alquiler será = 30 % del *ingreso neto*.
- Si paga todos los servicios públicos, el alquiler será = 27 % del *ingreso neto*.<sup>68</sup>

## Viviendas sociales federales

---

Si reside en cualquier tipo de vivienda social (familiar o para personas mayores o discapacitadas), el alquiler es el 30 % del *ingreso adaptado* menos un *subsidio para servicios públicos* para cualquier servicio que pague.<sup>69</sup>

Cada autoridad de viviendas define su propio subsidio para servicios públicos, según una aproximación razonable del consumo de esos servicios. Todos los años, la autoridad de viviendas debe revisar estos subsidios.<sup>70</sup>

En caso de que se produzca un cambio en las tarifas de los servicios públicos (incluido el combustible) que suponga un cambio del 10 % o más con respecto a la última vez que se fijaron los subsidios para servicios públicos, la autoridad de viviendas está obligada a actualizar ese subsidio.<sup>71</sup>

En determinadas ocasiones, los apartamentos de los inquilinos no tienen medidores individuales para los servicios públicos (y la empresa de servicios públicos no factura al inquilino), pero las autoridades de viviendas tienen lo que se denomina el *checkmeter*. Los checkmeters indican a la autoridad de viviendas cuál es su consumo. Si el consumo es superior a la cantidad del subsidio para servicios públicos, se le puede imponer un recargo (carga extra) por los servicios que consuma y que superen la cantidad del subsidio.

Aunque no le facturen los servicios y no haya checkmeters en su apartamento, las autoridades pueden cobrarle un recargo por el uso de los electrodomésticos grandes que son propiedad del inquilino, como congeladores y aparatos de aire acondicionado.<sup>72</sup>

Si considera que el subsidio para servicios públicos es demasiado bajo o que el recargo que le cobran es demasiado alto, puede solicitar a las autoridades que hagan los ajustes oportunos. La solicitud debe basarse en motivos razonables, como una necesidad especial de las personas mayores, enfermas o discapacitadas o factores especiales que afecten al uso de los servicios públicos y que no estén bajo su control. A modo de ejemplo, una persona que utilice una unidad de diálisis en el hogar tendrá gastos de electricidad más elevados que el inquilino promedio, y debería obtener un subsidio mayor.

Utilice sus facturas de servicios públicos más recientes para determinar si necesita un ajuste. Solicite a la autoridad de viviendas la información sobre el proceso para recibir un ajuste. Cuando llegue el momento de mudarse por primera vez y la autoridad de viviendas le notifique los subsidios por servicios públicos, debe informar de estos procedimientos.<sup>73</sup>

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

Sí. Tanto los programas federales como estatales de viviendas sociales pueden cobrar *alquileres mínimos* a las familias, incluso si no tienen ingresos. Para los programas federales, el alquiler mínimo puede variar desde USD 0 hasta USD 50 al mes.<sup>74</sup> En el caso de los programas de viviendas estatales, el alquiler mínimo es de USD 5 al mes.<sup>75</sup>

Si no tiene ingresos, tal como se definen en la **pregunta 3**, la autoridad de viviendas puede investigar cómo pagará las necesidades diarias. Negarse a declarar los ingresos puede acarrearle problemas. No obstante, los ingresos declarados no se utilizan para fijar el alquiler. Consulte la **pregunta 4**.

Tanto para ambas viviendas sociales, si tiene *dificultades económicas*, puede solicitar que la autoridad de viviendas *suspenda* (temporalmente) o que lo *eximan* (no le cobren) el alquiler mínimo.<sup>76</sup> Puede hacerlo si solicita lo que se denomina una *dispensa por dificultades económicas* o *exención*. Puede solicitar una *dispensa por dificultades económicas* si pierde su ingreso por un cambio en su situación, como la pérdida del empleo o la muerte de un familiar. También puede solicitarla si pagar el alquiler mínimo le supone una dificultad. Sin embargo, y según su situación, es posible que más adelante tenga que devolver el importe que se le había suspendido.

Existen dos tipos de *dificultades económicas*: a corto plazo y a largo plazo. Si se prevé que la dificultad va a durar menos de 90 días, puede acogerse a la dificultad a corto plazo y los gastos se *suspenden* por el momento. No tendrá que pagar el alquiler mínimo durante el período que abarque la suspensión. Al finalizar la dificultad económica a corto plazo, puede acordar un plan de pagos para devolver la cantidad que debe. Si la dificultad dura más de 90 días, puede acogerse a una dificultad a largo plazo. Se lo eximirá de los gastos de alquiler correspondientes al período de suspensión de 90 días anterior, y la exención continuará hasta que disponga de ingresos. Si se le concede la ayuda por dificultades económicas a largo plazo, no deberá pagar el alquiler mínimo en absoluto durante el período que abarque la dificultad.

Todas las autoridades de viviendas deben informar a los inquilinos sobre cómo solicitar la *exención por dificultades económicas*.<sup>77</sup> Si necesita solicitarla, comuníquese con la autoridad de viviendas.

Si solicita una exención por dificultades económicas, la autoridad de viviendas no puede desalojarlo por no pagar el alquiler mínimo.

## 12. Si trabajo y mi alquiler ha subido demasiado, ¿qué puedo hacer?

### Viviendas sociales estatales

---

Si reside en una **vivienda social estatal** y usted o un miembro de su hogar empieza a trabajar mientras reside en una vivienda social estatal y antes no trabajaba, puede acogerse a un programa que “congela” el alquiler.

En caso de reunir los requisitos para congelar el alquiler, este se congelará durante un período determinado al importe que tenía cuando no trabajaba. Es decir, todo nuevo ingreso que obtenga por trabajar no se tendrá en cuenta al calcular el alquiler. Tal prestación se aplica tanto al trabajo a tiempo parcial como a tiempo completo. En caso de reunir los requisitos, utilice el modelo de carta de congelamiento del alquiler que figura al final de este manual para solicitar ese beneficio. Esta exclusión del aumento de los ingresos de la vivienda social estatal se denomina *exclusión de los ingresos obtenidos*.<sup>78</sup>

Si reside en una vivienda social estatal, puede obtener un congelamiento del alquiler o una *exclusión de los ingresos obtenidos* si cumple con lo siguiente:

- antes de conseguir el trabajo, recibía la TAFDC (Asistencia Transitoria a Familias con hijos a Cargo), la EAEDC (Ayuda de Emergencia para Ancianos, Discapacitados y Niños), el SSI (Ingreso suplementario de Seguridad) o el SSDI (Ingreso por Discapacidad de la Seguridad Social) durante 12 meses seguidos inmediatamente antes de empezar a trabajar; y
- en cuanto empezó a trabajar, la ayuda en efectivo del gobierno disminuyó.

Con esta exclusión, y durante 12 meses, todos los ingresos que obtenga por su trabajo no podrán tenerse en cuenta para el pago del alquiler. Es decir, su alquiler seguirá siendo el mismo. Solo puede calificar para esta prestación una vez mientras resida en una vivienda social estatal.<sup>79</sup>

Siempre que usted u otro miembro de su hogar tenga 62 años o más, trabaje y resida en una vivienda social estatal, la autoridad de viviendas debe excluir una parte de sus ingresos al calcular el alquiler. La parte excluida no puede superar una cantidad equivalente a 20 horas semanales de salario mínimo (aproximadamente USD 300 semanales).<sup>80</sup>

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en una **vivienda social federal**, hubo un congelamiento progresivo de los alquileres en vigor hasta el 1 de enero de 2024.<sup>81</sup> Los hogares que cumplían con los requisitos para acogerse a ese congelamiento antes del 1 de enero de 2024 pueden seguir con ese beneficio, pero solo hasta finales de 2025. Se eliminó esta exclusión de los ingresos en virtud de la legislación aprobada por el Congreso en 2016 y los reglamentos que entraron en vigor en 2023.

Si bien las viviendas sociales federales ya no pueden tener en cuenta los ingresos que se obtengan por trabajo, la mayoría de los aumentos de los ingresos del trabajo que se produzcan entre las recertificaciones anuales pueden no tenerse en cuenta al fijar el alquiler, en función de las políticas de la autoridad de viviendas. Sin embargo, los ingresos del trabajo pueden tenerse en cuenta en la recertificación anual. Consulte la *Política de Admisiones y Ocupación Continua* y el contrato de alquiler para saber qué cambios en los ingresos deben informarse entre las recertificaciones anuales.<sup>82</sup>

# Problemas para pagar el alquiler

---

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

Evite ignorar el problema, porque el retraso o el alquiler incompleto pueden dar lugar al desalojo. Consulte la **pregunta 14**. Algunos puntos por considerar incluyen los siguientes:

- **Hablar con el personal de la autoridad de viviendas.** En ocasiones, las autoridades de viviendas le permitirán acordar un plan de pagos para volver a la normalidad. Hágle saber que pasa por un mal momento, pero que se preocupa por el pago del alquiler y que se esfuerza por solucionar el problema.
- **Averigüe si el alquiler se calculó de forma correcta.** Pregunte al personal de la autoridad de viviendas si su alquiler se calculó de forma correcta. A modo de ejemplo, es posible que pueda obtener una *exención por dificultades económicas* y no tenga que pagar el *alquiler mínimo* durante un determinado período. Consulte la **pregunta 11**. También es posible que tenga derecho a un congelamiento del alquiler. Consulte la **pregunta 12**. O quizá la autoridad de viviendas no le haya bajado el alquiler después de que usted comunicara una disminución de los ingresos. Consulte la **pregunta 21**.
- **Acérquese a su comunidad.** Si tiene dificultades para pagar el alquiler de un mes determinado, intente comunicarse con organismos locales y comunitarios que puedan ayudarlo. En ocasiones, las organizaciones benéficas, religiosas y comunitarias disponen de fondos para ayudar a las personas que tienen dificultades económicas. También puede acudir al departamento de servicios humanos de su ciudad o pueblo, porque puede tener fondos para ayudar a los residentes de la comunidad. A menudo, los recursos se conceden una sola vez o por orden de llegada, por lo que no se debe depender de ellos. Si llama a estas organizaciones, aunque no sea miembro ni esté afiliado a su grupo, a veces pueden conseguirle la ayuda que necesita o una derivación a un organismo que pueda hacerlo.
- **Compruebe si es apto para recibir los recursos del gobierno.** Si usted o un miembro de su hogar es veterano de guerra, es posible que reúna los requisitos para recibir asistencia para pagar el alquiler impago. Comuníquese con la asociación de veteranos de su localidad para obtener más información y conocer los requisitos necesarios. Incluso, a veces el Estado dispone de dinero en un programa que se denomina *RAFT (Asistencia Residencial para Familias en Transición)*. La RAFT está diseñada para ayudar a los inquilinos a pagar el alquiler y las facturas de servicios públicos. Es preciso averiguar en su organismo local de vivienda sin ánimo de lucro si hay dinero en la cuenta RAFT. En el contexto actual, y en el caso de los inquilinos de viviendas sociales, la RAFT solo se hace cargo de 6 meses de alquiler impago (hasta un máximo de USD 7,000) y únicamente si el inquilino puede demostrar una “causa justificada” limitada por el retraso, como un aumento de los gastos durante cada uno de los meses de la falta de pago del alquiler.<sup>83</sup> Para encontrar el organismo del RAFT más cercano, visite: [www.masshousinginfo.org](http://www.masshousinginfo.org).

## 14. ¿Qué sucede si me atraso con el pago del alquiler?

La ley estatal permite al propietario cobrar recargos por mora si el alquiler se ha retrasado más de 30 días y el contrato de alquiler lo contempla.<sup>84</sup> Sin embargo, los recargos por mora no son el alquiler y no deben incluirse en el alquiler adeudado.<sup>85</sup> Las normas estatales y federales sobre viviendas sociales tratan los recargos de forma diferente.

### Viviendas sociales estatales

---

Si reside en una vivienda social estatal y su alquiler se retrasa más de 30 días, la autoridad de viviendas debe cobrarle un cargo por mora de USD 25.<sup>86</sup> (**Nota:** Si paga solo el alquiler del mes siguiente y no el cargo por mora, es probable que la autoridad de viviendas lo aplique al mes anterior y se le cobrará otro cargo por mora de USD 25. Los recargos por mora pueden acumularse con rapidez). Puede solicitar que la autoridad de viviendas le otorgue una *exención* (que no cobre) del cargo por mora si hay una buena razón por la cual usted se atrasó y el cargo por mora fue por el período en el que acordó el pago.<sup>87</sup>

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en una vivienda social federal, los cargos por mora están permitidos pero no son obligatorios.<sup>88</sup> No se exigen hasta dos semanas después de que se le haya notificado por escrito sobre el cargo por mora, es decir, 30 días después de la fecha de vencimiento del alquiler, como exige la ley estatal. En el aviso también se le debe informar de su derecho a impugnar el cargo por mora según el procedimiento de quejas de la autoridad de viviendas.<sup>89</sup> Puede solicitar que la autoridad de viviendas le otorgue una *exención* (que no le cobre) el recargo por mora, en particular si la razón es algo que está fuera de su control, como no recibir un cheque de beneficios a tiempo. También debería existir la posibilidad de otorgarle una *exención* (que no le cobren) el recargo por mora si usted cumple un plan de devolución o si ha solicitado una reducción de su alquiler y la autoridad de viviendas aún no le ha dicho lo que debe.

A las autoridades de viviendas también se les exige que desglosen los cargos por alquiler de otros cargos, como los recargos por mora, y que den la oportunidad de pagar el alquiler adeudado durante el período de notificación federal de 30 días.<sup>90</sup>

# Cambios en los ingresos

---

## 15. ¿Cuándo debo comunicar los cambios en los ingresos de mi hogar?

### Informes anuales obligatorios

---

Si reside en una vivienda social federal o estatal, tiene la obligación de informar sobre los ingresos y la composición de su hogar al menos una vez al año. Algunas autoridades de viviendas calculan la fecha del informe anual en función del aniversario de la fecha de su mudanza. Otras analizan los ingresos de todos los inquilinos de una urbanización al mismo tiempo. **La información que proporcione a la autoridad de viviendas debe ser exacta.**

En el caso de las viviendas sociales estatales, esto se denomina *reconsideración* anual del alquiler;<sup>91</sup> en el caso de las viviendas sociales federales, se denomina *reevaluación*.<sup>92</sup> Tanto los programas estatales como federales de viviendas sociales también se refieren a esto como *recertificación*.

Si reside en una vivienda social federal y tiene ingresos fijos, es posible que la autoridad de viviendas lleve a cabo una recertificación **cada 3 años** si puede comprobar que el 90 % o más de sus ingresos proceden de fuentes fijas, como pensiones y la Seguridad Social.<sup>93</sup>

Si reside en una vivienda social estatal, en un edificio para personas mayores o discapacitadas, es posible que la autoridad de viviendas le haya concedido una exención (permiso del Estado) para realizar la recertificación **cada 2 años**.<sup>94</sup> Revise su plan estatal anual para ver si la exención sigue vigente.

