

Última actualización: 30 de junio de 2021

Descripción general para el inquilino

Asistencia de emergencia para el alquiler de
viviendas subsidiadas



Descripción general de SHERA

- El programa de Asistencia de emergencia para el alquiler de viviendas subsidiadas (SHERA) es un programa de asistencia de emergencia para vivienda financiado con fondos federales para inquilinos en viviendas subsidiadas afectados por la COVID-19.
- Los propietarios calificados de viviendas subsidiadas pueden solicitar asistencia en nombre de todos sus residentes elegibles según sus ingresos que tengan alquileres adeudados.
- A partir del 1 de julio de 2021, el programa SHERA puede proporcionar asistencia para cubrir los alquileres adeudados por el inquilino entre el 1 de abril de 2020 y el 30 de septiembre de 2021. Esto se denomina período elegible para el programa SHERA.

PAUTAS CLAVE DE LA POLÍTICA

1. ELEGIBILIDAD



- El hogar tiene un ingreso familiar igual o inferior al 80 % del [ingreso medio del área \(AMI\)](#).
- El hogar ha experimentado dificultades financieras debido a la COVID-19.
- El arrendador proporciona pruebas de falta de pago del alquiler.

2. USO ELEGIBLE DE LOS FONDOS



Uso elegible de los fondos:

- Hasta 18 meses de alquiler pagado por el inquilino que haya vencido a partir del 1 de abril de 2020.
- Sin límite de monto por hogar.
- Solo cubrirá los alquileres adeudados, no otros costos impuestos por el arrendador, como tarifas de estacionamiento, tarifas por mascotas o daños.
- No cubre servicios públicos ni gastos de mudanza.

3. CERTIFICACIÓN DEL INQUILINO



La Certificación del inquilino firmada da fe de lo siguiente:

- **Impacto de la COVID-19:** el inquilino ha sufrido dificultades financieras debido a la COVID-19.
- **Notificación al propietario de cualquier asistencia duplicada:** el inquilino le notificará al arrendador si recibe otra ayuda para el mismo alquiler que cubre el programa SHERA y hará todo lo posible para devolver cualquier pago duplicado.
- **Permiso del inquilino:** autoriza al propietario a solicitar beneficios en nombre del inquilino y a compartir la información necesaria para hacerlo.

4. PASOS PARA EL INQUILINO



1. Trabaje con su arrendador para asegurarse de que su hogar califique
2. Complete y firme la certificación de inquilino para:
 1. Certificar que las dificultades económicas de su hogar fueron causadas directa o indirectamente por la COVID-19.
 2. Comprometerse a notificarle a su arrendador sobre cualquier otra asistencia que reciba por el mismo alquiler que cubre el programa SHERA y trabajará para resolver cualquier sobrepago.
 3. Darle permiso al dueño de la propiedad para solicitar en su nombre los fondos para cubrir los alquileres atrasados.

5. NOTIFICACIONES A INQUILINOS



Los propietarios deben proporcionarles a los inquilinos participantes notificaciones sobre:

- Documentos necesarios para solicitar los fondos (o volver a solicitarlos)
- Confirmación de envío de la solicitud
- Solicitudes de documentos adicionales
- Aprobación de la solicitud y pago a la cuenta del inquilino
- El DHCD comunicará la negación de la solicitud.

6. PRIORIZACIÓN



Tendrán prioridad para recibir los fondos aquellas personas que hayan estado desempleadas durante 90 días o más y a aquellos hogares con un AMI del 50 % o inferior al momento de la solicitud.

Preguntas frecuentes sobre el programa SHERA

Preguntas frecuentes

1. ¿Por qué debería participar en el programa SHERA?

Conforme al programa SHERA, el arrendador completará gran parte del papeleo necesario para recibir fondos para pagar los alquileres vencidos. Si se aprueba su solicitud y recibe asistencia del programa SHERA, se pagarán los alquileres que adeude para el período elegible para el programa SHERA. También recibirá protección contra el desalojo por falta de pago del alquiler durante 6 meses después de recibir su último pago de beneficios del programa SHERA.

2. ¿Qué debo hacer si ya he solicitado otro programa de asistencia de emergencia para el alquiler, como la RAFT, a través de una Agencia Administradora Regional (RAA) local?

