



Kit de herramientas sobre Vivienda en Boston

**Vivienda asequible e intervención
ante el desalojo**

Políticas y estrategias municipales

BPDA IDP Edición Actualizada

Mayo de 2019

Cómo usar este kit de herramientas sobre vivienda

**Este folleto es un kit para
ayudar a personas por toda
la ciudad ,en una variedad
de situaciones, a encontrar
vivienda o permanecer en
sus viviendas actuales.**

Introducción: ¿Qué es vivienda asequible?	4
¿Quién puede vivir en una vivienda asequible?	
¿Asequible para quién?	
Poniéndolo todo junto	
Asequibilidad en una variedad de lugares	
Herramienta 1: Creación de vivienda asequible	10
Autoridad para la Vivienda de Boston	
Viviendas de financiación pública	
Viviendas de financiación privada	
¿Cómo se construyen las viviendas asequibles?	
Repensando la creación de viviendas asequibles	
Herramienta 2: Ante el desalojo	22
Oficina de Estabilidad de la Vivienda	
Centro para la vivienda de Boston	
Repensar la intervención ante el desalojamiento	
Apéndice y Definiciones	28

¿Qué es vivienda asequible?

A menudo, cuando escuchamos a los desarrolladores, a la Municipalidad o a los residentes hablar de las **viviendas asequibles**, ellos quieren decir **viviendas con restricciones en el ingreso**.

En este folleto, cuando decimos que una vivienda es asequible, queremos decir una vivienda que cuesta aproximadamente un 30% del ingreso de la familia.

En este folleto, cuando decimos vivienda o unidad asequible, lo que queremos decir es restringida por el ingreso, o una vivienda con un techo en el alquiler que solamente está a disposición de familias que ganan menos que un monto determinado.

Queremos construir viviendas que sean **asequibles** para **diferentes familias**. Una herramienta es construir viviendas con **restricciones en el ingreso**, también conocidas como **viviendas asequibles**.

¿Quién puede vivir en una vivienda asequible?

Distintas unidades tienen requerimientos diferentes.

Usted debe siempre consultar cuál es el **límite de ingreso máximo** y el **límite del alquiler** de una unidad asequible.



Apartamento asequible 1

Debe ganar menos de \$46,550 cada año

Límite máximo en el ingreso

Debe pagar \$1,035 cada mes

Límite en el alquiler de una unidad de dos dormitorios

"Hmm... ¿cuál es asequible para nosotros?"



Apartamento asequible 2

Debe ganar menos de \$65,200 cada año

Límite máximo en el ingreso

Debe pagar \$1,448 cada mes

Límite en el alquiler de una unidad de dos dormitorios

Para vivir en una unidad asequible, una familia debe primer ganar menos que el **límite máximo del ingreso**. También deben poder **pagar el alquiler**.

¿Asequible para quién?

Digamos que hay un apartamento asequible de bajo ingreso con un **límite de ingreso máximo** y **límite en el alquiler**. Aquí hay tres familias con tres ingresos distintos.



Apartamento asequible 1

Debe ganar menos de \$46,550 cada año

Límite máximo en el ingreso

Debe pagar \$1,035 cada mes

Límite en el alquiler de una unidad de dos dormitorios

Familia A

Puede pagar \$625 de alquiler al mes



"Trabajo en un supermercado"

¿Cuál es su resultado?

\$25,000

Muy bajo ingreso

Familia B

Puede pagar \$1,025 de alquiler al mes



"Los dos trabajamos en un restaurante."

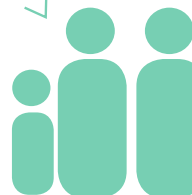
¿Cuál es su resultado?

\$42,000

Bajo ingreso

Familia C

Puede pagar \$1,575 de alquiler por mes



"Soy profesor/a"

"Yo me quedo en casa para cuidar mi niño"

¿Cuál es su resultado?

\$63,000

Ingreso medio/moderado

Meta de Asequibilidad

Cada unidad asequible busca servir a un cierto nivel de ingresos. Aquí, una familia gana menos que el **límite de ingreso máximo** y suficiente para **pagar el alquiler**.

“No podemos pagarlo” - Familia A

El alquiler está por encima del 30% del ingreso de la Familia A. Algunas veces, las familias usan un vale para vivir en una unidad con ingresos restringidos que no podrían pagar sin la ayuda adicional (ver la página 12).

“Cumplimos los requisitos y podemos pagarlo.¡Presentemos la solicitud!” - Familia B

Después de cumplir los requisitos, la Familia B puede presentar la solicitud para vivir en la unidad, típicamente una lotería.Ver la página 25 para más información sobre cómo las familias encuentran listados de unidades asequibles.

“No cumplimos los requisitos.” - Familia C

La Familia C gana demasiado dinero para vivir en esta unidad en particular.Deben buscar otra unidad asequible que sea para familias con ingreso mediano/moderado.

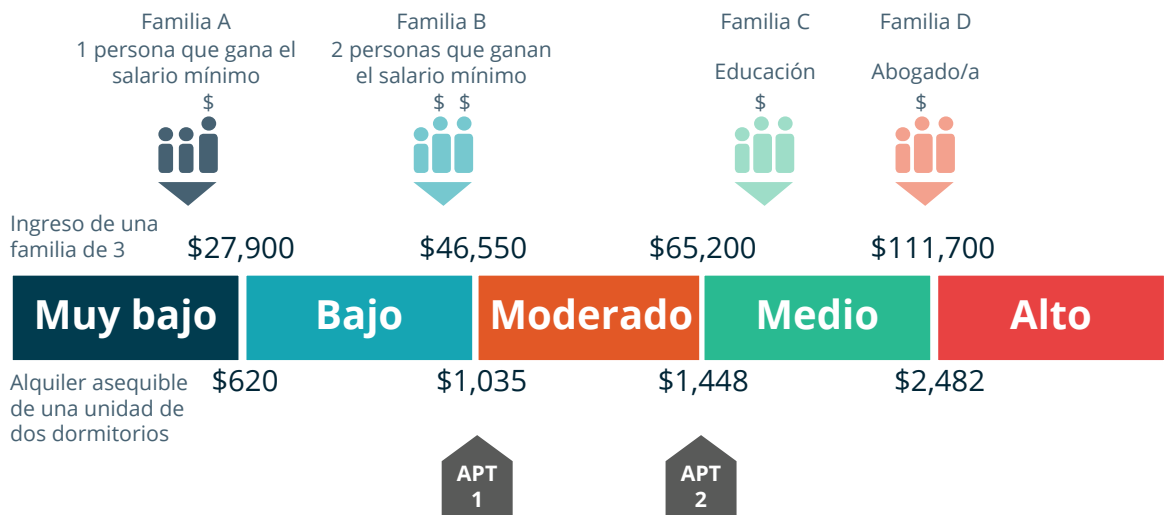
¿Pero no funciona diferente la Autoridad para la Vivienda de Boston?