### Informes adicionales o provisionales

---

Tanto en las viviendas sociales federales como en las estatales, existen normas para informar sobre los aumentos de ingresos entre las recertificaciones anuales del alquiler. Es lo que se conoce como *informe provisional*.

#### Viviendas sociales federales

En las **viviendas sociales federales**, cada autoridad de viviendas fija su propia política de *informe provisional* sobre cuándo debe informar de los cambios en los ingresos de su familia y en la composición del hogar. No obstante, esto cambiará cuando entre en vigor la ley HOTMA.<sup>95</sup> La política de *informe provisional* debe figurar en el contrato de alquiler.<sup>96</sup> Léalo con detenimiento. De este modo, se informará sobre los plazos para comunicar los cambios en los ingresos. Consulte también la *Política de Admisiones y Ocupación Continua* de la autoridad de viviendas.

Aunque es posible que no tenga que declarar los aumentos de los ingresos, suele ser mejor declararlos y que luego la autoridad de viviendas decida que el aumento de ingresos no se tendrá en cuenta.

Si sus ingresos disminuyen, es conveniente que lo comunique de inmediato para que la autoridad de viviendas pueda reducir el alquiler lo antes posible.<sup>97</sup> Consulte la **pregunta 20**.

### **Viviendas sociales estatales**

En el caso de las **viviendas sociales estatales**, tiene la obligación de informar cuando haya un aumento del *ingreso bruto* mensual en su hogar del 10 % o más de lo que informó la última vez. En términos generales, debe comunicarlo antes del 7º día del mes siguiente al mes en el que se produjo el aumento.<sup>98</sup> Consulte su contrato de alquiler para conocer los requisitos exactos para el informe. (Si el aumento estaba previsto en el cálculo anterior del alquiler, no tiene que informarlo).

Ejemplo: Si en la *reconsideración* anual del alquiler de enero informó que los ingresos brutos de su hogar eran de USD 15,000, y en mayo aumentaron USD 1,500, está obligado a informarlo a la autoridad de viviendas antes del 7 de junio.

Por otro lado, si reside en una vivienda social estatal y recibe cualquier pago de una *suma global* de ingresos después de lo que normalmente se habría pagado (como el pago de beneficios atrasados por una indemnización por accidente laboral, pagos globales del SSI o SSDI, o aumentos salariales retroactivos) y estos ingresos no se tuvieron en cuenta con anterioridad al calcular el alquiler, debe informarlo en un plazo de 7 días. La autoridad de viviendas puede aplicar un cargo único *retroactivo* al alquiler sobre esta cantidad y el inquilino debe pagarlo en un plazo de 30 días.<sup>99</sup> Algunas autoridades de viviendas obtuvieron el permiso de la agencia estatal de vivienda para aplicar reglas diferentes sobre el *informe provisional*, por lo que debe revisar su contrato.<sup>100</sup>

### **Alquileres básicos**

---

Si reside en una vivienda social federal y ha elegido un *alquiler básico*, es obligatoria la *reevaluación* de los ingresos de su hogar cada 3 años, no una vez al año.<sup>101</sup> No obstante, puede pedir a la autoridad de viviendas que le diga cuál sería el *alquiler según los ingresos* para ver si le convendría un alquiler básico o un alquiler según los ingresos.<sup>102</sup> La autoridad de vivienda puede pedirle información sobre los ingresos para poder hacer este cálculo.<sup>103</sup>

Además, y como se indica en la **pregunta 2**, los alquileres básicos tienen que cambiar a medida que cambian el FMR de la Sección 8. En consecuencia, es posible que a un inquilino con un alquiler básico se le aplique un aumento aunque sus ingresos no hayan cambiado. Si esto sucede, verifique si el alquiler según los ingresos sería mejor para usted.

## 16. Si mis ingresos se incrementan y no lo informo de inmediato, ¿puedo tener problemas?

Es posible. Va a depender de lo que diga su contrato de alquiler, de cuál haya sido la razón del aumento y de lo que se haya declarado con anterioridad. Aunque tenga una verificación anual de ingresos (*recertificación*), es posible que tenga que informar de los aumentos de los ingresos durante todo el año cuando estos se produzcan. Consulte la **pregunta 15** sobre el *informe provisional*.

Si no avisa del cambio en los ingresos como exige el contrato de alquiler, pueden ocurrir dos cosas (en función de lo que diga el contrato de alquiler):

- La autoridad de viviendas podría cobrarle el alquiler atrasado que se le hubiera cobrado en caso de informarlo de forma correcta.<sup>104</sup> En ocasiones, esto se denomina un aumento *retroactivo* del alquiler. Consulte la **pregunta 18**. También es posible que, en las viviendas sociales estatales, la autoridad de viviendas trate de cobrarle intereses o una multa por mora en el pago de la cantidad impaga.<sup>105</sup>
- La autoridad de viviendas podría intentar desalojarlo por no haber declarado sus ingresos de forma correcta. Quizá consiga evitar el desalojo en los tribunales si el hecho de no haber declarado un aumento de ingresos de forma correcta fue por una *causa razonable* o si el importe del alquiler impago es relativamente pequeño si se lo compara con el alquiler que se habría pagado normalmente.<sup>106</sup>

Si tuvo una causa razonable para no informar de determinado ingreso, asegúrese de que la autoridad de viviendas lo sepa. A modo de ejemplo, si pensaba que ciertos ingresos no se tenían en cuenta, si entendió mal el contrato de alquiler o si un familiar no le comunicó el cambio en sus ingresos, dígaselo a la autoridad de viviendas. Si el incumplimiento se relacionó con una discapacidad o una hospitalización, aporte la información que lo demuestre. Las autoridades de viviendas tienen la obligación de dar alojamiento de forma razonable a las personas con discapacidad. La autoridad de viviendas puede acordar no cobrarle una multa o suspender el desalojo y, en cambio, ofrecerle un plan de pagos razonable, pero es probable que aun así tenga que devolver lo que debe.

En el caso de las viviendas sociales federales, todas las autoridades de viviendas deben utilizar un programa informático gestionado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. denominado “sistema Enterprise Income Verification (EIV)”. Se utiliza este sistema informático para verificar la información sobre ingresos y empleo e identificar a las familias que tienen ingresos no declarados. Mediante el sistema EIV, las autoridades de viviendas pueden obtener la siguiente información: información de nuevas contrataciones, salario trimestral, información del empleador, indemnización trimestral por desempleo, prestaciones mensuales de la Seguridad Social y del Ingreso Suplementario de Seguridad (SSI) y las deducciones de Medicare.<sup>107</sup> Las autoridades de viviendas recibieron la orientación del HUD para que ofrezcan a los inquilinos las condiciones de reembolso razonables si el incumplimiento de la declaración de los ingresos no fue intencional ni deliberado, y para que modifiquen las condiciones de reembolso a fin de que sean asequibles. En la mayoría de los casos, el inquilino no debe pagar más del 10 % de sus ingresos para el reembolso, de modo que el alquiler en curso y el reembolso se limiten al 40 % de los ingresos.<sup>108</sup>

Las viviendas sociales estatales también disponen de un sistema informático que se denomina “Wage Match”, que permite que se verifique la información sobre los ingresos de los miembros adultos del hogar con los registros del Departamento de Ingresos del Estado.<sup>109</sup>

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

La autoridad de viviendas fija su alquiler en función de los ingresos previstos.<sup>110</sup> Por eso tiene que hacer su mejor estimación sobre cuáles van a ser sus ingresos en los próximos 12 meses.

Lo usual es que la autoridad de viviendas se base en la información de su empleador sobre lo que ha ganado hasta la fecha y lo que probablemente ganará en los próximos 12 meses. A veces se basa en un promedio de los últimos recibos de sueldo, incluidas las horas extra.

Si cree que la autoridad de viviendas tiene información incompleta, o que la información no es exacta en cuanto a los ingresos que probablemente gane el año siguiente, debe suministrarle una mejor información. En caso de proporcionarle información actualizada y el cálculo de su alquiler sigue siendo más alto de lo que usted cree que debería ser con base en la información que presentó, tiene derecho a solicitar una *audiencia para presentar una queja*. Para obtener más información sobre cómo presentar una queja, consulte **Cómo utilizar el procedimiento para presentar quejas de la vivienda social**), guía que está disponible en [www.MassLegalHelp.org/housing/grievances](http://www.MassLegalHelp.org/housing/grievances).

Si solo trabaja una cierta cantidad de meses al año (una situación común para quienes trabajan en las escuelas, por ejemplo), tiene dos opciones para el alquiler:

- Puede pedir que su ingreso de 10 meses se extienda a un período de 12 meses. El resultado sería un alquiler más bajo en los meses en los que trabaja, pero más alto en los meses en los que no trabaja; o
- Puede solicitar que se le calcule el alquiler para el período de 10 meses en el que trabaja, y luego una reducción del alquiler para los meses en los que no trabaja.

Lo mismo se aplica a los cambios en las horas extra o en las horas de trabajo. Si al principio su alquiler se fijó con base en la suposición de las horas extra o del horario y acaba trabajando muchas menos horas extra o ve reducido su horario, debe solicitar un cambio en su alquiler. Por el contrario, si al principio las fluctuaciones en su horario o en las horas extra se incorporaron al cálculo inicial del alquiler (la autoridad de viviendas hizo un promedio de la información, y en realidad ese promedio no ha cambiado), no habría razón para un ajuste.

## 18. La autoridad de viviendas, ¿puede aumentar mi alquiler de forma retroactiva?

### Viviendas sociales estatales

---

Si reside en una vivienda social estatal, la autoridad de viviendas puede aumentarle el alquiler de forma *retroactiva* (retrocede en el tiempo), pero solo si se dan dos circunstancias:

- Si no declaró sus ingresos, *deducciones*, *exenciones* o cómo se compone su hogar tal como lo exige el contrato de alquiler, y la autoridad de viviendas luego descubre el error.<sup>111</sup>
- Si no completó la *recertificación* a tiempo, la autoridad de viviendas puede aplicar un aumento de alquiler con retroactividad al momento en que este habría entrado en vigor. Esto corresponde tanto a la recertificación anual como a toda *recertificación* provisional que exija el contrato de alquiler.<sup>112</sup>

Si, por el contrario, usted facilitó la información adecuada a su debido tiempo a la autoridad de viviendas, pero esta no la tramitó, el aumento del alquiler solo puede ser efectivo para una fecha futura.

### Viviendas sociales federales

---

Si reside en una vivienda social federal, no existen normas específicas sobre la posibilidad de aumentar el alquiler con carácter *retroactivo*.<sup>113</sup> Esa política queda a discreción de cada autoridad de vivienda hasta que se aplique la ley HOTMA. La política debe figurar en el contrato de alquiler.

## 19. ¿Qué tipo de notificación debo recibir sobre un aumento del alquiler?

### Viviendas sociales estatales

---

Si reside en una vivienda social estatal, la autoridad de viviendas debe notificarlo por escrito de un aumento del alquiler con al menos 14 días de antelación, y el aumento del alquiler debe entrar en vigor el primer día del mes.<sup>114</sup> Esta regla se aplica a menos que la autoridad de viviendas haya recibido permiso de la Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables (EOHLC) para adoptar una regla diferente.

Sin embargo, no se requiere un aviso de 14 días si usted no informó de forma correcta o a tiempo de cualquier ingreso o cambio en los ingresos en el pasado, y luego la autoridad de viviendas descubre este error y lo corrige. Consulte la **pregunta 18**.

### Viviendas sociales federales

---

Las normas federales permiten que cada autoridad de vivienda establezca esta política, que debe figurar en el contrato de alquiler.<sup>115</sup>

## 20. ¿Cuándo puedo solicitar una reducción del alquiler?

**Tan pronto como tenga un cambio en su situación, comuníquelo a la autoridad de viviendas y solicite que se vuelva a calcular el alquiler.** Por ejemplo, si perdió ingresos o la pensión alimentaria de los hijos, o hubo un cambio en los gastos deducibles que se enumeran en la **pregunta 5** o hubo un cambio en su estado familiar o migratorio que reduciría su alquiler prorrateado, avise a la autoridad de viviendas y pida que vuelvan a calcular el alquiler.<sup>116</sup>

Como protección, haga la solicitud por **escrito** e incluya lo siguiente:

- información sobre el cambio en su situación; por ejemplo, que su tiempo de trabajo bajó de 20 a 10 horas semanales; y
- el mes en que se produjo el cambio de ingresos.

En la solicitud indique la fecha en que notifica a la autoridad de viviendas. La fecha es muy importante para establecer cuándo debe producirse la disminución.

Si el administrador de la vivienda suele comunicarse con usted por correo electrónico, puede enviarle la solicitud por ese medio y pedirle que confirme que la ha recibido. También puede escribir la solicitud y hacer una copia para que quede en sus registros. Luego acuda a la oficina de viviendas y entréguele su solicitud por escrito. Pídale que sellen o escriban en la carta la fecha en la que la recibieron. Pida también que incluyan la carta en su expediente de inquilino. Como usted ha presentado la solicitud por escrito y ha fechado esta carta (y guardó una copia), más adelante se podrá determinar cuándo los notificó por primera vez sobre el cambio en su situación, aunque no pueda aportar la *verificación* de un tercero en ese momento.

Si usted reside en una vivienda social federal y paga un *alquiler básico*, este no puede ajustarse con base en los cambios de sus ingresos. Sin embargo, puede solicitar pasar a un *alquiler según los ingresos* debido a dificultades económicas. Consulte la **pregunta 2**.

Si paga un *alquiler mínimo*, puede solicitar una *exención por dificultades económicas* si no percibe ingresos. Consulte la **pregunta 11**.

## 21. ¿Cuándo debe entrar en vigor una reducción del alquiler?

Si no comunicó la pérdida de ingresos de inmediato, es usual que la autoridad de viviendas no tenga la obligación de hacer un ajuste del alquiler por el período anterior a que usted les informara de ese cambio. Aun así, en algunos casos, cuando se trata de una discapacidad, la autoridad de viviendas puede hacer lo que se denomina una *adaptación razonable* y reducir el alquiler por el tiempo anterior a que usted les informara del cambio en sus ingresos.

Si comunicó la pérdida de ingresos de inmediato, la fecha de entrada en vigor de la reducción del alquiler dependerá de si reside en una vivienda social estatal o federal.

### Viviendas sociales estatales

---

Si informó de inmediato a la autoridad de viviendas de la disminución de sus ingresos, la disminución del alquiler debe hacerse efectiva, a más tardar, el primer día del mes después de que la autoridad de viviendas haya recibido la información necesaria para verificar el cambio en sus ingresos (lo que se denomina *verificación*).<sup>117</sup> La autoridad de viviendas puede esperar hasta que reciba la *verificación* adecuada del cambio de su situación y de cuáles serán probablemente sus nuevos ingresos antes de realizar el cambio en el alquiler.