Si ya solicitó la RAFT o algún otro tipo de asistencia de emergencia para alquileres, y su solicitud aún está en trámite, debe continuar con esa solicitud y **NO** avanzar con el programa SHERA. Si anteriormente recibió la RAFT u otro tipo de asistencia de emergencia para el pago de alquileres, y aún tiene alquileres pendientes que vencieron durante el período de elegibilidad del programa SHERA, **TODAVÍA ES ELEGIBLE** para participar en el programa SHERA.

3. ¿Cuándo debería considerar presentar una solicitud para otros programas de asistencia para el pago del alquiler en lugar de o además de SHERA? ¿Cuáles son los límites de asistencia que se aplican a más de un programa de asistencia de alquiler?

Si debe dinero que el programa SHERA no cubre, como un alquiler que venció antes del 1 de abril de 2020, o gastos de mudanza o servicios públicos, debería solicitar otra asistencia de emergencia para el alquiler a través de su Agencia Administradora Regional (RAA) local. Los programas de asistencia para el alquiler financiados con fondos estatales y federales no pueden pagar los mismos costos, pero pueden pagar los atrasos de diferentes períodos. Visite <https://www.mass.gov/applying-for-rental-assistance-in-massachusetts-to-avoid-eviction> para obtener información sobre cómo solicitar otra asistencia.

Preguntas frecuentes sobre el programa SHERA (continuación)

Preguntas frecuentes

4. ¿Qué significa para mi arrendador presentar una solicitud en mi nombre?

Al firmar la certificación del inquilino, está autorizando al arrendador a solicitar la asistencia de emergencia para el alquiler a través del programa SHERA para pagar los alquileres adeudados durante el período de elegibilidad del programa SHERA.

5. ¿Cómo me ayuda si mi arrendador solicita los fondos del programa SHERA?

Si participa en el programa SHERA, no necesitará solicitarle a otra agencia asistencia para el alquiler. El arrendador puede enviar toda la documentación en su nombre para que el programa pague los alquileres atrasados. Además, al participar en el programa SHERA, el arrendador acepta trabajar con usted para mantener su vivienda y no puede desalojarlo por falta de pago del alquiler durante al menos seis meses después de recibir el último pago del alquiler.

6. ¿Quién puede ayudarme con mi solicitud?

Su arrendador o agente de administración pueden ayudarlo a completar los formularios y determinar qué método de verificación de ingresos será el más fácil para usted.

7. ¿Cuándo puedo esperar recibir noticias de mi arrendador sobre la asistencia del programa SHERA y mi solicitud?

Recibirá notificaciones de su arrendador cuando:

- Se necesiten documentos para que el arrendador presente una solicitud en su nombre.
- Su solicitud se haya enviado.
- Se necesiten documentos adicionales.
- Su solicitud haya sido aprobada/el pago se haya realizado en su cuenta.
- Su solicitud se haya denegado, con los motivos de la denegación (esto lo proporcionará el DHCD).

Preguntas frecuentes sobre el programa SHERA (continuación)

Preguntas frecuentes

8. ¿Qué información debe proporcionarle a mi arrendador?

Deberá proporcionar una certificación de inquilino firmada y documentación de ingresos de respaldo para demostrar que cumple con los requisitos de elegibilidad de ingresos.

9. ¿Qué necesitan los inquilinos para poder certificar ingresos?

Los ingresos de su hogar se pueden certificar de una de las siguientes maneras:

1. Su arrendador puede usar su certificación de ingresos más reciente para confirmar que los ingresos de su hogar son iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área.
2. Su arrendador también puede elegir uno de los siguientes métodos para verificar sus ingresos:
 - Proporcionar a su arrendador un Formulario 1040 de declaración de impuestos federales sobre la renta del 2020 para el jefe de familia y otros adultos mayores de 18 años.
 - Proporcionar los documentos de verificación de ingresos actualizados que normalmente presentaría en cualquier recertificación regular.
 - Proporcionar recibos de pago de los últimos dos meses (uno de cada mes para cada trabajo), cheques de beneficios por desempleo u otra prueba de ingresos al momento de su solicitud. Con esta documentación, su arrendador calculará su ingreso anual para propósitos del programa SHERA.
 - Proporcionar una carta de beneficios de terceros con fecha de enero de 2020 o posterior confirmando cualquiera de los siguientes beneficios que recibe: beneficios de DTA, beneficios de MassHealth, beneficios para veteranos según el Capítulo 115 o cuidado infantil subsidiado.
 - Si su hogar tiene cero ingresos, se le pedirá que certifique un ingreso de cero.