Las viviendas de la Autoridad para la Vivienda de Boston (BHA) funcionan de manera diferente. Si alguien cumple los requisitos, el alquiler se basa en un 30% del ingreso reportado. Ver la página 12 para más detalles sobre BHA.

Poniéndolo todo junto

Para servir a familias diversas con ingresos diferentes, necesitamos una variedad de opciones de viviendas asequibles con alquileres y máximos de ingresos distintos.

Escala variable de los límites de ingreso y alquileres



Estos ejemplos de apartamentos se explicaron en la página 5.

Para propósitos ilustrativos, el ingreso mínimo se calcula a \$11.00 por hora a tiempo completo (2,080 horas por año). El abogado representa el salario típico anual dentro del Campo Ocupacional Jurídico (\$109,573). Educación representa el salario típico anual de una persona dentro del Campo Ocupacional de la Educación. (\$63,171).

Cálculos del Living Wage Calculator de MIT.

Pero, ¿qué es un ingreso medio en la zona (AMI por sus siglas en inglés) y por qué dice la gente que no representa a Boston?

Recuerde, las dos cosas importantes sobre la vivienda asequible son el límite de ingreso y el nivel del máximo del alquiler. El AMI es una manera aceptada, fijada por el gobierno federal, de describir categorías generales de familias. Pase a la página 28 para más detalles.

Variedad de Lugares

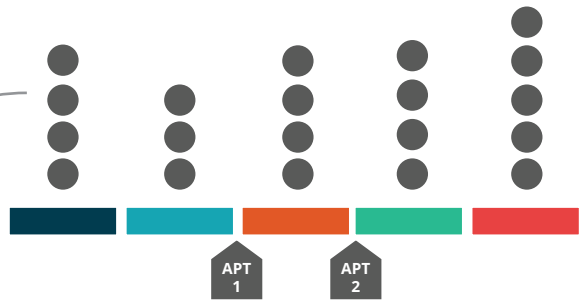
“Asequible para quién” depende de dónde. Lugares diferentes tendrán distribuciones diferentes de personas en esta escala de categorías de ingreso.

Distribución de la población por zona geográfica

Imagínesse que hay solamente 20 familias que representan una muestra de estas dos zonas geográficas. Cada punto representa una de estas familias de muestra.

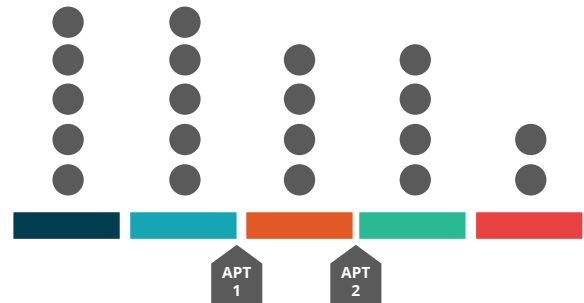
Boston

Cada punto representa 32,913 familias en Boston.



Muestra de Vecindario

Una mayor proporción de este vecindario de muestra es de bajos ingresos. Este vecindario se serviría mejor con más apartamentos que sean asequibles para familias de bajos ingresos.



Opciones de viviendas asequibles pueden ser definidas para atender necesidades de vivienda de distintos vecindarios.

El próximo capítulo explicará el kit de herramientas sobre vivienda asequible de Boston.

Creación de vivienda asequible

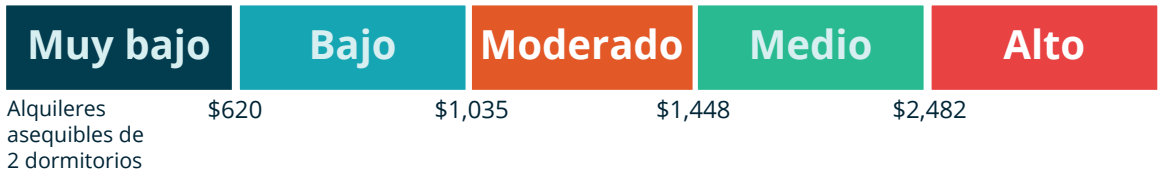
**Esta sección explica
quién construye
viviendas asequibles y
cómo se pagan.**

¿A quién ayudan los programas de vivienda?

Rango de ingreso y alquiler según los programas

Ingreso para

una familia de 3 \$27,900 \$46,550 \$65,200 \$111,700



Alquileres
asequibles de
2 dormitorios

Vivienda pública, Vale de la Sección 8
Autoridad para la Vivienda de Boston

Viviendas para desamparados
Departamento de Desarrollo de Vecindarios (DND)

Viviendas asequibles
Producción
DND

Política de Desarrollo Inclusivo
BPDA, Privado

Asistencia con el pago inicial
DND

Deducción de los intereses hipotecarios*
Federal

*No entramos en detalle sobre este programa, pero es importante entender que muchas personas reciben subsidios del gobierno, sea municipal, estatal o federal. Las familias pueden deducir los pagos de los intereses en las hipotecas de sus impuestos federales, lo que significa que pagan menos impuestos. Vaya a bostonplans.org/housing/income,-asset,-and-price-limits para obtener una lista detallada de los límites de ingresos, activos y precios de las viviendas asequibles.