La verificación adecuada se refiere, por ejemplo, a una carta de despido de su empleador o un aviso de la oficina de asistencia social sobre una disminución de su ayuda en efectivo. En cuanto la autoridad de viviendas obtenga la verificación adecuada, debe realizar el cambio en el alquiler. La autoridad de viviendas puede hacer efectiva la disminución del alquiler en una fecha anterior (el primer día del mes siguiente a la disminución) si hay una buena razón para el retraso en la presentación de la verificación adecuada.<sup>118</sup>

## Viviendas sociales federales

---

Aun cuando cada autoridad de viviendas puede establecer su propia política sobre cuándo debe hacerse efectiva una disminución del alquiler, las regulaciones federales exigen que actúe sobre una solicitud dentro de un plazo razonable.<sup>119</sup>

Una vez que notifique a la autoridad de viviendas, debe recibir de ella por lo menos un aviso escrito que indique el nuevo alquiler, la fecha de vigencia y su derecho de pedir una explicación sobre cómo se calculó el alquiler. Si solicita una explicación, le deben indicar cómo se hizo el cálculo, qué se tuvo en cuenta como ingreso y qué *deducciones* o *exenciones* se aplicaron. Algunas autoridades de viviendas incluyen esta información en el aviso de aumento del alquiler. Asimismo, debe revisar la *Política de Admisiones y Ocupación Continua* de la autoridad de viviendas y toda política de cobro de alquileres para conocer más detalles.

**Consejo para la defensa:** Si usted y otros inquilinos participan en la revisión o comentario de las políticas de la autoridad de viviendas, puede presionar para que se establezca una política en la que la disminución del alquiler entre en vigor el primer mes después de que se comunique el cambio de situación.<sup>120</sup>

## 22. ¿Qué sucede si he comunicado a la autoridad de viviendas que mis ingresos han bajado, pero no me redujeron el alquiler?

En primer lugar, vaya a la oficina de la autoridad de viviendas y pregúnteles por qué no le han reducido el alquiler. Pueden estar a la espera de la *verificación* de sus ingresos. Consulte la **pregunta 21**.

En caso de que la autoridad de viviendas no disminuya el alquiler después de hablar con ellos, puede presentar una *queja* por escrito e indicar que desea una *audiencia* respecto al hecho de que no le han bajado el alquiler. Para ello, escriba una carta breve solicitando una audiencia y preséntela en la oficina principal de la autoridad de viviendas o en la oficina de gestión de la urbanización. La autoridad de viviendas debe concederle una audiencia después de recibir su carta. Luego recibirá una carta en la que se le informará de la fecha y el lugar de la audiencia.

Cuando vaya a la audiencia, lleve pruebas de sus ingresos. Prepárese para demostrar cuándo disminuyeron sus ingresos y, si es posible, lleve pruebas de cuándo informó a la autoridad de viviendas sobre el cambio en sus ingresos. Explique a los que escuchen su queja o al funcionario de la audiencia que la ley exige que la autoridad de viviendas le disminuya el alquiler cuando bajan sus ingresos.

Para obtener más información sobre cómo presentar una queja, consulte **Cómo utilizar el procedimiento para presentar quejas de la vivienda social**, guía que está disponible en [www.MassLegalHelp.org/housing/grievances](http://www.MassLegalHelp.org/housing/grievances).

## 23. ¿Qué documentos necesito para demostrar mis ingresos?

El proceso para demostrar sus ingresos o a qué *deducciones* tiene derecho se denomina *verificación*.<sup>121</sup>

Como inquilino de una vivienda social, está obligado a suministrar la documentación **razonable** y **necesaria** de sus ingresos y gastos. A modo de ejemplo, y en el caso de salarios, intereses, dividendos, rentas vitalicias, pensiones u otros ingresos, es posible que se le pida que presente copias de sus formularios fiscales del año anterior (incluidos los formularios W-2, W-2G y 1099).

Los programas estatales y federales de viviendas sociales también pueden solicitar la verificación de ingresos, bienes y gastos directamente a “terceros” como, por ejemplo, a los empleadores.

Prepárese: el proceso de verificación puede ser lento.

# Cambios en la familia

---

## 24. ¿Cuándo debo comunicar los cambios en mi familia?

Para comunicar los cambios en su familia es igual que para comunicar los ingresos. Al menos una vez al año se le hará una revisión de *recertificación*, y es probable que tenga que comunicar cualquier cambio que se produzca a lo largo del año. Analice su contrato de alquiler para saber qué se le exige. Si alguien ya no vive en su hogar y su alquiler se basa en parte en los ingresos de esa persona, debe informarlo de inmediato para que su alquiler pueda reducirse.

## 25. ¿Cómo puedo incorporar a alguien a mi hogar?

Usted tiene la responsabilidad de informar a la autoridad de viviendas de cualquier persona que desee incorporar a su contrato de alquiler,<sup>122</sup> y debe solicitarlo al administrador. Siempre es mejor hacer la solicitud por escrito y conservar una copia. Algunas autoridades de viviendas exigen un formulario de solicitud. Para incorporar una persona a su hogar debe obtener la aprobación de la autoridad de viviendas.

### Niños

---

En términos generales, si la persona que se agrega al hogar es el recién nacido de un miembro del hogar, o si un miembro del hogar ha adoptado u obtenido la custodia judicial de un niño pequeño, no necesitará permiso previo de la autoridad de viviendas para que un menor resida con usted antes de la aprobación oficial. Es probable que la autoridad de vivienda le pida la partida de nacimiento, la orden de adopción o una copia de la orden judicial. Si el niño es pequeño, es probable que no tenga que pasar ninguna *evaluación*. Sin embargo, si el menor es adolescente, es posible que la autoridad de viviendas desee hacer una comprobación de antecedentes penales para asegurarse de que el adolescente no ha sido juzgado como adulto por ningún delito.

Es posible que haya situaciones en las que un niño se incorpore al hogar a través de un proceso que no sea el nacimiento, la adopción o la custodia otorgada por un tribunal, como cuando el padre o la madre declaran por escrito que otro adulto debe cuidar del niño. Esos acuerdos están protegidos por las leyes federales de vivienda justa.<sup>123</sup> Es habitual que las escuelas y los proveedores médicos acepten este tipo de documentos. En muchos casos, las autoridades de viviendas aceptan este tipo de acuerdos y permiten que el niño resida con la familia hasta que se apruebe el proceso.

## Adultos

---

Si la persona que desea incorporar a su contrato de alquiler es un adulto, es posible que la autoridad de viviendas exija que la persona sea *evaluada*, lo que podría incluir una investigación de antecedentes penales antes de permitir que se una a su hogar. La autoridad de vivienda también puede aplicar otras normas cuando admite hogares con personas que no sean ciudadanos en viviendas sociales federales. Si la persona que quiere incorporar a su contrato de alquiler no es aprobada, debe tener derecho a impugnarlo mediante el procedimiento de *queja*. Para obtener más información sobre la evaluación de la persona y los antecedentes penales y las normas de admisión relativas a los no ciudadanos, consulte “Viviendas sociales y subsidiadas” en [www.masslegalhelp.org/housing-apartments-shelter/public-subsidized-housing](http://www.masslegalhelp.org/housing-apartments-shelter/public-subsidized-housing).

Conforme al contrato de alquiler con la autoridad de viviendas, usted tiene derecho a que un invitado se quede en su casa durante períodos limitados sin la aprobación previa de la autoridad de viviendas. En las viviendas sociales **estatales** el límite suele ser de 21 días por cada período de 12 meses, a menos que la autoridad de viviendas haya recibido la aprobación para un período diferente.<sup>124</sup> En las viviendas sociales **federales**, cada autoridad de viviendas puede establecer su propia política, siempre que sea razonable.<sup>125</sup>

Puede pedir a la autoridad de viviendas que permita que el nuevo miembro propuesto del hogar se quede con usted durante el período para huéspedes mientras hace la solicitud escrita para una incorporación. Es posible que la autoridad de viviendas acceda a ampliar el período si la solicitud aún está en proceso de *evaluación*.

Si rechazan la solicitud para incorporar una persona a su contrato de alquiler, puede presentar una *queja*.<sup>126</sup> También puede pedir a la autoridad de viviendas que amplíe el período para que la persona se quede mientras su queja está pendiente.

En caso de que no se admita su demanda, la autoridad de viviendas exigirá que el miembro del hogar propuesto desaloje la unidad. Tenga en cuenta que incluso si alguien se relaciona con usted por matrimonio o sangre, si esa persona tiene antecedentes penales, la autoridad de viviendas puede negarse a que se quede en su hogar. Si usted permite que el nuevo miembro propuesto siga en la unidad después de que su queja no se haya aceptado, la autoridad de viviendas puede rescindir su contrato de alquiler porque la persona sería un miembro no autorizado del hogar.

## 26. ¿Cómo retiro a alguien de mi contrato de alquiler?

En términos generales, el jefe de familia controla quién vive en el apartamento social y debe presentar una solicitud para retirar a un miembro del hogar del contrato de alquiler. Con frecuencia, la autoridad de viviendas pedirá pruebas de que un familiar vive en otro lugar antes de retirar a esa persona de su alquiler. Ese tipo de prueba puede ser una copia de un nuevo alquiler, una factura de servicios públicos o un recibo de alquiler a nombre de esa persona.<sup>127</sup>

### **Violencia doméstica, separación o divorcio**

---

A veces, el jefe de familia ha ejercido violencia doméstica hacia otros miembros, o hay un divorcio o separación en curso. Si no hay un acuerdo con los miembros de la familia sobre quién se queda y quién se va, un tribunal puede determinar quién se queda en la vivienda.

Una ley federal específica denominada “Ley de Violencia contra la Mujer (Violence Against Women Act. VAWA)” permite que las autoridades de viviendas separen (dividan) un contrato de alquiler en viviendas sociales federales para desalojar o expulsar a un maltratador y, al mismo tiempo, permitir que la persona sobreviviente se quede.<sup>128</sup> Una autoridad de viviendas puede pedir a una persona que documente o certifique que ha sobrevivido a la violencia doméstica, la violencia en el noviazgo, el acoso o la agresión sexual. La certificación puede incluir lo siguiente: registros policiales o judiciales que documenten incidentes de violencia; o una declaración, bajo juramento, de un proveedor de servicios a la víctima, abogado o profesional médico de que ha habido uno o más incidentes de abuso.<sup>129</sup> La certificación debe presentarse en un plazo de 14 días a partir de la solicitud de la autoridad de viviendas, aunque este plazo se puede ampliar.

Además, la autoridad de la vivienda tiene la obligación de dar asistencia razonable y adecuada a los miembros del hogar de una vivienda social que sean sobrevivientes de violencia doméstica, incluido el cambio de cerraduras para aquellos que obtuvieron órdenes de protección contra abusos.<sup>130</sup> La normativa estatal en materia de viviendas sociales exige la *exención* (el no cobro) del gasto del cambio de cerraduras.<sup>131</sup>

## 27. Si la autoridad de viviendas dice que resido en una vivienda demasiado grande, ¿qué puede suceder con mi alquiler?

Si reside en un apartamento con más dormitorios de los que la autoridad de viviendas determina que son adecuados para su hogar, pueden clasificar su hogar como *con exceso de tamaño* y pedirle que se mude a un apartamento más pequeño. En una vivienda social **estatal**, si se niega a mudarse a un apartamento más pequeño y de tamaño adecuado que le ofrezca la autoridad de viviendas, su alquiler puede aumentar hasta el 150 % del alquiler habitual.<sup>132</sup> (Consulte también la **pregunta 2**).

En este sentido, tanto en las viviendas sociales **estatales** como en las **federales**, si su hogar tiene una clasificación de *exceso de tamaño* y se niega a mudarse a un apartamento más pequeño, esto podría ser causa de desalojo. Si cree que tiene una *causa razonable* (buena razón) para no mudarse a un apartamento más pequeño, debe presentar una *queja*. Algunas razones para impugnar el traslado son las siguientes:

- Usted es veterano, cónyuge sobreviviente de un veterano o una Madre estrella dorada y la ley estatal le permite permanecer en su vivienda social estatal;<sup>133</sup>
- necesita permanecer en su apartamento actual debido a una discapacidad o necesita espacio adicional debido al uso de equipos médicamente necesarios;
- el apartamento que le ofrecen es peligroso, puede ponerlo en peligro por un antiguo maltratador o no cumple con las normas de construcción o sanitarias;
- no puede subir las escaleras o la vivienda no satisface sus necesidades de accesibilidad (por ejemplo, usa una silla de ruedas y la vivienda no es accesible para eso); o
- el apartamento no es adecuado por otros motivos.

Para obtener más información sobre cómo presentar una queja, consulte **Cómo utilizar el procedimiento para presentar quejas de la vivienda social**, guía que está disponible en [www.MassLegalHelp.org/housing/grievances](http://www.MassLegalHelp.org/housing/grievances).

## 28. ¿Existen normas sobre el exceso de ingresos para seguir en una vivienda pública?

### Viviendas sociales estatales

---

Sí. En el caso de las **viviendas sociales estatales**, si el 30 % (para viviendas sociales de personas mayores o discapacitadas) o el 32 % (para viviendas sociales familiares) de los ingresos de una familia es superior al alquiler justo de mercado (FMR) de la Sección 8 para la zona por una unidad de tamaño comparable, se considera que la familia tiene ingresos excesivos para una vivienda pública. Es posible que la familia reciba una exención por dificultades económicas durante un máximo de 6 meses para encontrar otra vivienda no subsidiada.<sup>134</sup> Consulte la **pregunta 11**.

### Viviendas sociales federales

---

En el caso de las **viviendas sociales federales**, si los ingresos de una familia superan el 120 % de los ingresos promedio de la zona (Area Median Income, AMI) durante 2 años consecutivos, la familia tendrá ingresos excesivos y dejará de beneficiarse de todas las protecciones contra el alquiler y el desalojo.

Aunque cada autoridad de viviendas decide cuál será su política, una vez transcurridos 2 años, una autoridad de viviendas podría desalojar a una familia con ingresos excesivos después de 6 meses. O, tal vez, podría cobrar el alquiler familiar que sea mayor, ya sea el alquiler justo de mercado (FMR) de la Sección 8 o la cantidad del subsidio mensual para la unidad, como se explica en la *Política de Admisiones y Ocupación Continua*.