Preguntas frecuentes sobre el programa SHERA (continuación)

Preguntas frecuentes

10. ¿Cómo puedo certificar que he experimentado dificultades económicas causadas por la COVID-19?

Puede certificar que ha experimentado una dificultad financiera causada por la COVID-19 completando y firmando la Certificación del inquilino. Los propietarios deben aceptar la autocertificación del impacto de la COVID. Esta certificación también dice lo siguiente:

- No ha solicitado ni recibido beneficios de asistencia de alquiler de emergencia de ningún otra fuente público para el mismo período para el que se solicitan los fondos de SHERA.
- Le deberá notificar a su arrendador si recibe fondos duplicados.
- Usted le da permiso a su arrendador para solicitar los fondos del programa SHERA en su nombre y compartir la información necesaria para hacerlo.

11. ¿Necesito un número de Seguro Social para ser elegible para el programa SHERA?

No, el programa SHERA no tiene un requisito de condición migratoria; Los hogares pueden ser elegibles independientemente de su condición migratoria.

Si tiene un número de Seguro Social, debe proporcionar los últimos cuatro dígitos. Los últimos cuatro dígitos del SSN se solicitan solo para verificar que su asistencia no se esté procesando a través de otros programas.

12. ¿Puedo solicitar subsidios para alquiler (alquileres futuros), pagos de servicios públicos o costos de mudanza?

No a través del programa SHERA.

Puede comunicarse con una Agencia Administradora Regional (RAA) para determinar su elegibilidad para recibir asistencia para subsidios para alquiler, pagos de servicios públicos y costos de mudanza. Si su alquiler no cambia según los cambios en sus ingresos, estas agencias pueden determinar su elegibilidad para recibir hasta tres meses de subsidios. Si su alquiler cambia según los cambios en sus ingresos (por ejemplo, la Sección 8 del MRVP), no es elegible para ningún mes de alquileres futuros, incluido el primer mes de alquiler.

Preguntas frecuentes sobre el programa SHERA (continuación)

Preguntas frecuentes

13. ¿Qué sucede si mi arrendador no presenta la solicitud en mi nombre porque cree que no soy elegible?

Si su arrendador cree que no es elegible para el programa SHERA, le proporcionará una carta en la que se explique por qué considera que usted no es elegible y que incluya información sobre otros recursos para asistencia de emergencia con el alquiler. Después de recibir esta carta, si cree que usted de hecho es elegible, puede hacer lo siguiente:

- Debe enviar por escrito una solicitud de revisión administrativa a su administrador de propiedad dentro de los 15 días calendario posteriores a la recepción de la carta de su arrendador. Una revisión administrativa es una solicitud para que alguien que no sea la persona que tomó la decisión de que usted no era elegible revise su situación.
- Una vez que haya enviado su solicitud de revisión administrativa, la nueva persona revisará toda la documentación enviada para determinar si usted es elegible para el programa SHERA y le proporcionará una decisión final dentro de los 15 días calendario posteriores a la recepción de su solicitud por escrito.

Si después de la revisión administrativa se determina que usted es elegible para el programa SHERA, su arrendador presentará la solicitud en su nombre. Su arrendador le dirá cuándo se envíe la solicitud y continuará con el proceso de solicitud de fondos del programa SHERA en su nombre.

Alternativamente, si aún se considera que usted no es elegible para el programa SHERA, su arrendador le proporcionará otra carta en la que se explicará por qué aún no fue elegible, lo alentará a que notifique si sus circunstancias cambian y se vuelve elegible para el programa SHERA en el futuro, y le proporcionará una lista de otros recursos de asistencia con el alquiler disponibles.

14. ¿Qué sucede si se aprueba mi solicitud?

Si se aprueba su solicitud, su arrendador le notificará el monto y los meses para los cuales se han aplicado los pagos a su cuenta.

Preguntas frecuentes sobre el programa SHERA (continuación)

Preguntas frecuentes

15. ¿Qué sucede si se rechaza mi solicitud?