¿Quién construye?

Autoridad para la Vivienda de Boston

A menudo, la gente piensa en las viviendas asequibles como viviendas públicas o viviendas que son construidas y administradas por una entidad para la vivienda pública.

Antecedentes

La Autoridad para la Vivienda de Boston (BHA) administra programas de asistencia del gobierno federal y estatal y dinero para las viviendas con subsidios locales y es considerada una entidad para la vivienda pública.

1930

La Autoridad para la Vivienda de Boston construyó la mayoría de sus viviendas en dos fases



1960

Los fondos federales para la construcción de viviendas públicas desaparecieron y las municipalidades dejaron de construir directamente viviendas públicas.

Hoy

Programas de asistencia del gobierno federal apoyan a familias de bajo ingreso con el programa de vales Sección 8, que brinda dinero directamente a residentes para poder encontrar un apartamento.

Datos breves

BHA sirve a 26,000 residentes en 70 desarrollos en 12,600 unidades de viviendas públicas.

BHA asiste a otras 32,000 personas con vales de la Sección 8.



125 Calle Amory

Ejemplo creado por socios sin fines de lucro de la Autoridad para la Vivienda de Boston para ayudar a remodelar y conservar viviendas existentes, asequibles para ancianos y construir viviendas nuevas con restricciones en el ingreso. Las más altas densidades y alquileres de la vivienda según el precio del mercado ayuda a subsidiar el proyecto.

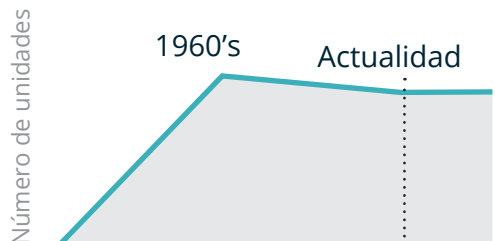
¿Asequible para quién?

El único requisito para las familias es que tengan ingresos por debajo de un determinado objetivo, **diseñado para familias de muy bajo y bajo ingreso**. Ellos entonces pagarán siempre un 30% de su ingreso en el alquiler. Los requisitos del vale funcionan de manera similar.

	Ingresos para una familia de 3	\$27,900	\$46,550
	Muy Bajo		Bajo
Alquileres asequibles para 2 dormitorios	\$620		\$1,241

Panorama Futuro

Hoy, BHA trabaja con socios constructores para conservar unidades asequibles existentes en desarrollos nuevos de ingreso mixto en los inmuebles de la Autoridad para la Vivienda de Boston. Los programas hoy no construyen ni administran nuevas viviendas asequibles; en cambio, ayudan a financiar socios privados y sin fines de lucro para construir viviendas asequibles.



Limitado sin crecimiento

Sin escala, sólo para propósitos ilustrativos.

¿Quién construye?

Viviendas de financiación pública

Hoy, los programas públicos típicamente apoyan a desarrolladores privados con y sin fines de lucro para que construyan viviendas asequibles.

Antecedentes

Las ciudades norteamericanas no construyen viviendas asequibles directamente, como lo hizo la Autoridad para la Vivienda de Boston a mediados del siglo XX. Los gobiernos municipales, estatales y federales trabajan juntos para combinar la financiación para ayudar a otros a construirlas.

Datos Breves (2014-2017)

Más de 1,500 nuevas unidades asequibles creadas con fondos municipales

Fuentes diversas de financiación (2014 - 2017)

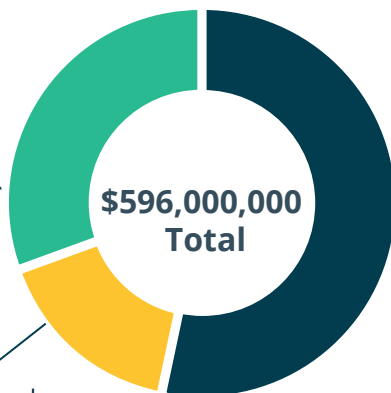
Ver más detalles en el apéndice

27%
Estado

Múltiples programas, créditos impositivos

18%
Ciudad

Administrado por el Departamento de Desarrollo de Vecindarios (DND): Fondo de Enlace, Fondo IDP Ley de Conservación Comunitaria (CPA)



56%
Federal

CDBG/HOME, Créditos Impositivos para Viviendas de Bajo Ingreso (LIHTC)

Desde 2014 a 2017 de los proyectos financiados públicamente con permisos, los porcentajes se basan en la fuente final. Algunos fondos federales son administrados por la municipalidad o el estado.



1460 House

Ejemplo de un proyecto asequible de uso mixto, ubicado cerca de la estación del T de Fields Corner. VietAID es una Corporación de Desarrollo Comunitario (CDC por sus siglas en inglés), que compró y renovó el inmueble.

El proyecto tiene 43 unidades, que incluyen 12 apartamentos de un dormitorio y 31 apartamentos de un solo ambiente.

¿Asequible para quién?

Cada proyecto es único y puede tener alguna variación pero los programas están **orientados a familias de bajo y muy bajo ingreso**. Existen requerimientos relacionados con ciertas fuentes de financiación.

Créditos Impositivos para Viviendas de Bajo ingreso (LIHTC) Los requerimientos varían según el nivel de asequibilidad de las unidades, por lo menos de un 20% a un 40% de las unidades son para familias de bajo ingreso.

- **Montos para desamparados con ingreso extremadamente bajo (ELI en inglés):** Un 10% debe estar orientado a familias con muy bajo ingreso.

Panorama Futuro

Más de la mitad de la financiación de los proyectos financiados públicamente viene del gobierno federal. El monto de los fondos federales para viviendas asequibles no ha aumentado y no satisface la demanda. La municipalidad ha intervenido con nuevas fuentes, que dependen en gran parte de las cuotas pagadas por los desarrolladores privados.

Ingresos

para una

familia de 3

\$27,900

\$46,550

Muy Bajo

Bajo

Alquileres

\$620

\$1,241

asequibles para

2 dormitorios

Número de Unidades



Crecimiento Limitado

Sin escala, sólo para propósitos ilustrativos.