Si una familia solo tiene un exceso de ingresos en la primera recertificación pero no en la segunda, no se realiza ninguna acción negativa. La acción solo se produce cuando hay 2 resultados consecutivos que indiquen estar por encima de los ingresos.<sup>135</sup>

# Viviendas de financiación mixta

---

## 29. ¿Qué son las viviendas de financiación mixta?

Una autoridad de viviendas puede optar por reestructurar o reacondicionar una vivienda social mediante diferentes programas. Estos programas se denominan, colectivamente, viviendas de “financiación mixta”, porque combinan diferentes formas de financiación. La financiación mixta puede sumarse o sustituir los subsidios tradicionales de explotación y capital de las viviendas sociales.

A partir de 2012, el programa autorizado por el Congreso de Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) se ha convertido en un programa en el que las viviendas sociales federales se están volviendo a renovar.<sup>136</sup> Muchos de estos programas se basan en el uso de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC) federales o estatales, que atraen a inversores privados y utilizan subsidios con base en proyectos de la Sección 8. Esto también da lugar a asociaciones público-privadas en las que una entidad distinta de la autoridad de viviendas puede administrar la propiedad en el futuro, aunque en muchos casos la autoridad de viviendas sigue con el control del terreno.

Siempre y cuando se hagan de forma correcta, las viviendas de financiación mixta pueden ofrecer una financiación de capital muy necesaria para la conservación de las viviendas a largo plazo. Además, las viviendas de financiación mixta también presentan restricciones de uso que mantienen los apartamentos asequibles para personas con bajos ingresos durante un cierto período (en algunos casos, para siempre) y protecciones para los inquilinos en relación con el alquiler, las quejas, los desalojos y la participación de los inquilinos.

En 2024, Massachusetts aprobó una nueva ley que, en términos generales, garantiza que las protecciones existentes para los inquilinos de viviendas sociales se trasladen a las viviendas de financiación mixta. Esto incluye normas de alquiler, condiciones para alquilar, limitaciones al desalojo, derecho a regresar a la unidad o urbanización original, derechos de queja, participación de los residentes, preferencia en la contratación y derechos de privacidad. En ocasiones, las fuentes de financiación y los programas de subsidios necesarios para pagar la remodelación tienen normas diferentes que pueden requerir cambios en las protecciones de los inquilinos. Debe existir la oportunidad de que los residentes revisen y comenten estos cambios antes de que se lleven a cabo.<sup>137</sup> Para obtener más información, visite el sitio web de Mass Union en: <https://massunion.org/redevelopment/>.

Los residentes y sus organizaciones afines deben implicarse en cualquier reurbanización lo antes posible, para asegurarse de que les resulte útil para ellos. Los residentes deben asegurarse de negociar con los desarrolladores y la autoridad de viviendas para que reciban la asistencia técnica que necesitan para revisar y entender las propuestas y los complicados documentos legales y de la financiación.<sup>138</sup> Los residentes deben hacer preguntas difíciles sobre las opciones y la reubicación. Es preciso que obtengan garantías por escrito ANTES de la reurbanización, sobre sus derechos y sobre cómo funcionará la urbanización DESPUÉS de la remodelación.

### 30. ¿En qué se diferencian las normas sobre alquileres de la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) con respecto a las de las viviendas sociales?

El Congreso autorizó la Demostración de Asistencia para el Alquiler (RAD) en 2012 para preservar la vivienda social y asequible. Las viviendas sociales de todo el país necesitan decenas de miles de millones de dólares en reparaciones.<sup>139</sup> La RAD ofrece financiación para estabilizar, reacondicionar y reemplazar propiedades.

En el marco de la RAD, las autoridades de viviendas convierten las viviendas sociales en viviendas de la Sección 8 mediante la transferencia de los fondos de explotación y capital de las viviendas sociales en contratos a largo plazo de la Sección 8. Las autoridades de viviendas sustituyen la financiación de la vivienda social por fondos del Programa de Vales con Base en Proyectos (Project-Based Voucher, PBV) o por un Programa de Asistencia para el Alquiler con Base en Proyectos (Project-Based Rental Assistance, PBRA).<sup>140</sup>

Todas las propuestas de la RAD deben pasar por varias fases de revisión y comentario por parte de los residentes y de evaluación del HUD. En el marco de la RAD, el HUD exige a las autoridades de viviendas que garanticen determinados derechos de la vivienda social, como la sustitución de una vivienda por otra, el derecho de retorno, la no reevaluación de los inquilinos existentes, los derechos de queja, las protecciones de desalojo por causa razonable, los derechos de participación de los inquilinos y la mayoría de las normas sobre alquileres.

Para la RAD, se pierden algunas normas federales sobre el alquiler de viviendas sociales:

- No hay posibilidad de tener “alquileres básicos”. Con la RAD, el alquiler se calcula sobre el 30 % de los ingresos. Si usted pagaba un alquiler básico en una vivienda social y su alquiler sube debido a la RAD, hay un período de implementación gradual de 5 años.
- La autoridad de viviendas puede establecer deducciones discrecionales del alquiler para los vales de la Sección 8, como podría hacer con las viviendas sociales federales, pero debe demostrar que esto no aumentará el costo de los vales.<sup>141</sup>
- En el caso de los inquilinos con alquiler prorrateado debido a la situación mixta de ciudadanos, el alquiler prorrateado de la Sección 8 es muy superior al de las viviendas sociales federales.
- Al igual que en el caso de las viviendas sociales federales, si los inquilinos pagan los servicios públicos, existen subsidios de servicios públicos para la RAD, que deben ajustarse para reflejar los cambios en las tarifas. El programa PBV, de forma similar al programa regular de vales de la Sección 8, establece que se puede solicitar un subsidio de servicios públicos más alto como adaptación razonable para una persona discapacitada.<sup>142</sup>

Si desea hacer un análisis de cómo los diferentes programas afectan la elegibilidad continua de las familias con ingresos superiores, consulte la **pregunta 32** a continuación.

## 31. ¿La recertificación funciona de forma diferente en el caso de la financiación mixta que en el de la vivienda social?

Sí, pero su funcionamiento depende de la naturaleza de los subsidios y de qué otros subsidios se pueden utilizar para el emplazamiento de la financiación mixta.

- En el caso del Programa de Vales con Base en Proyectos (PBV) de la Sección 8, a la recertificación la realiza la autoridad de viviendas local de la misma manera que se hace para los participantes en los vales normales de la Sección 8. Por regla general, se haría en la oficina central (o por Internet, si existe esa opción). No obstante, los residentes podrían hablar con la autoridad de viviendas para ver si hay algún acuerdo especial que pudiera ser apropiado. A modo de ejemplo, la autoridad de viviendas puede continuar administrando un sitio para personas mayores o discapacitadas a través de un organismo con estrecha relación de afiliación, y estaría dispuesta a que su personal de la Sección 8 fuera con regularidad al sitio para hacer recertificaciones a fin de evitar dificultades.
- En el caso de la Asistencia para el Alquiler con Base en Proyectos (PBRA) de la Sección 8, a la recertificación la realiza el propietario normalmente en el lugar.

El propietario puede haber obtenido otros fondos, por ejemplo, a través del programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC), HOME u otras fuentes, lo que requiere que también realice revisiones periódicas de los ingresos y la composición del hogar.<sup>143</sup> De este modo, es posible que los residentes tengan que ir a dos lugares para recertificar.

También puede haber diferentes requisitos para la verificación. Por ejemplo, la autoridad de viviendas puede exigir una determinada cantidad de recibos de sueldo para verificar los ingresos, mientras que el propietario puede exigir algo más para la LIHTC o HOME.

Si el inquilino solo informa de un cambio provisional, se debe comprobar si hay que comunicarlo a ambos lugares o solo a uno. En el supuesto de que un residente tenga una discapacidad que le dificulte cumplir estos requisitos, puede solicitar una adaptación razonable, como por ejemplo que un familiar lo acompañe a la cita, que los documentos se acepten de forma remota o que se organice una visita a domicilio.

### **Manténgase al día con los avisos de recertificación**

---

Es importante que el inquilino esté al tanto de cualquier aviso del organismo de subsidios (por lo general, la autoridad de viviendas) sobre la recertificación. En caso de que el inquilino no concurra a una cita, no responda a una solicitud de información o no cumpla con todos los documentos solicitados, la autoridad de viviendas suele iniciar el proceso de rescisión del subsidio.<sup>144</sup> Entonces, el inquilino debe asegurarse de solicitar una audiencia informal dentro del plazo fijado por la autoridad de viviendas. De no ser así, existe el riesgo de que se rescinda el subsidio de la Sección 8 o del MRVP, y de que no sea posible conseguir que se restablezca. Asimismo, si el propietario de la vivienda de financiación mixta no recibe el subsidio porque se ha rescindido, es probable que presente una demanda judicial de desalojo.

## **32. ¿Existe alguna forma diferente de impugnar el alquiler o la elegibilidad para la financiación mixta con respecto a la vivienda social?**

Sí, depende de quién haga la recertificación de ingresos para el subsidio de vivienda. Si el personal de la Sección 8 o del MRVP realiza la recertificación en una autoridad de viviendas, entonces debe utilizar el *proceso de audiencias informales* (para la Sección 8) o el *procedimiento para quejas* (para el MRVP) con esa autoridad de viviendas.<sup>145</sup>

Por otro lado, en el supuesto de que el propietario haga la recertificación para el subsidio en la urbanización, por ejemplo, a través de PBRA, entonces usted tendría que utilizar el proceso de disputa PBRA. En cuanto al mal uso del proceso PBRA por parte de los propietarios de familias múltiples, con frecuencia ha habido problemas reales en el pasado. Dado que, en virtud de la RAD, los derechos de queja sobre la vivienda social deben conservarse, hay una buena razón para pedir que antes de que el sitio se reurbanice, se establezca un buen procedimiento para presentar quejas de financiación mixta que funcione para los residentes y que preserve alguna función para la supervisión de la autoridad de viviendas y la revisión judicial y de la participación.

Cuando el sitio siga teniendo algunas unidades de vivienda social, puede ser fácil establecer un procedimiento combinado que funcione de la misma manera para todas las unidades (o al menos para todas las unidades que tengan algún tipo de subsidio sólido y alquileres según los ingresos).

### **33. ¿Existen algunas “unidades asequibles” en las viviendas de financiación mixta que no puedan beneficiarse de las normas de alquiler de las viviendas sociales o de la Sección 8/MRVP?**

Sí, es posible. Aunque la financiación de los *Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC)* estatales o federales puede realizarse junto con los subsidios, la asistencia para el PBV o el PBRA de la Sección 8 para viviendas sociales, también puede utilizarse para “unidades asequibles” en un lugar remodelado. Si la “unidad asequible” no cuenta con ningún otro subsidio, con frecuencia puede no ser asequible para las personas que tienen ingresos bajos en extremo (30 % del ingreso promedio de la zona o menos).

A manera de ejemplo, mientras que las unidades de crédito fiscal se reservan para las personas que tienen ingresos iguales o inferiores al 50-60 % de los ingresos promedio de la zona, el alquiler de crédito fiscal de la unidad puede no ser asequible para el inquilino si más tarde pierde los ingresos, ya que el alquiler no se ajusta en función de los ingresos. Aquellos que tengan ingresos más bajos pueden tener la capacidad para pagar estas unidades si obtienen un vale regular HCVP de la Sección 8 de parte de una autoridad local de viviendas. No olvide que, sin embargo, la situación puede ser diferente a la de otros inquilinos con la asistencia del PBV o el PBRA de la Sección 8, sobre todo si cambia el tamaño de la familia.

Los inquilinos de urbanizaciones de financiación mixta pueden intentar obtener políticas similares de la autoridad de viviendas y del propietario que beneficiarían a los inquilinos de la LIHTC y a los de otras unidades asequibles. Esto podría incluir lo siguiente:

- contar con una organización local de inquilinos o un consejo de residentes abierto a todos los inquilinos, incluidas todas las “unidades asequibles”;
- obtener financiación para la participación de los inquilinos con base en el recuento total de “unidades asequibles”, o el inventario de viviendas sociales preexistente, en lugar de solo las unidades de viviendas sociales posteriores a la conversión;<sup>146</sup>
- disponer de una política de resolución de quejas/disputas a disposición de todos los residentes de las “unidades asequibles”;
- establecer políticas de traslado para que los inquilinos de la LIHTC que necesiten subsidios puedan solicitar un traslado dentro de la propiedad.

Sin embargo, es posible que la organización de inquilinos solo pueda obtener la participación de los inquilinos y la protección para presentar quejas para las unidades de “sustitución” en las que las unidades del PBV o MRVP sustituyen a las unidades de vivienda social que se pierden en la urbanización, y no para las “unidades asequibles” adicionales que puedan crearse en el lugar.

En 2024, la Legislatura ordenó que en cualquier reurbanización de viviendas sociales, las medidas de protección de los inquilinos de viviendas sociales deben continuar en general, a menos que los requisitos específicos de financiación o del programa exijan cambios. Tales cambios deben negociarse con los inquilinos y sus organizaciones afines.<sup>147</sup>

# **Modelo de carta**

---

## 34. Modelo de carta de congelamiento de alquileres: Viviendas sociales estatales

*Utilice esta carta como guía. Marque todas las casillas que correspondan y guarde una copia para sus registros.*

Fecha:

Estimado director/administrador de la autoridad de viviendas:

Me dirijo a usted a fin de solicitar una reconsideración del alquiler. Creo que cumpla con los requisitos para la “exclusión de los ingresos obtenidos” ya que he empezado a trabajar recientemente y mis ingresos han aumentado.

Resido en una vivienda social estatal, tengo un MRVP o AHVP, y antes de empezar a trabajar recibí las siguientes ayudas económicas durante 12 meses consecutivos:

- TAFDC
- EAEDC
- SSI o
- SSDI.

Desde que empecé a trabajar, mis prestaciones de asistencia en efectivo han disminuido.

Creo que no debe tenerse en cuenta para el alquiler la totalidad del aumento de ingresos durante los 12 meses posteriores a la fecha en la que comencé a trabajar, según el reglamento EOHLC de 760 del C.M.R. § 6.05(3)(i) (para viviendas sociales y AHVP) en 760 del C.M.R. § 49.05(c)(10) (para el MRVP).

Agradecería que la autoridad de viviendas determine cuál es mi alquiler correcto y que me reembolse todo importe del alquiler que haya pagado de más. Indíqueme por favor qué otra información o documentación necesito presentar para que se procese esta solicitud. Hágame saber por escrito cuáles son los planes para abordar mi solicitud dentro de los 10 días siguientes a la fecha de esta carta.

Gracias por su pronta respuesta a este asunto.

Atentamente,

Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Teléfono (horario diurno): \_\_\_\_\_

Teléfono (horario nocturno): \_\_\_\_\_

# Glosario

---

*Adaptación razonable:* En el contexto de la vivienda, una adaptación razonable es un cambio o modificación que una autoridad de viviendas o un propietario hace en una norma, política, práctica, servicio o espacio físico para que una persona discapacitada pueda hacer pleno uso de su hogar o aprovechar al máximo el programa de vivienda. El cambio se considera razonable si no crea una carga innecesaria para la autoridad de viviendas y cuando no exige que la autoridad de vivienda cambie su programa.