Si el Dept. of Housing and Community Development (DHCD) determina que no es elegible para el programa SHERA, el DHCD les enviará a usted y al arrendador una carta explicando el motivo de la denegación y la oportunidad de apelar la decisión dentro de los 15 días hábiles. Es posible que se le solicite que proporcione documentación adicional para verificar la elegibilidad. También recibirá información sobre otros programas de asistencia para el alquiler.

16. ¿Cuándo debo esperar que se liquiden los pagos atrasados de mi alquiler?

Pueden pasar varias semanas hasta que su solicitud sea aprobada o rechazada. Si se aprueba, los fondos se pagarán a su arrendador, quien debe usar los fondos para liquidar el pago de sus alquileres dentro de los 30 días posteriores a la recepción del pago. Su arrendador debe enviarle un recibo de ese pago.

17. ¿Debo pagar los alquileres que adeudo antes del 1 de abril de 2020 después de recibir los fondos del programa SHERA? ¿Me pueden desalojar si todavía debo alquileres a partir de ese momento?

Sí, aunque tiene opciones a su disposición y un período de gracia para ayudarlo. Si ha recibido los fondos del programa SHERA, está protegido contra el desalojo **por falta de pago del alquiler por 6 meses** a partir de la fecha del último pago a través de SHERA realizado a su cuenta por su arrendador.

Sin embargo, todavía tiene la obligación de pagar cualquier alquiler que adeude que no esté cubierto por el programa SHERA, y puede estar sujeto a desalojo por falta de pago una vez que finalice el período de 6 meses.

Se le anima a trabajar con su arrendador para explorar soluciones tales como planes de pago. Es posible que también desee comunicarse con el [Programa de mediación de vivienda](#) financiado por el estado para solicitar los servicios gratuitos de un mediador para ayudarlos a usted y a su arrendador a pensar en opciones y encontrar soluciones flexibles que funcionen para todos.

Lista de verificación de documentos del programa SHERA

Si acepta permitir que su arrendador solicite asistencia para el alquiler en su nombre, el arrendador deberá recopilar los documentos requeridos.

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Documentación de ingresos

- Documentación ya proporcionada para su última recertificación de ingresos (si esto es suficiente depende de los requisitos del programa)

O

- Documentación de ingresos anuales:

- Un formulario 1040 del IRS para 2020 presentado**, uno para cada miembro adulto del hogar mayor de 18 años, si presenta la declaración por separado.

O

- Documentación de beneficios:

- Una carta de beneficios** con fecha de enero de 2020 o posterior confirmando cualquiera de los siguientes beneficios:

- Beneficios de DTA
- Beneficios para veteranos según el Capítulo 115
- Beneficios de MassHealth
- Beneficios de cuidado infantil subsidiado

- Documentación de ingresos mensuales durante dos meses antes de la solicitud

- Dos recibos de pago
- Cheques de beneficios por desempleo o estado de cuenta bancarios
- Otra prueba de ingresos
- Carta de beneficios del Seguro Social

O

Certificación del inquilino firmada

Declaración del jefe de familia en la que certifica las dificultades financieras relacionadas con la COVID, que no se ha recibido ni se recibirá ningún beneficio duplicado, y el permiso para que el propietario solicite asistencia en virtud del programa SHERA en su nombre.

- Últimos cuatro dígitos del número de Seguro Social del jefe de hogar, si corresponde (los inquilinos no necesitan un número de Seguro Social para ser elegibles).

Recursos para vivienda adicionales

- [Agencia de administración regional \(RAA\)](#): los inquilinos que necesitan ayuda con los servicios públicos o la mudanza deben solicitar ayuda directamente a su RAA local.
- [COVID Eviction Legal Help Project, CELHP](#): proporciona referencias, información legal y representación legal para desalojos relacionados con la COVID en todo el estado.
- [Mediación comunitaria](#): organizaciones sin fines de lucro locales que pueden ayudar a propietarios e inquilinos a resolver disputas.
- [Vivienda Justa del HUD](#): sitio web del HUD con recursos sobre derechos federales para la vivienda justa.
- [Ley de Vivienda Justa de Massachusetts](#): sitio del Procurador General del estado que proporciona una descripción general de las leyes de vivienda justa del estado.