¿Quién construye?

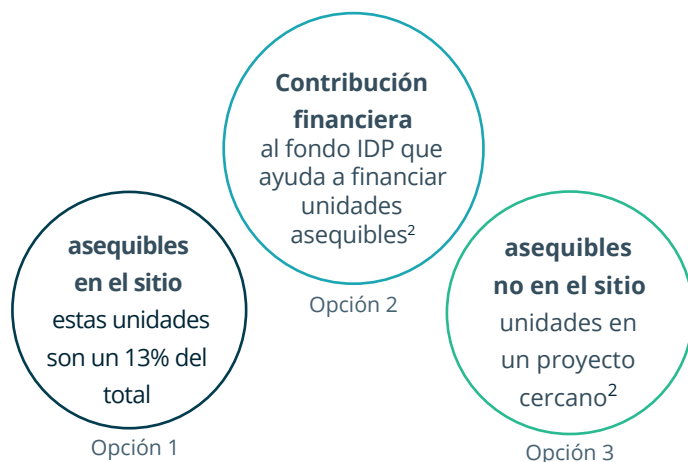
Viviendas de financiación privada

Los desarrolladores privados en Boston crean viviendas asequibles, a menudo como parte del paquete de beneficios a la comunidad.

Antecedentes

En el 2000, se estableció la **Política de Desarrollo Inclusivo (IDP en inglés)**. La IDP se aplica a casi todos los proyectos de financiación privada¹. La política equilibra la viabilidad financiera en diferentes vecindarios con la meta de maximizar la creación de viviendas asequibles.

La política se puede satisfacer con **tres opciones diferentes** o una combinación de las opciones.



Datos Breves (2000 - 2017)

Bajo la IDP, los desarrolladores crearon directamente más de 2,000 unidades asequibles.

Más de \$100 millones en el Fondo IDP ayudaron a apoyar la creación de 1,200 unidades asequibles adicionales.

1. Actualmente, esto se aplica a proyectos de 10 o más unidades que requieren excepciones de zonificación.

2. Los requerimientos dependen del vecindario, equivalente a un 15% a un 18% de las unidades. Detalles de los cálculos en el Apéndice.



The Beverly

The Beverly es un proyecto ejemplar que combina el financiamiento del gobierno federal en el sitio, unidades de la Política de Desarrollo Inclusivo fuera del sitio en un proyecto cercano y un subsidio de terrenos públicos para crear un edificio 100% asequible con 239 apartamentos con restricciones en el ingreso. El edificio tiene apartamentos para una gran variedad de ingresos, desde ingresos muy bajos a familias con ingresos medios altos.

¿Asequible para quién?

Las unidades IDP son destinadas generalmente a **familias de ingreso moderado** y a algunas familias de ingreso medio. Las unidades en propiedad se destinan a ingresos ligeramente más elevados que las viviendas en alquiler. Los fondos IDP que se usan en proyectos públicamente financiados se focalizan en familias de ingresos aún más bajos.

Panorama Futuro

La población de Boston crece con rapidez. A medida que se construyan más proyectos desarrollados por el sector privado, surgirán más unidades asequibles IDP y contribuciones a la Política de Desarrollo Inclusivo.

Además de la Política de Desarrollo Inclusivo (IDP), una **bonificación por densidad** es una política potencial para algunos vecindarios donde los proyectos pueden ser más grandes (más altura y/o más densidad³) a cambio de unidades más asequibles que las que se requieren bajo IDP.



Crecimiento de medio a alto

Sin escala, sólo para propósitos ilustrativos.

3. Ver definición de densidad en el apéndice.

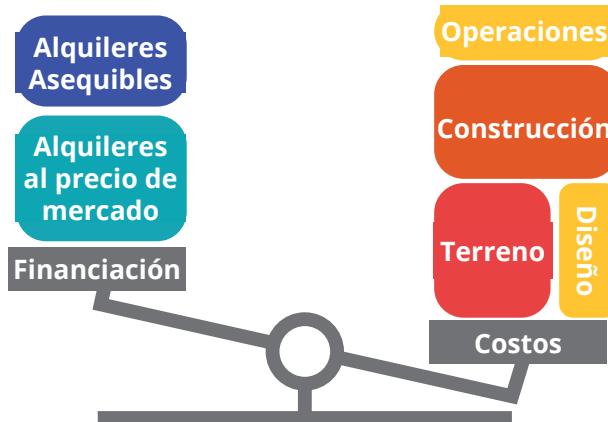
¿Cómo se construyen las viviendas asequibles?

Imagínesse que usted es un desarrollador tratando de construir viviendas asequibles para alquilar. También necesita encontrar la **manera de pagar por ellas**.

Equilibrar la viabilidad

Usando la visión de la comunidad como guía, usted ha determinado la mezcla correcta de ingresos buscados y el número de unidades asequibles para el vecindario. Para que el proyecto ocurra, necesitamos **equilibrar la escala de las fuentes de financiamiento y los costos**.

Los alquileres de las unidades asequibles son más bajos que los alquileres de las unidades que pagan el precio del mercado, de manera tal que estas unidades producen menos ingresos.



Estos costos son usualmente los mismos, independientemente de cómo sea de asequible el proyecto.

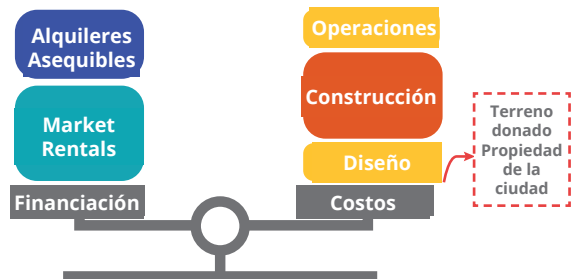
Los costos son **mayores** que las fuentes de financiación, por lo tanto, ¿cómo cierran la diferencia los desarrolladores de viviendas asequibles? que las fuentes de financiación, por lo tanto, ¿cómo cierran la diferencia los desarrolladores de viviendas asequibles?