*Alquiler básico:* El importe máximo de alquiler estándar que fija la autoridad de viviendas para un apartamento según el tamaño de la habitación, la condición y la ubicación, y que los programas federales de viviendas sociales deben ofrecer a los inquilinos como una alternativa a los *alquileres según los ingresos*.

*Alquiler justo de mercado (Fair Market Rent, FMR):* Una cifra que establece y revisa el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. todos los años para las comunidades de todo el país, y que fija los niveles de alquiler en los que el HUD y las autoridades de viviendas basarán los subsidios de la Sección 8. El FMR publicado también puede afectar las normas de elegibilidad para otros programas. De forma regular, se actualizan cada 10/1. Puede consultar el FMR en el sitio web del HUD aquí: <https://www.huduser.gov/portal/datasets/fmr.html>

*Alquiler mínimo:* En el ámbito de la vivienda social, el importe del alquiler que una autoridad de viviendas sociales está autorizada a cobrar a un hogar, incluso si no hay ingresos. En las viviendas sociales federales, oscila entre USD 0 y USD 50 al mes, según la autoridad de viviendas y el programa. En las viviendas sociales estatales, el alquiler mínimo es de USD 5. Existen circunstancias en las que una familia puede evitar el pago del alquiler mínimo si solicita una *exención por dificultades económicas*.

*Alquiler prorrateado:* El importe del alquiler que se determinó según los cálculos que especifica un programa federal de viviendas sociales para un hogar con algunos inmigrantes indocumentados. Los inmigrantes indocumentados pueden residir en la vivienda del programa, pero el programa federal de viviendas ajustará el subsidio para cubrir solo a los ciudadanos o a los *no ciudadanos elegibles*. Es usual que el cálculo del importe de la prestación se base en la proporción de personas elegibles con respecto a las no elegibles. En consecuencia, estos hogares “mixtos” pagarán más que el 30 % estándar de los ingresos en concepto de alquiler.

*Alquiler según los ingresos:* Alquiler que se calcula como un porcentaje de los ingresos anuales previstos de un hogar. En los programas de viviendas sociales, el alquiler de cada unidad casi siempre se fija como un porcentaje de los ingresos de la familia que vive en ella. En consecuencia, los alquileres de unidades similares en una urbanización podrían ser diferentes, según quién viva en cada unidad.

*Asistencia para el Alquiler con Base en Proyectos (Project Based Rental Assistance, PBRA):* Un programa federal de la Sección 8 en virtud del cual se brinda la ayuda de un subsidio a un edificio. El propietario es quien administra el subsidio y quien realiza la recertificación. Solo se puede desalojar a los inquilinos del PBRA si existen violaciones del programa o del contrato de alquiler y si tienen un alquiler limitado al 30 % de los ingresos. En el caso del programa RAD, después de 2 años los inquilinos de la PBRA de la RAD que estén al día pueden solicitar vales de reubicación, si lo desean.

*Audiencia para presentar una queja:* El proceso que sigue a la presentación de una queja y en el que un funcionario o grupo de expertos escucha a las partes, examina las pruebas y toma una decisión o sentencia. Antes de pasar a la etapa de audiencia, el proceso de queja comienza con una conferencia informal o audiencia informal, que es una reunión que permite a las partes tratar de convencer a la autoridad de viviendas de que una decisión o acción propuesta es incorrecta. Los inquilinos tienen derecho a que los acompañe un abogado u otra persona tanto en la reunión informal como en la audiencia para presentar la queja.

*Audiencia:* Consulte la *audiencia para presentar una queja*.

*Bienes:* Propiedades (como cuentas bancarias, acciones e inversiones de capital) a las que se les puede asignar un valor. Las normas federales tienen una definición específica de “patrimonio familiar neto”. Consulte la norma del 24 C.F.R. del HUD § 5.603.

*Causa razonable:* Una causa legalmente suficiente. A modo de ejemplo, una autoridad de viviendas debe tener una causa razonable para desalojar a alguien, o un inquilino puede tener una causa razonable para trasladarse a otro apartamento si un familiar sufre un impedimento físico convincente y documentado.

*Checkmeter:* Dispositivo que es propiedad de la autoridad de viviendas y que se instala para medir el consumo de electricidad o gas de la vivienda. Los checkmeter se instalan además del medidor principal, que es propiedad de la empresa de servicios públicos y mide el consumo total del edificio. La autoridad de viviendas es responsable de pagar la factura a la empresa de servicios públicos. Es posible que los inquilinos tengan que pagar a la autoridad de viviendas un recargo si el checkmeter de su unidad muestra un uso de servicios públicos superior a la asignación del *subsidio para servicios públicos*.

*Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos (Low Income Housing Tax Credits, LIHTC):* Exenciones fiscales que brinda el gobierno estatal o federal para ayudar a la conservación o producción de viviendas asequibles. Con frecuencia, los LIHTC son un componente de la reurbanización que consta de una financiación mixta de la vivienda social, y acarrea otro conjunto de normas sobre los requisitos de elegibilidad y verificación. Es posible que los inquilinos tengan que certificar su elegibilidad tanto con la autoridad de viviendas como con el propietario si existen créditos fiscales. En ocasiones, las normas sobre créditos fiscales pueden afectar la elegibilidad de un inquilino. Puede suceder que algunas “unidades asequibles” de un lugar solo dispongan de financiación mediante créditos fiscales. También es factible que los inquilinos con ingresos muy bajos no puedan acceder a las unidades de crédito fiscal sin un vale de la Sección 8 o del MRVP.

*Deducción:* Cantidad de dinero que se resta de los ingresos totales previstos de un hogar antes de calcular el alquiler. Las deducciones pueden ser cantidades fijas (por ejemplo, USD 480 por persona a cargo) o fluctuantes en función de los gastos particulares del hogar (por ejemplo, gastos médicos no reembolsados).

*Demostración de Asistencia para el Alquiler (Rental Assistance Demonstration, RAD):* Un programa federal de reurbanización de viviendas sociales de financiación mixta en el que los fondos de explotación y de capital de las viviendas sociales se sustituyen por una forma de ayuda de la Sección 8 aprobada por el HUD. La vivienda social que se reconstruye a través de la RAD puede tener los Vales con Base en Proyectos (PBV) o la Asistencia para el Alquiler con Base en Proyectos (PBRA). Muchas de las protecciones de la vivienda social se trasladan a la RAD, incluidas la mayoría de las normas de alquiler, las protecciones contra el desalojo, las restricciones de uso a largo plazo, los derechos de queja y los requisitos de participación de los inquilinos.

*Dificultades económicas:* Una situación difícil o adversa para el hogar del inquilino (por ejemplo, la pérdida de un familiar).

*Discrecional:* Algo que no es obligatorio, sino opcional.

*Dispensa por dificultades económicas:* Si una familia reúne los requisitos para una dispensa por dificultades económicas, no tendrá que pagar un *alquiler mínimo*, pero puede pagar menos que el mínimo de hasta USD 0.

*Estipendio:* Por lo general, un estipendio es una pequeña cantidad periódica de dinero que se paga al inquilino para un fin específico. Por ejemplo, es posible que un inquilino reciba un estipendio por formar parte de la junta de una organización local de inquilinos o por ser comisionado en la junta de la autoridad de viviendas. También se pueden recibir estipendios educativos. Es importante revisar la definición específica de estipendio según el programa porque existen diferencias.

*Evaluación:* El proceso de revisar registros y referencias para determinar si alguien será un buen inquilino.

*Exceso de ingresos:* Los programas de viviendas asequibles tienen muchas normas diferentes sobre cuándo se puede considerar que una familia tiene ingresos excesivos para recibir los subsidios o las protecciones del alquiler normal, y también si, cuando cambian las circunstancias familiares, una familia con ingresos excesivos todavía puede obtener una vivienda asequible.

*Exclusión de los ingresos obtenidos:* Un tipo de *exclusión* para los residentes de viviendas sociales estatales que habían recibido prestaciones sociales con anterioridad o que antes estaban desempleados y luego empezaron a trabajar.

*Exclusión:* Ingreso familiar que una autoridad de vivienda debe ignorar para calcular el alquiler. Por ejemplo, el valor de los cupones de alimentos o un reembolso de impuestos no se puede tener en cuenta para el alquiler.

*Exención:* Permiso, que por lo general proviene de un organismo, para no seguir ciertas normas.

*Eximir:* No aplicar una norma debido a una circunstancia especial.

*Financiación mixta:* El uso de diversas fuentes de financiación para reconstruir o reacondicionar viviendas sociales, incluido el uso de Créditos Fiscales para Viviendas de Bajos Ingresos, ya sean estatales o federales, subsidios de la Sección 8 o del Programa de Vales para el Alquiler de Massachusetts, la Asistencia para el Alquiler (Assistance Demonstration, RAD), HOPE VI, Choice Neighborhoods u otros programas.

*Ganancias de capital:* La diferencia entre lo que pagó por una inversión y lo que recibió cuando la vendió. Si vendió una inversión por más de lo que pagó por ella, entonces tiene una ganancia de capital. Si la vendió por menos de lo que pagó, entonces tiene una pérdida de capital.

*Hogar:* Las personas que figuran en el contrato de alquiler y están autorizadas por la autoridad de viviendas para que vivan en el apartamento.

*HOTMA:* Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización. La ley HOTMA realizó grandes cambios en cuanto a cómo se fijan los alquileres en las viviendas sociales federales y en la Sección 8, pero a la fecha de este manual, el HUD aún no ha implementado todos esos cambios.

*HUD:* El Departamento Federal de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., se encarga de las viviendas sociales federales y de los programas federales de la Sección 8.

*Incentivo a la autosuficiencia:* Un tipo de *exclusión* para los residentes de viviendas sociales federales que habían recibido prestaciones sociales o que antes estaban desempleados y empezaron a trabajar. Se eliminó a partir del 1 de enero de 2024, aunque los residentes que cumplían los requisitos antes de esa fecha podían seguir beneficiándose del resto del período de exclusión.

*Informe provisional:* En los programas de viviendas sociales, las normas relativas a cuándo un hogar debe informar de un cambio en la familia o de los ingresos entre las *recertificaciones* anuales.

*Ingreso adaptado:* El importe de los ingresos sobre el que se calcula el alquiler en los programas federales de vivienda, si el alquiler se *basa en los ingresos*. El programa de viviendas calcula los ingresos adaptados en función de, en primer lugar, los ingresos totales previstos de un hogar y, luego, le resta determinadas *deducciones* y gastos. La diferencia que queda constituye los ingresos adaptados, y el alquiler será el 30 % de esa cantidad.

*Ingresos anuales:* Términos que se utilizan en los programas federales de vivienda que describen la cantidad total de ingresos previstos que se obtendrán para el hogar. Cuando un programa federal determine el ingreso anual, restará ciertas *deducciones* y gastos, lo que resulte será el importe del *ingreso adaptado*.

*Ingresos brutos:* Términos que se utilizan en los programas estatales de vivienda que describen la cantidad total de ingresos previstos que se obtendrán para el hogar. Cuando el programa estatal determine los ingresos brutos, tendrá en cuenta determinadas *deducciones* y gastos y obtendrá el importe del *ingreso neto* en el que se basa el alquiler.

*Ingresos netos:* La cantidad de ingresos que se utiliza para fijar el alquiler para los programas de vivienda estatales si el alquiler *se basa en los ingresos*. El programa de viviendas calcula los ingresos netos en función de, en primer lugar, los ingresos totales previstos de un hogar y, luego, le resta determinadas *deducciones* y gastos. Lo que queda son los ingresos netos, y el alquiler será un porcentaje de esa cantidad.

*Ingresos por beneficios sociales imputados:* Ingresos por beneficios sociales no percibidos, pero que la autoridad de vivienda sigue teniendo en cuenta cuando el subsidio de asistencia social de un inquilino se sancionó y se redujo por determinados motivos.

*Ingresos promedio de la zona (Area Median Income, AMI):* Cifras que establece el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. cada año para las diferentes comunidades de todo el país y que muestran cuál es el ingreso promedio por hogar en esa zona. Ciertos porcentajes del AMI se utilizan para establecer la elegibilidad para la ocupación inicial y continua de viviendas sociales y asistidas. El gobierno federal suele publicar las cifras en la primavera de cada año.

*No ciudadano elegible:* La persona que no es ciudadano estadounidense pero es inmigrante y pertenece a un grupo al que se le permite, según la ley federal, solicitar todos los programas federales de vivienda. Los grupos permitidos incluyen residentes permanentes, asilados y refugiados.

*Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables (Executive Office of Housing and Livable Communities, EOHLIC):* El organismo estatal que supervisa a las autoridades de viviendas y las viviendas sociales estatales. Con anterioridad se la conocía como el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development, DHCD).

*Pago global:* Pago único.

*Política de Admisiones y Ocupación Continua (Admissions and Continued Occupancy Policy, ACOP):* El documento que describe las normas y procedimientos de la autoridad de viviendas para las admisiones y la ocupación. Incluye la elegibilidad, los criterios de selección de inquilinos, la gestión de la lista de espera, la determinación del alquiler, las políticas de traslado y otras directrices relacionadas con la ocupación.

*Proceso de audiencia informal:* Para el programa de vales de la Sección 8 y el PBV, el proceso para resolver disputas con los participantes del programa, como se indica en 24 C.F.R. § 982.555. Si bien a menudo esto se enfoca en la finalización de la asistencia de la Sección 8, también es el proceso para impugnar las decisiones del alquiler/los ingresos que se asocian con un subsidio de la Sección 8. De forma habitual, a las audiencias las lleva a cabo un funcionario de audiencias, en lugar de un panel de expertos de audiencias.

*Programa de Vales para el Alquiler de Massachusetts (Massachusetts Rental Voucher Program, MRVP):* Un programa de asistencia para el alquiler del estado de Massachusetts, similar a la Sección 8 en algunos aspectos, y que puede ser un subsidio con base en proyectos como en el inquilino. En términos generales, los alquileres de los inquilinos son más altos que en el caso de la Sección 8, y el importe del subsidio que se paga al propietario es menor. Los subsidios del MRVP solo pueden utilizarse en Massachusetts.

*Programa de Vales para la Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher Program, HCVP):* El programa federal regular de vales de la Sección 8. Conforme a este programa, los inquilinos reciben un vale para encontrar un apartamento en el mercado privado, y tienen un tiempo limitado para asegurar esa unidad. Es posible que los propietarios privados cobren un alquiler superior al 30 % de los ingresos (al principio no se pueden aprobar unidades si el alquiler del inquilino [el alquiler más el subsidio para servicios públicos que paga el inquilino] supera el 40 % de los ingresos, pero no existe ningún límite para la renovación del contrato de alquiler). Los propietarios pueden desalojar “sin causa” por otros motivos justificados después del primer año de contrato de alquiler. El propietario puede pedir un depósito de garantía que equivalga a la totalidad del alquiler del contrato, y no solo a la parte correspondiente al inquilino. Si cambia el tamaño de la familia, es posible que la autoridad de viviendas tenga que reducir el subsidio cuando haga la revisión anual.

*Queja:* Una queja es una reclamación que se presenta para solicitar una *audiencia* sobre un perjuicio, una injusticia o un agravio.

*RAFT o Asistencia Residencial para Familias en Transición (Residential Assistance for Families in Transition):* Programa financiado por el Estado para ayudar a las familias con bajos ingresos y evitar que queden sin hogar. La RAFT ayuda a pagar depósitos de garantía, alquileres atrasados o atrasos en los servicios públicos.

*Recertificación:* El término general que utilizan todas las autoridades de viviendas para describir el procedimiento anual mediante el que una autoridad de viviendas verifica la composición y los ingresos de un hogar con el fin de determinar si la parte del alquiler del hogar debe volver a calcularse.

*Reconsideración:* El término que se utiliza en las viviendas sociales estatales para describir el proceso de *recertificación*.

*Reevaluación:* El término que se utiliza en las viviendas sociales federales para describir el proceso de *recertificación*.

*Retroactivo:* Se refiere a la acción que se aplica a un tiempo pasado. A modo de ejemplo, y en ciertas circunstancias, una autoridad de viviendas puede volver atrás y cobrarle un alquiler adicional por los meses que ya han pasado. Los alquileres retroactivos suelen cobrarse solo si el inquilino intenta ocultar ingresos o no coopera con el proceso de *recertificación*.

*Sancionado:* Penalizado. Por ejemplo, si alguien que recibe asistencia social no cumple con los requisitos de trabajo o infringe otras partes de la política de asistencia social de un estado, se le imponen sanciones.

*Subsidio para servicios públicos:* La cantidad de dinero que una autoridad de viviendas deducirá del alquiler cuando un inquilino de vivienda social federal pague por todos o algunos servicios públicos (pero no el teléfono, la televisión por cable o Internet). Se trata de una cantidad que no se basa en el consumo real de servicios públicos del inquilino, sino en una cifra que la autoridad de viviendas considera un nivel de consumo razonable para un hogar que ahorra energía.

*Suspender:* Interrumpir de forma temporal. En el caso de que se soliciten exenciones del alquiler mínimo por dificultades económicas, una solicitud que se realice durante los primeros 90 días de las dificultades económicas es para *suspender* el alquiler mínimo y no proceder con una acción adversa como un desalojo por falta de pago. No obstante, si la dificultad económica termina en 90 días o menos, los gastos del alquiler mínimo se mantienen, pero deben devolverse en condiciones razonables. Si, en cambio, la dificultad económica dura más de 90 días, ello daría derecho a una exención (anulación) de todos los gastos del alquiler mínimo, con carácter retroactivo y hasta que finalice la dificultad.

*Vales con Base en Proyectos (Project Based Vouchers, PBV):* Un programa federal de la Sección 8 en virtud del cual se brinda la ayuda de un subsidio a un edificio. El subsidio se administra a través de una autoridad de viviendas y la recertificación se realiza allí. Solo se puede desalojar a los inquilinos del PBV si existen violaciones del programa o del contrato de alquiler y si tienen un alquiler limitado al 30 % de los ingresos. Al cabo de un año, los inquilinos que estén al día pueden solicitar vales de reubicación si así lo desean.

*Verificación:* Prueba escrita. En la vivienda social, proceso mediante el cual la autoridad de viviendas verifica la información que facilitó el inquilino sobre los ingresos y la composición familiar. Esto incluye pedir a los inquilinos que proporcionen cierta documentación y buscar información de fuentes externas (como los empleadores). Los documentos mismos constituyen las verificaciones.

*Vivienda demasiado grande:* Cuando una familia reside en una unidad diseñada para una familia más grande.

# Notas finales

---

<sup>1</sup> Para conocer las regulaciones anteriores de la ley HOTMA sobre la fijación de alquileres, que hasta que la ley HOTMA las implemente, se encuentran vigentes en la actualidad, consulte el 24 C.F.R. § 5.609 y siguientes (1 de abril de 2023), disponible en: <https://www.masslegalservices.org/system/files/library/2023%20CFR%20Rent%20Rules%20Pre-HOTMA.pdf>.

Para conocer las regulaciones finales de la ley HOTMA sobre la fijación de alquileres, que incluyen los cambios de la ley HOTMA que aún no han entrado en vigor, consulte el 24 C.F.R. § 5.601 y siguientes (14 de febrero de 2023), disponible en: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/section-5.601>.

<sup>2</sup> G.L. c. 121B, § 32; Personas mayores/discapacitadas: G.L. c. 121B, § 40(e); 760 C.M.R. § 6.04(1)(a); Vivienda familiar: 760 C.M.R. § 6.04(1)(b).

<sup>3</sup> 42 U.S.C. § 1437a(a)(1).

<sup>4</sup> 42 U.S.C. § 1437a(a)(1); 24 C.F.R. § 5.628(a).

<sup>5</sup> Las autoridades de viviendas de Cambridge, Holyoke, Brockton, Medford y Watertown tienen diferentes fórmulas para calcular el alquiler para sus programas federales de vivienda en el marco de un programa de demostración denominado “Moving to Work”.

<sup>6</sup> 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(B)(i); 24 C.F.R. § 960.253(b).

<sup>7</sup> 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(C); 24 C.F.R. § 960.253(f). Para determinar cuándo el pago de un alquiler básico es una dificultad financiera, la autoridad de viviendas debe adoptar políticas escritas. Tales políticas deben establecer que las dificultades financieras incluyan las siguientes situaciones: (1) la familia ha sufrido una disminución de los ingresos debido a un cambio en su situación que incluye la pérdida o reducción del empleo, muerte de un familiar o la reducción o pérdida de ingresos u otra ayuda económica; (2) la familia ha sufrido un aumento de los gastos debido a un cambio en su situación al afrontar gastos médicos, el cuidado de niños, transporte, educación o asuntos similares; y (3) otras situaciones que determine la autoridad de viviendas.

<sup>8</sup> Consulte el aviso 2017-23 de Vivienda Social e Indígena (Public & Indian Housing PIH) del HUD, emitido el 30 de noviembre de 2017 en: [www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH-2017-23.pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/PIH-2017-23.pdf).

<sup>9</sup> El alquiler prorrateado se basa en el porcentaje de los ingresos totales del hogar, el porcentaje de los miembros del hogar que son ciudadanos o *no ciudadanos elegibles*, y el alquiler básico de la autoridad de viviendas. Consulte el 24 C.F.R. § 5.520. Para conocer la definición de “no ciudadano elegible”, consulte 42 U.S.C. § 1436a.

<sup>10</sup> Este alquiler prorrateado se basa en el porcentaje de la ayuda del subsidio que se ofrece a los miembros del hogar que son ciudadanos o no ciudadanos elegibles. Consulte el 24 C.F.R. § 5.520.

<sup>11</sup> 42 U.S.C. 1437j(d-g); 24 C.F.R. § 5.615.

- 
- <sup>12</sup> G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(e).
- <sup>13</sup> G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c). Según el 760 C.M.R. § 6.03, el término “exceso de tamaño” se refiere a un hogar de inquilinos que la autoridad de viviendas ha determinado, con base en la composición del hogar, que ocupa una unidad con más dormitorios de los apropiados para el tamaño de la familia.
- <sup>14</sup> G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c).
- <sup>15</sup> 760 C.M.R. § 6.05(2).
- <sup>16</sup> 24 C.F.R. § 5.609; consulte, en general, la Guía de ocupación de la vivienda social del HUD, Capítulo 10. La Guía también incluye hojas de trabajo y formularios que las autoridades de viviendas pueden utilizar para calcular el alquiler y verificar los ingresos. Puede consultar esta Guía en el sitio web del HUD en: [https://www.hud.gov/sites/documents/doc\\_10760.pdf](https://www.hud.gov/sites/documents/doc_10760.pdf).
- <sup>17</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(b); **Federal:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(28), que establece la exclusión de los ingresos brutos empresariales y la definición de los ingresos netos empresariales a tener en cuenta.
- <sup>18</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(e); **Federal: Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(4), (c)(14); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(16).
- <sup>19</sup> Los programas federales y estatales de viviendas sociales tienen definiciones diferentes de “obsequios regulares” y “contribuciones”. **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(f) establece que las contribuciones u obsequios que se reciben de una persona que no sea un miembro del hogar superiores a un total de USD 5,000 (en el agregado) en un período de 12 meses **deben incluirse**, siempre y cuando se incorpore solo la cantidad de las contribuciones u obsequios que superen los USD 5,000. **Federal: Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(7); **Ley HOTMA final:** El 24 C.F.R. § 5.609(b)(24)(v) establece en la definición de “ingresos extraordinarios” que es el ingreso que no se repetirá en la base del próximo año, que los obsequios para las fiestas, los cumpleaños u otros eventos importantes de la vida **no se incluirán**. Pero en el caso de las viviendas sociales federales, si alguien que no forma parte del hogar paga la factura del teléfono todos los meses, eso se consideraría una contribución regular y se incluiría en el cálculo del alquiler.
- <sup>20</sup> **Exclusiones de ingresos brutos estatales:** 760 C.M.R. § 6.05(3); **Exclusiones de ingresos anuales federales:** 42 U.S.C. § 1437a(b)(4)(B); **Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(c); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b); 89 Reg. Fed. 6126 (31 de enero de 2024).
- <sup>21</sup> 42 U.S.C. § 8624(f)(1), que establece que los pagos o subsidios de asistencia energética para el hogar no se considerarán ingresos a ningún efecto en virtud de la legislación federal o estatal. Consulte también las Exclusiones de ingresos obligatorias federales en 89 Reg. Fed. 6126 (31 de enero de 2024).
- <sup>22</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(3)(b). **Federal:** 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(D); **Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(c)(4); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(6).

- 
- <sup>23</sup> 760 CMR 6.05(3)(h).
- <sup>24</sup> No se excluye el dinero que gane o reciba de un programa de capacitación aprobado por la EOHLC o patrocinado o administrado por un organismo gubernamental, que sea superior a la cantidad de dinero equivalente a 1.5 veces el salario mínimo por 37.5 horas semanales. Esta exclusión solo puede solicitarse por un máximo de dos años. 760 CMR 6.05(3)(j).
- <sup>25</sup> Consulte el 760 CMR 6.05(3)(k). Los estudiantes que trabajen a medio tiempo o más pueden excluir sus salarios mientras permanezcan de esa forma, pero sus ingresos *empezarán* a tenerse en cuenta cuando sean estudiantes durante el doble del tiempo que suele ser necesario para que los estudiantes a tiempo completo finalicen sus estudios. Puede intentar ampliar esta exclusión de ingresos por hasta dos años con la verificación de la escuela del estudiante. Consulte la definición de “estudiante de medio tiempo” en 760 CMR 6.03.
- <sup>26</sup> Si el inquilino o un miembro del hogar tiene 62 años o más y trabaja o ha trabajado recientemente pero perdió su empleo, esa persona puede pedir a la autoridad de viviendas que NO incluya las siguientes fuentes de ingresos: Seguro de desempleo, indemnización por accidente laboral e incapacidad a corto y largo plazo. Esto NO se aplica al Seguro de discapacidad de la Seguridad Social. 760 CMR 6.05(3)(p). Consulte el salario mínimo actual de Massachusetts y otra información afín en <https://www.mass.gov/info-details/massachusetts-law-about-minimum-wage>.
- <sup>27</sup> 760 CMR 6.05(3)(s), que hace referencia a la Ley Brave en G.L. c. 115, § 6B.
- <sup>28</sup> 760 CMR 6.05(3)(r), con referencia a 26 U.S.C. § 529A.
- <sup>29</sup> 760 CMR 6.05(3)(a).
- <sup>30</sup> Consulte el 24 C.F.R. 5.609(b)(12)(iii). Consulte también el 24 C.F.R. 964.150(b), que establece que el uso de los fondos de la participación de los inquilinos para pagar estipendios a los funcionarios de un consejo de residentes no se tienen en cuenta como ingresos a efectos de calcular el alquiler, según lo acordado por la autoridad de viviendas y el consejo de residentes.
- <sup>31</sup> El aviso 2005-37 del PIH del HUD ofreció orientación sobre el cálculo de los ingresos en relación con el Plan de medicamentos recetados de Medicare, Programa Parte D, pero en 2019 el HUD identificó que este aviso ya no debía estar en vigor o que era innecesario y obsoleto. Consulte <https://www.federalregister.gov/documents/2020/11/03/2020-23986/removal-and-archiving-of-additional-obsolete-and-superseded-guidance-documents>.
- <sup>32</sup> 42 U.S.C. § 1437a(b)(5); 24 C.F.R. § 5.611(b).

---

<sup>33</sup> Para conocer las regulaciones de la ley HOTMA sobre la fijación de alquileres que incluyen los cambios de la ley HOTMA que aún no han entrado en vigor, consulte el 24 C.F.R. § 5.601 y siguientes (14 de febrero de 2023), disponible en: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/section-5.601>. Consulte también las definiciones para la fijación de alquileres en 24 C.F.R. § 5.603 (28 de febrero de 2023) en: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/section-5.603>, y la definición de ingresos anuales en virtud de la ley HOTMA final en 24 C.F.R. § 5.609 (14 de febrero de 2023) en: <https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-A/part-5/subpart-F/subject-group-ECFR174c6349abd095d>.

Para conocer las regulaciones de la ley HOTMA anterior sobre la fijación de alquileres que, hasta que la ley HOTMA las implemente, se encuentran vigentes en la actualidad, consulte el 24 C.F.R. § 5.601 y siguientes (1 de abril de 2023), disponible en: <https://www.masslegalservices.org/system/files/library/2023%20CFR%20Rent%20Rules%20Pre-HOTMA.pdf>.

<sup>34</sup> 42 U.S.C. § 1437a(b)(5); 24 C.F.R. § 5.611. En julio de 2016 el Congreso aprobó la Ley de Oportunidades de Vivienda a través de la Modernización (HOTMA), Ley Pública 114-201, que autorizó una serie de cambios en las normas de alquiler y elegibilidad del HUD para las viviendas sociales con asistencia federales y los vales de la Sección 8. Puede tener un resumen completo de los principales cambios que introdujo la ley HOTMA en el memorándum del National Housing Law Project en <https://www.nhlp.org/wp-content/uploads/2018/02/NHLP-Overview-and-Analysis-of-HOTMA.pdf>.

<sup>35</sup> Cuando la ley HOTMA entre en vigor, la deducción por personas mayores o discapacitados pasará de USD 400 a USD 525 como mínimo, y el HUD podrá ajustarla todos los años.