¿Cuánto se puede bajar?

Subsidios financieros públicos y subsidios de terrenos públicos ayudan a eliminar la diferencia.

Subsidios de terrenos públicos

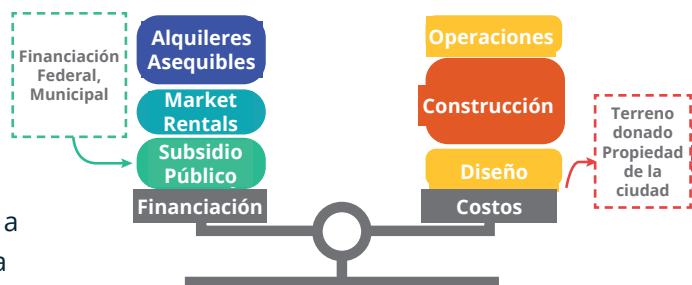
¿Qué ocurre si la Municipalidad tiene terrenos públicos que quieren regalar para ayudar a la comunidad? La Municipalidad puede dar el terreno al desarrollador con muy poco costo y equilibrar los costos más cerca de las fuentes de financiación.



Otros subsidios públicos

¿Qué ocurre si queremos construir más unidades asequibles orientadas hacia niveles de ingresos todavía más bajos?

La pérdida de ingresos de los alquileres a precios del mercado debe estar cubierta por más subsidios públicos, además del subsidio del terreno. Vea la página 14 para obtener una explicación de las fuentes de financiamiento públicas. Si no hay suficientes subsidios públicos disponibles, el desarrollador necesita más financiamiento o necesita reducir los costos. En caso contrario, el desarrollador no puede construir un proyecto con un número tan alto de unidades asequibles orientadas a niveles de ingreso más bajo.



Otras maneras con las que un desarrollador puede generar más ingresos y reducir los costos

Un proyecto más alto o más denso reduce el costo de la construcción por unidad y aumenta el ingreso. También reducir los requerimientos, tales como estacionamiento u otras normas de diseño. Estas estrategias podrían ayudar a hacer posible proyectos profundamente asequibles.

Repensando la vivienda

Nuevas opciones de vivienda pueden ayudar a proporcionar viviendas **asequibles para una amplia gama** de familias y personas.

Antecedentes

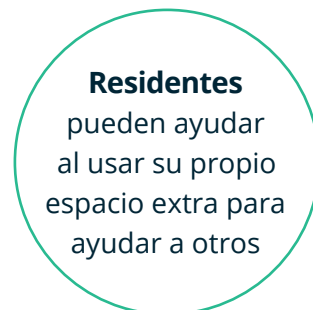
Este folleto ha considerado cómo se construyen viviendas asequibles en la actualidad y cómo fueron construidas en el pasado. Un proyecto necesita tener suficientes fondos para cubrir los costos de desarrollo y operación. Con una cantidad limitada de fondos y terrenos públicos, ¿cómo podemos **construir más viviendas que sean asequibles para más personas?**

Una manera de lograrlo es **crear más opciones en la vivienda**. A medida que cambian la demografía de nuestra ciudad, las opciones en la vivienda necesitan responder. Si podemos promover otros tipos de viviendas que se pueden construir con menos costo, podemos crear viviendas asequibles y viviendas a precios del mercado que tienen precios más bajos.

Laboratorio de Innovación en la Vivienda (iLab)

La misión de este departamento de la Municipalidad es aumentar la asequibilidad en la vivienda al considerar **modelos innovadores en la vivienda** y acelerar la velocidad de la innovación en el sector vivienda. Lo hacen al incorporar a colaboradores locales y proponer prototipos.

¿Quién puede ayudar a promover nuevas opciones?



iLab de Vivienda

La Ciudad

La Municipalidad otorga prioridad a las herramientas para sacar los terrenos del mercado especulativo para crear asequibilidad. El **Programa de Oportunidad para la Adquisición** asiste a desarrolladores de la comunidad a comprar unidades de viviendas según el precio del mercado y convertirlas en viviendas asequibles a largo plazo, manteniendo a los inquilinos en sus viviendas y a salvo del desalojamiento. También trabajamos para adquirir terrenos baldíos para proyectos de construcción de viviendas asequibles.

La Municipalidad también explora **Viviendas con Activos Públicos** para ver si la combinación de vivienda y activos públicos (por ej., bibliotecas, centros comunitarios) podría funcionar en Boston.

Residentes

Los propietarios-ocupantes en zonas piloto pueden crear espacio en sus viviendas para crear unidades independientes más pequeñas, conocidas como **Unidades Habitacionales Adicionales (ADU en inglés)**. La meta del programa es crear opciones de viviendas asequibles más naturales mientras se crea ingreso del alquiler para los propietarios.

El programa piloto de la **Red Intergeneracional Homeshare (Nesterly.io)** busca propietarios ancianos con habitaciones extras para alquilar a personas a un precio más asequible. El programa también puede apoyar a residentes a medida que envejecen en sus viviendas con ingreso adicional e interacción social.



Iniciativa de Vida Compacta

Desarrolladores

La “unidad de vivienda urbana” (UHU en inglés) fue un prototipo que demostró como una **Iniciativa de Vida Compacta** podría funcionar donde pequeños espacios pueden ofrecer comodidad y amenidades a un buen precio. El prototipo visitó distintos vecindarios en 2016. Una política futura en toda la ciudad podría permitir una variedad de tamaños en nuevos proyectos de viviendas con múltiples unidades a precios más bajos.

Una **Bonificación por Densidad** es una política potencial para algunos vecindarios donde el valor extra creado por proyectos más grandes (más altura y/o más densidad³) se puede usar para crear aún más unidades asequible



Intervención ante el desalojamiento

**Esta sección explica
las causas del
desalojamiento y cómo
la Municipalidad ayuda
a las familias**

Factores de desalojamiento y cómo podemos ayudar

La definición aplicable de desplazamiento se puede encontrar en el Apéndice.