<sup>36</sup> Cuando la ley HOTMA entre en vigor, el HUD podrá ajustar esta deducción todos los años. 42 U.S.C. 1437a(b)(5)(B) y 24 C.F.R. 5.611(a)(1).

<sup>37</sup> 42 USC 1437a(b)(5)(D)(i) y 24 C.F.R. 5.611(a)(3)(i). El 3 % cambiará a una cantidad superior al 10 % cuando la ley HOTMA entre en vigor. Habrá una introducción progresiva para los residentes actuales. En el caso de los que ya estaban en una vivienda social en el momento en que la autoridad de viviendas haga el cambio al 10 % y que ya aprovechaban la deducción, las autoridades de viviendas deberán introducir el aumento de forma progresiva en un período de tres años, de modo que serán gastos superiores al 5 % el primer año, gastos superiores al 7.5 % el segundo año y al 10 % el tercer año.

<sup>38</sup> 42 USC 1437a(b)(5)(D)(ii) y 24 CFR 5.611(a)(3)(ii). Al menos en el marco anterior de la ley HOTMA puede encontrarse una excelente guía sobre los tipos de gastos médicos que pueden deducirse a través de una publicación del Servicio de Impuestos Internos que se encuentra en: <http://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p502.pdf>.

39 Para las personas que ya utilizan esta deducción por discapacidad, una vez que la ley HOTMA entre en vigor aumentará del 3 % al 10 % en tres años. Si una familia tiene tanto gastos médicos calificados como gastos por discapacidad, estos pueden sumarse, y pueden utilizarse los gastos combinados que superen el 10 % de los ingresos anuales (o porcentajes inferiores durante la introducción progresiva). Por otra parte, si una familia tiene dificultades económicas pero antes no recibía la mayor deducción de los gastos médicos o por discapacidad, puede obtener un uso de 90 días de la deducción de los gastos médicos o por discapacidad que superen el 5 % de los ingresos anuales, y otro período de 90 días si la autoridad de viviendas la concede. 24 C.F.R. 5.611(a)(3) y (c). Puede encontrar las disposiciones relativas a los gastos médicos y de asistencia por discapacidad en 24 CFR 5.611(c) y (e).

40 El cuidado por parte de un asistente incluye lo siguiente: cuidados a domicilio, enfermería, limpieza, servicio de recados, intérpretes para personas con discapacidad auditiva, un lector para una persona con discapacidad visual o los gastos asociados a la tenencia y cuidado de animales de servicio o de compañía. Los aparatos auxiliares incluyen lo siguiente: sillas de ruedas, andadores, scooters, dispositivos de lectura para personas con discapacidad visual, equipos para agregar a los automóviles y furgonetas para familiares con discapacidad o el servicio o asistencia de animales. Consulte la *Guía de ocupación de viviendas sociales*, página 124 en [www.hud.gov/sites/documents/doc\\_10760.pdf](http://www.hud.gov/sites/documents/doc_10760.pdf). Consulte también el aviso 2013-01 (25 de abril de 2013) de la oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHCO) del HUD para obtener más información sobre los animales de servicio o asistencia.

41 Si se trata del cuidado de niños, necesario para permitir que una persona pueda trabajar, la cantidad que se deduzca no excederá la cantidad de ingresos recibidos por el empleo y que se incluye en los *ingresos anuales*. 24 C.F.R. § 5.603(b). Consulte también 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(C). Tenga en cuenta que existe una disposición para una prórroga de 90 días por dificultades económicas que la autoridad de viviendas puede extender por otros 90 días, de la deducción por cuidado de hijos si existe una dificultad económica pero la familia no podría cumplir con los requisitos para la deducción, como en el caso de que el miembro de la familia ya no tenga empleo. Consulte el 24 C.F.R. 5.611(d-e).

42 760 C.M.R. § 6.05(4).

43 En junio de 2024, la Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables actualizó el calendario de deducciones por calefacción que figura a continuación:

Dormitorios	Deducción estándar por calefacción (Todos los programas, el inquilino paga la calefacción)	Aumento de la calefacción eléctrica (Agregado a la deducción estándar)		Deducción total c/calefacción Eléctrica	
		c.200 y c.667	c.705	c.200 y c.667	c.705
0	USD 600	USD 200	USD 200	USD 800	USD 800
1	USD 800	USD 400	USD 600	USD 1,200	USD 1,400
2	USD 1,000	USD 800	USD 1,500	USD 1,800	USD 2,500
3	USD 1,200	USD 1,000	USD 1,900	USD 2,200	USD 3,100
4	USD 1,400	USD 1,200	USD 2,300	USD 2,600	USD 3,700
5	USD 1,600	USD 1,400	USD 2,700	USD 3,000	USD 4,300

Para obtener más información, visite: <https://www.mass.gov/doc/attachment-g-plain-language-to-phn-2024-07/download>.

44 760 C.M.R. § 6.05(4)(e).

- 
- 45 760 CMR 6.05(4)(h). Esta deducción no puede superar los ingresos brutos del miembro del hogar en cuestión.
- 46 760 CMR 6.05(4)(i). El miembro del hogar que sufra una discapacidad debe ser incapaz de realizar las tareas domésticas o los servicios de cuidado personal prestados y ningún miembro del hogar está razonablemente disponible para realizar estos servicios.
- 47 760 C.M.R. § 6.05(4)(j).
- 48 El aviso 2005-37 del PIH del HUD ofreció orientación sobre el cálculo de los ingresos en relación con el Plan de medicamentos recetados de Medicare, Programa Parte D, pero en 2019, el HUD identificó que este aviso ya no debía estar en vigor o que era innecesario y obsoleto.  
Consulte <https://www.federalregister.gov/documents/2020/11/03/2020-23986/removal-and-archiving-of-additional-obsolete-and-superseded-guidance-documents>.
- 49 La tasa estándar de kilometraje que permite el IRS para los gastos de funcionamiento de un automóvil cuando lo utiliza por razones médicas es de 21 centavos por milla a partir de abril de 2025. Para conocer la tasa actual, consulte la publicación 502 del IRS en <https://www.irs.gov/pub/irs-pdf/p502.pdf>.
- 50 Consulte la *Guía de ocupación de viviendas sociales*, página 124 en [www.hud.gov/sites/documents/doc\\_10760.pdf](http://www.hud.gov/sites/documents/doc_10760.pdf). Consulte también la nota final 40.
- 51 **Estatal:** Consulte [PHN 2023-01 Guía para animales en viviendas sociales subvencionadas por el Estado](#) (con fecha 1 de febrero de 2023) en la página 3 sin numerar, junto con los siguientes anexos: [Anexo A: Definición de términos](#), [Anexo B: Diagrama de flujo](#), [Anexo C: Proceso de verificación de adaptaciones razonables relacionadas con animales](#) y [Anexo D: Recursos](#).  
**Federal:** Guía de ocupación de viviendas sociales, Determinación de ingresos, junio de 2020, Sección 6.4. Consulte también el Manual del HUD 4350.3, Requisitos para la ocupación de los programas de viviendas multifamiliares subsidiadas, en las páginas 5-49 (interpretación de la misma reglamentación, pero para un programa de viviendas diferente).
- 52 El 3 % de la deducción de gastos médicos cambiará al 10 % cuando la ley HOTMA entre en vigor. Consulte también la nota final 37. 42 U.S.C. § 1437a(b)(5)(D); 24 C.F.R. § 5.611(a)(3). Como se define en el 24 C.F.R. § 5.100, “persona mayor” se refiere a una persona de al menos 62 años de edad. 24 C.F.R. 5.611(c)(1).
- 53 Consulte la nota final 40.
- 54 El umbral del 3 % cambiará al 10 % cuando la ley HOTMA entre en vigor. Consulte la nota final 39.
- 55 El umbral del 3 % cambiará al 10 % cuando la ley HOTMA entre en vigor y se implemente de forma progresiva en un período de tres años. Consulte la nota final 39. 24 C.F.R. 5.611(a)(3) and (c)(1). Consulte también la nota final 40 para obtener información sobre la asistencia y los cuidados auxiliares.
- 56 760 C.M.R. § 6.05(4)(e).

- 
- 57 760 C.M.R. § 6.05(4)(a).
- 58 760 CMR 6.05(4)(i).
- 59 **Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(c)(14); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(16).
- 60 Consulte el 24 C.F.R. § 5.603 para conocer la definición de los *bienes familiares netos*. Además, el 24 C.F.R. § 5.609(b)(2) enumera una serie de distribuciones fiduciarias que no se tienen en cuenta como ingresos.
- 61 En los casos en que se haya establecido un fondo fiduciario y este no sea revocable por ningún miembro de la familia o del hogar, ni esté bajo su control, el valor del fondo fiduciario no se considerará un bien mientras el fondo siga en fideicomiso según la definición de los *bienes familiares netos*, 24 C.F.R. § 5.603. Consulte también el 24 C.F.R. § 5.609(b) y el *Manual del HUD para la ocupación multifamiliar*, 4350.3 para conocer más sobre cómo se pueden estructurar los fideicomisos en el contexto de la vivienda multifamiliar.
- 62 En el caso de las viviendas sociales estatales, estos pagos únicos se consideran ingresos y se utilizan en el cálculo del alquiler solo si se reciben durante un período en el que se habitaba una vivienda social. 760 C.M.R. § 6.05(3)(b). Se puede argumentar lo mismo en el caso de las viviendas sociales federales, pero las normas son menos claras.
- 63 En las viviendas federales, el valor de los bienes aumentará de USD 5,000 a USD 50,000 cuando entre en vigor la ley HOTMA.
- 64 En las viviendas federales, el valor de los bienes aumentará de USD 5,000 a USD 50,000 cuando entre en vigor la ley HOTMA. Como se indica en el 24 C.F.R. § 5.609(a)(2), esta cifra de USD 50,000 deberá ajustarse con el transcurso del tiempo para que refleje los cambios en el índice de precios del consumidor.
- 65 **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.05(2)(c) establece que el porcentaje deberá ser del 1 % o el que determine la EOHLIC y se publique en su sitio web; **Federal: Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(b)(3); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(a)(2).
- 66 Consulte también el 24 C.F.R. § 5.609(b) para analizar las distintas distribuciones y su consideración como ingresos. En las viviendas multifamiliares federales, está claro que los retiros de fondos de las cuentas IRA no se consideran ingresos. *Manual del HUD para la ocupación multifamiliar*, 4350.3 CHG-1 (agosto de 2004), Capítulo 5. Si bien este manual se refiere a los residentes en viviendas multifamiliares federales, se podría solicitar que las cuentas IRA de las viviendas sociales reciban un trato similar.
- 67 La G.L. c. 186, §22(s), solo se aplica a las viviendas sociales estatales y a las viviendas sociales estatales reurbanizadas conforme a la G.L. c. 121B, § 34, modificada por la Ley 2024, c. 150, § 35. En el caso de que resida en un edificio de financiación mixta, es posible que la autoridad de viviendas le cobre el agua si existe allí una submedición correcta. Consulte la pregunta 29 para conocer las urbanizaciones de financiación mixta.
- 68 G.L. c. 121B, §§ 32, 40(e); **Personas mayores/discapacitadas:** G.L. c. 121B, § 40(e); 760 C.M.R. § 6.04(1)(a); **Vivienda familiar:** 760 C.M.R. § 6.04(1)(b).

- 
- <sup>69</sup> 42 U.S.C. § 1437a(a)(1); 24 C.F.R. § 960.253(c)(3).
- <sup>70</sup> 24 C.F.R. §§ 965.505, 965.507(a).
- <sup>71</sup> 24 C.F.R. § 965.507(b).
- <sup>72</sup> Cualquier cuadro de tarifas debe basarse en el consumo estimado de servicios públicos y debe estar sujeto a la notificación y los comentarios de los inquilinos antes de que se adopte o revise. 24 C.F.R. § 965.506.
- <sup>73</sup> Los criterios y el procedimiento de la autoridad de viviendas para conceder exenciones por subsidios o recargos insuficientes para servicios públicos deben adoptarse en el momento en que se implementen los subsidios para servicios públicos y los inquilinos deben recibir la notificación correspondiente. 24 C.F.R. §§ 965.502(c), 965.508.
- <sup>74</sup> 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(A); 24 C.F.R. § 5.630.
- <sup>75</sup> G.L. c. 121B, § 32. 760 C.M.R. § 6.04(1)(e).
- <sup>76</sup> **Estatal:** G.L. c. 121B, § 32, 760 C.M.R. § 6.04(1)(e); **Federal:** 42 U.S.C. § 1437a(a)(3)(B); 24 C.F.R. § 5.630(b). La ley estatal sigue el modelo de la ley federal.
- <sup>77</sup> Reg. Fed., Vol. 64, N.º 32, 18 de febrero de 1999, pp. 8192 y 8198; Reg. Fed., Vol. 64, N.º 83, 30 de abril de 1999, p. 23344. Para las viviendas sociales estatales, consulte el 760 C.M.R. 6.04(1)(e).
- <sup>78</sup> 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).
- <sup>79</sup> 760 C.M.R. § 6.05(3)(i).
- <sup>80</sup> G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.05(3)(p). Consulte el salario mínimo actual de Massachusetts y otra información afin en <https://www.mass.gov/info-details/massachusetts-law-about-minimum-wage>.
- <sup>81</sup> 24 C.F.R. § 960.255.
- <sup>82</sup> Es probable que esto cambie cuando se implemente la ley HOTMA.
- <sup>83</sup> Para obtener más orientación sobre la causa razonable, consulte el documento titulado “Causa razonable para el no pago del alquiler” que brinda la Oficina Ejecutiva de Vivienda y Comunidades Habitables (mayo de 2025), y que está disponible en MassLegalServices en: <https://www.masslegalservices.org/system/files/library/RAFT-GoodCauseforsubsidizedtenants.pdf>.
- <sup>84</sup> G.L. c. 186, § 15B(1)(c).
- <sup>85</sup> En virtud de la G.L. c. 239, § 2, una demanda de desalojo por falta de pago puede incluir reclamaciones por el alquiler impago (o “uso y ocupación”) pero no otras cantidades que puedan adeudarse al propietario en virtud del contrato de alquiler, como gastos de reparación, un depósito de garantía impago o recargos por mora.

- 
- <sup>86</sup> G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(3)(b); Aviso 2003-06 sobre las viviendas sociales del DHCD.
- <sup>87</sup> 760 CMR § 6.04(3)(b).
- <sup>88</sup> 24 C.F.R. § 966.4(b)(3).
- <sup>89</sup> 24 C.F.R. § 966.4(b)(4).
- <sup>90</sup> 24 C.F.R. § 966.4(l)(3)(i)(A).
- <sup>91</sup> 760 C.M.R. § 6.04(4).
- <sup>92</sup> 24 C.F.R. § 960.257(a); 42 U.S.C. § 1437a(a)(1), (a)(2)(E). Es posible que la autoridad de viviendas aplique ajustes fijos, como los ajustes del costo de vida (COLA), que reflejen la evolución de esos ingresos fijos con respecto a años anteriores.
- <sup>93</sup> Consulte 42 U.S.C. § 1437a(a)(1) y 24 C.F.R. § 960.257(c)(2) y (c)(3). Es posible que la autoridad de viviendas aplique ajustes fijos, como los ajustes del costo de vida (COLA), que reflejen la evolución de esos ingresos fijos con respecto a años anteriores.
- <sup>94</sup> Aviso 2019-06 sobre viviendas sociales, en <https://www.mass.gov/files/documents/2019/03/28/2019-06.pdf>.
- <sup>95</sup> Cuando se implemente la ley HOTMA, tendrá que informar de inmediato de cualquier cambio en la composición del hogar. También tendrá que informar de los aumentos en los ingresos adaptados del hogar del 10 % o superiores de lo último que se informó. Se pueden incluir situaciones en las que un cambio en las deducciones suponga un aumento de los ingresos adaptados del 10 % o más. No obstante, existen excepciones si aumentan los ingresos por el trabajo. 42 U.S.C. § 1437a(a)(6)(A)(iv) y 24 C.F.R. § 960.257(b)(3). Consulte las preguntas 3-5 (no está claro qué nota final debe citarse).
- <sup>96</sup> 24 C.F.R. § 960.257(b), (c); 24 C.F.R. § 966.4(c)(1). Consulte también el Plan del Organismo de Viviendas Sociales de la Autoridad de Viviendas y su *Política de Admisiones y Ocupación Continua*. Los residentes tienen derecho a revisar y comentar los cambios de política de la autoridad de viviendas que afecten a los residentes de viviendas sociales federales a través del Proceso de Planificación de la Autoridad de Viviendas Sociales.

- 
- <sup>97</sup> Después de que se implemente la ley HOTMA, una autoridad de viviendas puede negarse a reducir el alquiler si los ingresos adaptados del hogar han disminuido menos del 10 %, excepto que la autoridad de viviendas haya establecido una política para ajustar los alquileres por pérdidas menores de ingresos. 42 USC § 1437a(a)(6)(A)(iii) y 24 C.F.R. § 960.257(b)(2). Después de la implementación de la ley HOTMA, la autoridad de viviendas puede optar por no realizar una recertificación provisional si esta se produce en los últimos 3 meses del período de recertificación. 24 C.F.R. § 960.257(b)(3)(ii). Revise la política de la autoridad de viviendas al respecto. Si informa a tiempo de un aumento de sus ingresos anuales, la autoridad de viviendas debe notificarlo por escrito sobre el cambio de alquiler con al menos 30 días de antelación. Las reducciones del alquiler deben entrar en vigor el primer día del mes siguiente a la fecha del cambio que da lugar a la recertificación. En caso de que no notifique el aumento a tiempo, la autoridad de viviendas puede aplicar el aumento del alquiler con efecto retroactivo al primer día del mes siguiente del cambio que requiere la recertificación.
- <sup>98</sup> 760 C.M.R. § 6.04(5)(a).
- <sup>99</sup> 760 C.M.R. § 6.04(9). Si alguna parte de este pago global cubrió un período en el que usted no residía en una vivienda social estatal, esa parte del pago debe excluirse.
- <sup>100</sup> 760 C.M.R. § 6.10.
- <sup>101</sup> 24 C.F.R. § 960.257(a)(2); **Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 960.253(e)(2); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 960.253(f)(1); 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(E).
- <sup>102</sup> 24 C.F.R. § 960.253(e)(2), (f). Tenga en cuenta que la autoridad de viviendas tiene la **obligación** de brindar la información suficiente para que las familias tomen decisiones informadas sobre las opciones de alquiler. Si la familia elige un alquiler básico, la autoridad de viviendas debe proporcionar el importe del alquiler según los ingresos si se realiza una reevaluación de los ingresos o si la familia tiene una solicitud específica y presenta información actualizada sobre los ingresos. Consulte también 42 U.S.C. § 1437a(a)(2)(A)(i), que establece que un organismo de viviendas sociales en ningún momento puede dejar de brindar las opciones de alquiler básico y alquiler según los ingresos para alguna vivienda de propiedad, asistida o gestionada por el organismo.
- <sup>103</sup> 24 C.F.R. § 960.253(e)(2).
- <sup>104</sup> Para las viviendas sociales estatales, consulte el 760 C.M.R. § 6.04(4)(d), (5)(a). Para las viviendas sociales federales, consulte el 24 C.F.R. § 960.257(b)(6)(ii-iii).
- <sup>105</sup> 760 C.M.R. §§ 6.04(5)(a), (8), (9).
- <sup>106</sup> 760 C.M.R. § 6.04(8).
- <sup>107</sup> Puede encontrar más información sobre el Sistema de verificación de ingresos del HUD en: <https://www.hud.gov/helping-americans/public-indian-housing-eiv>.
- <sup>108</sup> Consulte el aviso 2017-12 (4 de agosto de 2017) del PIH; consulte también el decreto ley 13520, 74 Reg. Fed. 62201 (20 de noviembre de 2009), que deja claro que uno de los objetivos de la recuperación de fondos adeudados al gobierno federal es garantizar que las familias que necesitan ciertos programas puedan seguir utilizándolos.

- 
- <sup>109</sup> El aviso 2023-03 sobre las viviendas sociales del DHCD se encuentra en:  
<https://www.mass.gov/doc/phn-2023-03-wage-match-for-state-housing-program-tenants/download>.
- <sup>110</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.04(4)(d); **Federal: Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 5.609(a)(2); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 5.609(c).
- <sup>111</sup> 760 C.M.R. § 6.04(4)(e), (5)(a).
- <sup>112</sup> 760 C.M.R. § 6.04(4)(d).
- <sup>113</sup> 24 C.F.R. § 960.257(b)(6)(ii-iii). Después de que se aplique la ley HOTMA, si reside en una vivienda social federal, el alquiler puede aumentarse con carácter *retroactivo* en caso de que no informara de un aumento del ingreso anual adaptado que hubiera dado lugar a un aumento del alquiler.
- <sup>114</sup> 760 C.M.R. § 6.04(4)(d)-(e).
- <sup>115</sup> Cuando se aplique la ley HOTMA, la autoridad de viviendas deberá notificarle por escrito del aumento del alquiler con 30 días de antelación. Ahora bien, si no ha notificado a tiempo un aumento de los ingresos, no es necesario que se lo notifique con 30 días de antelación. 24 C.F.R. § 960.257(b)(6).
- <sup>116</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.04(5)(b); **Federal:** 24 C.F.R. § 960.257(b).
- <sup>117</sup> 760 C.M.R. § 6.04(5)(b).
- <sup>118</sup> 760 C.M.R. § 6.04(5)(b).
- <sup>119</sup> 24 C.F.R. § 960.257(b).
- <sup>120</sup> El HUD ha adoptado esta política para sus viviendas multifamiliares subsidiadas de propiedad privada. *Manual del HUD para la ocupación multifamiliar*, 4350.3 CHG-1 (agosto de 2004), Capítulo 7 en 7-13.
- <sup>121</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.04(6); **Federal:** 24 C.F.R. § 960.259; 24 C.F.R. § 5.240.
- <sup>122</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.06(3)(h); **Federal: Ley HOTMA anterior:** 24 C.F.R. § 966.4(c)(2); **Ley HOTMA final:** 24 C.F.R. § 966.4(a)(1)(v).
- <sup>123</sup> Consulte la definición de “situación familiar”. 42 U.S.C. § 3602(k).
- <sup>124</sup> 760 C.M.R. § 6.06(3)(c).
- <sup>125</sup> 24 C.F.R. § 966.4(d)(1).

- 
- <sup>126</sup> Consulte *Saxton contra la autoridad de viviendas de la ciudad de Tacoma*, 1 F.3d 881 (9.<sup>a</sup> Cir. 1993), que sostuvo que un inquilino de una vivienda social cuya solicitud de incorporar a un familiar que regresaba al contrato de alquiler fue denegada tiene derecho a una audiencia para presentar una queja de conformidad con el 24 C.F.R. § 966.50.
- <sup>127</sup> 760 C.M.R. § 6.06(3)(g).
- <sup>128</sup> 34 U.S.C. § 12471 y siguientes; 24 C.F.R. § 5.2005 y siguientes.
- <sup>129</sup> 24 C.F.R. § 5.2005.
- <sup>130</sup> Para los cambios de cerradura o el derecho a desalojar una unidad por violencia doméstica en general en virtud de la legislación estatal, consulte la G.L. c. 186, §§ 23-29.
- <sup>131</sup> **Estatal:** 760 C.M.R. § 6.06(3)(f), 4(q)-(r).
- <sup>132</sup> **Estatal:** G.L. c. 121B, § 32; 760 C.M.R. § 6.04(1)(c). Según el 760 C.M.R. § 6.03, el término *exceso de tamaño* se refieren a un hogar de inquilinos que la autoridad de viviendas ha determinado, con base en la composición del hogar, que ocupa una unidad con más dormitorios de los apropiados para el tamaño de la familia.
- <sup>133</sup> G.L. c. 121B, § 32, 9.<sup>o</sup> párrafo (se aplica a los apartamentos de 2 dormitorios o menos, siempre que el inquilino haya vivido en el apartamento durante al menos los últimos ocho años consecutivos y que el alquiler no lleve más de tres meses de retraso).
- <sup>134</sup> Consulte 760 C.M.R. § 5.06(2, 3) y 760 C.M.R. § 6.06(6)(f).
- <sup>135</sup> Consulte 42 U.S.C. § 1437n(a)(5) y 24 C.F.R. § 960.507.
- <sup>136</sup> Consulte el aviso 2012-32, REV. 3 del PIH (enero de 2017), actualizado por el aviso 2018-11 del PIH. (Julio de 2018, Anexo 3A y diciembre de 2018, Anexo 3B) (aviso de la RAD), como así también aviso 2019-8 del PIH (aviso 4 de la RAD) (septiembre de 2019), revisado por los anexos 4A de la RAD (aviso 2021-7 del PIH, enero de 2021), 4B (aviso 2023-19 del PIH, julio de 2023) y 4C (aviso 2025-3 del PIH, enero de 2025). Nota: antes de la RAD, los primeros ejemplos de reurbanizaciones con financiación mixta en la década de 1990 y principios de 2000 fueron a través del programa federal HOPE VI, el programa Choice Neighborhoods y las iniciativas de demolición o disposición en virtud de la ley federal.
- <sup>137</sup> G.L. c. 121B, § 34, modificada por la Ley 2024, c. 150, § 35.
- <sup>138</sup> La legislación 2024 (Ley 2024, c. 150, § 35), establece que los contratos y acuerdos que se relacionan con la reurbanización deben indicar cómo se brindará asistencia técnica a los inquilinos para facilitar una participación importante.
- <sup>139</sup> Se calcula que las necesidades de capital no cubiertas oscilan entre USD 30,000 y USD 70,000 millones de dólares: <https://www.congress.gov/crs-product/IF12547>.

---

<sup>140</sup> El Programa de Vales con Base en Proyectos (PBV) es aquel en el que una autoridad de viviendas utiliza sus vales móviles de la Sección 8 para financiar unidades que permanecen en una urbanización concreta. El programa PBV se describe en 42 U.S.C. § 1437f(o)(13) y en 24 C.F.R. Parte 983. Muchas, aunque no todas las disposiciones que se aplican al programa regular de vales de la Sección 8 también se aplican al programa PBV; para conocer su descripción, consulte el 24 C.F.R. § 983.2.

El programa de Asistencia para el Alquiler con Base en Proyectos (PBRA) ofrece ayuda para el alquiler a través de contratos entre el HUD y los propietarios de viviendas multifamiliares de alquiler. Si un inquilino se muda, la ayuda permanece con la vivienda. Para conocer el programa de Asistencia para el Alquiler con Base en Proyectos (PBRA) de la Sección 8, consulte 42 U.S.C. § 1437f(b-c). No hay reglamentos específicos para el tipo de PBRA de la Sección 8 en la RAD más allá de lo que está en el aviso de la RAD, pero existen una serie de programas de PBRA de la Sección 8 del HUD que se encuentran en los reglamentos del HUD.

<sup>141</sup> Aunque en virtud de la ley HOTMA, las autoridades de viviendas ahora tienen la capacidad de establecer deducciones discrecionales adicionales para las unidades de la Sección 8 que administran según el Programa de Vales para la Elección de Vivienda (HCVP) y el de Vales con Base en Proyectos (PBV), también tienen que demostrar que esas deducciones son neutrales en cuanto a los costos. Si bien es posible que las autoridades de viviendas hayan establecido deducciones discrecionales con anterioridad para las viviendas sociales federales, es poco probable que la mayoría de las autoridades de viviendas creen que tienen suficiente garantía fiscal para hacer lo mismo en la Sección 8. Consulte 42 U.S.C. §1437a(b)(5)(E) y 24 C.F.R. § 5.611(b)(1).

<sup>142</sup> Consulte el 24 C.F.R. § 982.517(e). El programa PBRA de la Sección 8 no tiene nada explícito en este sentido, pero los inquilinos con discapacidades podrían intentar conseguirlo. Si las necesidades médicas de un inquilino requieren una unidad de diálisis a domicilio, por ejemplo, es probable que esto aumente el consumo de servicios públicos y justificaría un subsidio más alto.

<sup>143</sup> El Programa HOME es un programa financiado con fondos federales que ofrece financiación a empresas desarrolladoras con o sin ánimo de lucro para la producción y reacondicionamiento de viviendas de alquiler asequibles.

<sup>144</sup> El programa PBV de la Sección 8 impone a las familias la obligación de cooperar con cualquier autoridad de viviendas que solicite información sobre los ingresos y la composición familiar. Consulte el 24 C.F.R. § 983.2 (los requisitos del HCVP de la Sección 8 se aplican, por lo general, al PBV de la Sección 8, con las excepciones indicadas) y el 24 C.F.R. § 982.551(b) (obligaciones de las familias del HCVP en relación con la recertificación y el informe a la autoridad de viviendas).

<sup>145</sup> Para conocer el proceso de audiencia informal de la Sección 8, consulte el 24 C.F.R. § 982.555; para conocer los derechos de queja, consulte el 42 U.S.C. § 1437d(k), 24 C.F.R. Parte 966, Subparte B (**federal**) y 760 C.M.R. § 6.08 (**estatal**).

<sup>146</sup> El Grupo de residentes de financiación mixta de la autoridad de viviendas de Boston ha logrado establecer políticas de financiación y participación de inquilinos de financiación mixta.

<sup>147</sup> G.L. c. 121B, § 34, modificada por la ley 2024, c. 150, 35.