Etapas de desalojamiento	Inestabilidad en la Vivienda: Cierta o futuro riesgo de desalojamiento	Prevención del desamparo: Riesgo inmediato de desalojamiento	Desamparo: La familia ha sido desalojada
<p>Necesidad del constituyente</p>	<p>Asistencia a propietarios/ inquilinos <i>Disputas sobre derechos y responsabilidades..</i></p> <p>Búsqueda de unidades asequibles <i>A los ciudadanos les falta información sobre oportunidades y elegibilidad en la vivienda.</i></p>	<p>Prevención de desalojos <i>Individual o de todo el edificio. Puede ser sin faltas, por falta de pago o violación del contrato.</i></p> <p>Vivienda segura <i>El ciudadano tiene dos problemas y no puede permanecer o tiene otra necesidad urgente de búsqueda de vivienda</i></p>	<p>Vivienda de emergencia y reubicación <i>Para víctimas de incendios, condenas o desastre natural.</i></p> <p>Servicios para desamparados <i>Para familias que no pueden acceder a los albergues del estado por demasiado ingreso</i></p>
<p>Programas y Servicios de la Oficina de Estabilidad en la Vivienda</p> <p><i>El Centro para la Vivienda de Boston tiene servicios adicionales para los propietarios que se enfrentan al desalojamiento. Vea la página 26.</i></p>	<p>Asesoramiento a propietarios <i>Provee información sobre mejores prácticas y recursos a pequeños propietarios</i></p> <p>Mediación para resolver disputas <i>Resuelve disputas usando una entidad tercera que sea neutral.</i></p> <p>Metrolist <i>Circular y e-plataforma que brinda información sobre unidades asequibles disponibles.</i></p> <p>Clínicas, guías y envíos por correo <i>Provee información sobre búsqueda de viviendas y derechos de inquilinos.</i></p>	<p>Asistencia con el alquiler <i>Para pagos anticipados, alquiler o mudanza</i></p> <p>Tribunal de la Vivienda (HCAP en inglés) <i>Defiende a inquilinos.</i></p> <p>Conservación de Inquilinato (TPP en inglés) <i>Protección contra el desalojo a discapacitados.</i></p> <p>SIPS <i>Gestión intensiva de casos para familias en riesgo</i></p> <p>Asesoramiento a propietarios <i>Ayuda en la estabilización y conservación de inquilinos</i></p>	<p>Asistencia con Viviendas en una Emergencia (EHAP en inglés) <i>Brinda albergue y asistencia en la mudanza a familias desplazadas por desastres</i></p> <p>Programa Family Safety Net <i>Provee evaluación, albergue y estabilización para familias con demasiado ingreso.</i></p>

Oficina de Estabilidad de la Vivienda

Trabaja para prevenir el desalojamiento, mientras que promueve la conservación y estabilización de la vivienda.

Antecedentes

La Oficina de Estabilidad en la Vivienda (OHS por sus siglas en inglés) trabaja con entidades locales sin fines de lucro y otros entes municipales para responder a la crisis de desalojamiento de una familia lo antes posible

La OHS también trabaja para crear y promover políticas que fortalezcan los derechos de los inquilinos. También colabora con otros departamentos tales como el Housing iLab para facilitar programas creativos para mitigar los factores de desalojamiento.

Datos Breves

Asiste a más de 4,000 familias por año

Previno 500 desalojos y ofrece clínicas mensuales

Áreas claves de la OHS

Educación y asesoramiento

sobre derechos y responsabilidades de propietarios e inquilinos

Apoyo a crisis de vivienda

recursos de estabilización para inquilinos frente al desalojo

Promoción de políticas

que pueden prevenir el desalojamiento y promover la estabilidad

Educación y Asesoramiento

La OHS educa sobre los derechos de los inquilinos, la prevención del desalojo y búsqueda de vivienda para ayudar a inquilinos que corren el riesgo de desalojo. Ofrece **clínicas a la tarde** sobre derechos de inquilinos y búsqueda de vivienda. La OHS también ayuda a familias a encontrar viviendas asequibles a través de su **programa MetroList**.

También ofrecen **asesoramiento a pequeños propietarios** para solucionar problemas con inquilinos, proveer mejores prácticas y compartir información sobre derechos y responsabilidades.

Coordinadores de Crisis de Vivienda de la OHS

Los Coordinadores de Crisis de Vivienda de la OHS abren más de 100 nuevos casos cada semana para ayudar a ciudadanos de Boston en crisis de vivienda a encontrar y mantener una vivienda segura, estable y asequible. La OHS también financia asociaciones con entidades sin fines de lucro para brindar recursos de estabilización de la vivienda, que incluyen albergue, asistencia financiera, defensa en tribunales, estabilización y servicios de asesoramiento.

Contacte a OHS a través de la web, correo electrónico o teléfono.

Desarrollo del Programa y Políticas

La OHS trabaja para ayudar a crear y promover la agenda política y legislativa del Alcalde Walsh, incluyendo medidas adicionales para proteger a los inquilinos. Los ejemplos incluyen:

La **Ley de Estabilización Jim Brooks** que protegería a inquilinos residenciales que se enfrentan al desalojo o la falta de renovación del contrato de alquiler informándoles sobre sus derechos legales y recursos disponibles para ayudar a conservar su alquiler.

La propuesta **Derecho a Primer Rechazo** brindaría a inquilinos en propiedades que serán vendidas como parte del proceso de ejecución hipotecaria o venta en descubierto la primera opción para comprar la propiedad.

La **Ley para la Promoción de la Prevención del Desamparo** brindaría el derecho a asesoramiento de inquilinos de bajo ingreso en ciertos casos de desalojo.

Sitio Web: boston.gov/housingstability
Email: housingstability@boston.gov
Teléfono: 617-635-4200

Centro para la vivienda de Boston

Reduce las barreras a la titularidad a través de asistencia técnica y financiera y ayuda a los propietarios en riesgo a mejorar y mantener sus viviendas.

Compradores primerizos

Las barreras a la titularidad incluyen el alto costo del pago inicial y los costos de cierre. El Centro provee asistencia financiera y también clases para compradores para ayudar a nuevos compradores a navegar el complejo proceso.

Propietarios ancianos

Los propietarios ancianos podrían sufrir desalojamiento si no pueden asumir el mantenimiento de propiedades antiguas. El Centro puede proveer asistencia y préstamos para la reparación de viviendas a dueños y pequeños propietarios de viviendas para el alquiler

Prevención del desalojo

El desalojo ocurre cuando un propietario se atrasa en el pago de su hipoteca o préstamo y corre el riesgo de perder la vivienda. El Centro provee asesoramiento para analizar las situaciones financieras de propietarios, derivándolos a los recursos apropiados.

Titularidad Asequible

El Centro también trabaja con potenciales compradores para encontrar viviendas de ingreso restringido a un precio asequible. La Política de Desarrollo Inclusivo y la Iniciativa de Viviendas en el Vecindario (viviendas asequibles en terrenos municipales) ayudan a familias con ingreso medio, y moderado a comprar una vivienda asequible.

Consulte al BHC a través del sitio web, correo electrónico o teléfono

Página web: boston.gov/homecenter
Teléfono: 617-635-4663

Repensando la intervención ante el desalojamiento

Nuevas ideas pueden identificar más puntos de intervención y soluciones en el desalojamiento.

Suelo Estable (Stable Ground en inglés)

Es un esfuerzo colaborativo con socios en la comunidad para estudiar la inestabilidad en la vivienda y su impacto traumático en los residentes. Un método multidisciplinario combina elementos legales y de arte para facilitar el diálogo.

Red All-In Cities

Un equipo de funcionarios municipales de Boston, oficiales y miembros de la comunidad participan en una red nacional de ciudades que compartirán estrategias para evitar el desalojamiento y datos para identificar nuevas soluciones para promover la estabilidad en la vivienda.

Programa Piloto de Garantías a Propietarios

Intenta brindar recursos a propietarios para alquilar a inquilinos previamente desamparados y cubrirá costos inesperados como alquileres impagos o daños a las unidades. Esto puede reducir las barreras para que las familias vulnerables encuentren alquileres a largo plazo.

¿Nuevas ideas a explorar?

Muchos pequeños propietarios desean continuar alquilando a inquilinos confiables con bajos ingresos pero se preocupan sobre el aumento en los costos de mantenimiento. La OHS explora la posibilidad de un nuevo método para ayudarlos a cambio de alquileres estabilizados para los inquilinos con niveles por debajo del mercado.

Apéndice

¿Desea saber más? Estos son algunos contactos útiles mencionados en el folleto.

Agencia de Planeamiento y Desarrollo de Boston (BPDA en inglés) Página 16
www.bostonplans.org
(617) 722-4300

Departamento de Desarrollo de Vecindarios (DND en inglés) Página 14
www.boston.gov/dnd
(617) 635-3880

Laboratorio de Innovación en la Vivienda (iLab) Página 20
boston.gov/housing-innovation-lab
(617) 635-0259

Oficina de Estabilidad en la Vivienda (OHS en inglés) Página 24
www.boston.gov/housingstability
(617) 635-4200

Autoridad para la Vivienda de Boston (BHA en inglés) Página 12
www.bostonhousing.org
(617) 988-4000

Centro para la Vivienda de Boston Página 26
www.boston.gov/homecenter
(617) 635-4663

Definiciones

Vivienda asequible

También llamadas viviendas con ingresos restringidos, tienen un límite en el alquiler, son para familias que ganan por debajo de cierto monto.

Vivienda que es asequible para...

Vivienda que es asequible para una familia significa que esta familia gasta un 30% o menos de su ingreso en los costos de la vivienda (alquiler, hipoteca, impuestos inmobiliarios, servicios)

Densidad (Coeficiente de ocupación)

FAR en inglés, es la superficie total del edificio dividido por la superficie total del lote en el que se encuentra. Es una manera útil de ver el tamaño o masa de un edificio comparado con otros edificios.

Desalojamiento

Una familia tiene que dejar su vivienda actual debido a factores externos. Los factores externos incluyen disputas entre el propietario y el inquilino, viviendas peligrosas, aumentos en el costo de la vivienda, desalojo y/o desastres.

Desalojo

Medida de remover a un inquilino de una propiedad. Hay muchas restricciones legales; **por favor, llame a la OHS si piensa que lo van a desalojar o no está seguro de sus derechos.**

Ejecución hipotecaria

Si una familia no puede hacer los pagos hipotecarios con regularidad, el banco puede quitarles la vivienda.

Grupo familiar versus familia

Los **grupos familiares** son una o más personas que viven juntas en una unidad. Una **familia** que vive en la casa o simplemente una familia es un tipo de grupo donde todos están relacionados.

Vivienda en propiedad

Una familia es dueña de la casa donde viven.

Ingreso

El monto de dinero que una familia o grupo familiar gana en total durante el año.

Hipoteca

Las familias típicamente no tienen todo el dinero para comprar una casa, por lo tanto, piden dinero prestado al banco. Este préstamo se llama una hipoteca.

Alquiler

Un **propietario** es dueño de la propiedad. El **inquilino** es alguien que vive en la propiedad. El inquilino alquila o arrienda la propiedad del propietario y le paga un monto de dinero con regularidad para hacerlo.

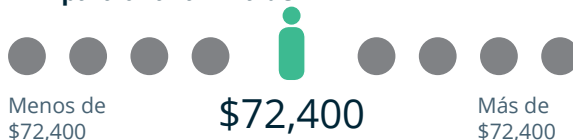
¿Qué es AMI?

El gobierno federal requiere que los programas de viviendas asequibles que usan fondos federales usen el “ingreso medio de la zona” (AMI en inglés) para fijar los límites de ingresos máximos y techos a los alquileres de diferentes unidades.

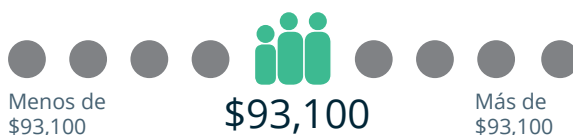
Entender la media

El Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD en inglés) calcula el AMI estudiando las familias que viven en una zona, ordenándolas según el ingreso y calculando el ingreso medio. Vaya bostonplans.org/housing/income,-asset,-and-price-limits para ingresos, activos y límites de precios.

AMI para una familia de 1



AMI para una familia de 3



AMI por geografía

El HUD usa la zona metropolitana de Boston-Cambridge-Quincy para calcular el AMI. Esta gran superficie tergiversa el ingreso más alto de la mediana del ingreso familiar los residentes de Boston. **El HUD no publica un AMI para Boston o un vecindario.**

Ingreso medio de Boston = \$65,238
(Tamaño promedio del grupo familiar en Boston es 2.8)

Zona metropolitana de Boston según la definición del HUD = \$93,100
(para una familia de 3)

Essex County towns of Amesbury Town city, Beverly city, Danvers town, Essex town, Gloucester city, Hamilton town, Ipswich town, Lynn city, Lynnfield town, Manchester-by-the-Sea town, Marblehead town, Middleton town, Nahant town, Newbury town, Newburyport city, Peabody city, Rockport town, Rowley town, Salem city, Salisbury town, Saugus town, Swampscott town, Topsfield town, Wrentham town | Middlesex County towns of Acton town, Arlington town, Ashby town, Ashland town, Ayer town, Bedford town, Belmont town, Boxborough town, Burlington town, Cambridge city, Carlisle town, Concord town, Everett city, Framingham town, Holliston town, Hopkinton town, Hudson town, Lexington town, Lincoln town, Littleton town, Malden city, Marlborough city, Maynard town, Medford city, Melrose city, Natick town, Newton city, North Reading town, Reading town, Sherborn town, Shirley town, Somerville city, Stoneham town, Sudbury town, Townsend town, Wrentham town, Winchester town, Woburn city | Norfolk County towns of Bellingham town, Braintree Town city, Brookline town, Canton town, Cohasset town, Dedham town, Dover town, Foxborough town, Franklin Town city, Holbrook town, Medfield town, Medway town, Millis town, Milton town, Needham town, Norfolktown, Norwood town, Plainville town, Quincy city, Randolph town, Sharon town, Stoughton town, Walpole town, Wellesley town, Westwood town, Weymouth Town city, Wrentham town, Plymouth County towns of Carver town, Duxbury town, Hanover town, Hingham town, Hull town, Kingston town, Marshfield town, Norwell town, Pembroke town, Plymouth town, Rockland town, Scituate town, Wareham town | Suffolk County towns of Chelsea city, Revere city, Winthrop Town city

Boston

Financiación para viviendas asequibles

Federal | U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)

Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG en inglés) financian el desarrollo de la comunidad local.

Programa de Asociaciones para la Inversión (HOME en inglés) es otro subsidio en bloque.

Federal | Servicio de Rentas Internas (IRS) Créditos Impositivos por Viviendas de Bajo Ingreso (LIHTC en inglés) es un crédito impositivo para inversiones en viviendas asequibles, cuenta por el 90% de toda la creación. Es administrado por el Estado.

Estado | Créditos Impositivos

Crédito Impositivo de Inversión Comunitaria, Crédito Impositivo de Brownfields, Créditos Impositivos a Viviendas de Bajo Ingreso de Massachusetts, Programa de Incentivo para el Desarrollo de la Vivienda (HDIP por sus siglas en inglés)

Estado | Fondo para Viviendas Asequibles

Fondo de Fideicomiso para Viviendas Asequibles (AHTF en inglés), Fondo para la Conservación y Mejora del Capital (CIPF en inglés), Programa de Vivienda en Nodos de Tránsito de Zonas Comerciales (CATNHP en inglés), Fondo de Estabilización de la Vivienda (HSF en inglés), emisión de bonos para la Vivienda Pública, Programa de Demostración de la Vivienda Pública.

Estado | Fondos para la Vivienda de Poblaciones Vulnerables

Vivienda Basada en la Comunidad (CBH en inglés), Fondo de Consolidación de Instalaciones (FCF en inglés), Programa de Préstamos para la Modificación de Viviendas (HMLP por sus siglas en inglés), Fondo de Innovación en la Vivienda (HIF por sus siglas en inglés)

Municipal | Cargos de enlace

Estos son cargos pagados por desarrolladores comerciales grandes (\$8.34 por pie cuadrado por encima de 100,000 pies cuadrados). Otro cargo es obtenido para programas de entrenamiento laboral.


Municipal | Ley de Conservación Comunitaria

La Municipalidad financia este fondo en parte a través de un recargo en el impuesto inmobiliario a inmuebles residenciales y comerciales. La financiación también se usa para la conservación histórica, espacios abiertos y recreación pública.

Municipal | Política de Desarrollo Inclusivo

Se aplica a todos los proyectos de 10 unidades o más grandes que requieren excepciones de zonificación. Hay tres opciones para cumplir la política que se pueden combinar. Las unidades asequibles en el sitio y fuera del sitio persiguen un 70% del AMI (alquiler) y 80% del AMI (titularidad) o menos.

Opción de la IDP	Zona A (más cara)	Zona B (en el medio)	Zona C (menos cara)
En el sitio	13% del total de unidades	13% del total de unidades	13% del total de unidades
Fuera del sitio	18% del total cercano	18% del total cercano	15% del total cercano
Fondo IDP (condos)	18% del 50% total del diferencial en precio (\$380,000 min)	18% del 50% total del diferencial en precio (\$300,000 min)	18% del 50% total del diferencial en precio (\$200,000 min)
Fondo IDP (Alquiler)	18% del total de \$380,000	18% del total de \$300,000	15% del total de \$200,000



Este folleto se inspiró en el “Juego de herramientas para viviendas asequibles”
creados por el Centro de Pedagogía Urbana (CUP por sus siglas en inglés) en
Nueva York. Más información en el sitio web: welcometocup.org

Para obtener más información sobre IDP, visite:

<https://bit.ly/2Xryr40>

o contacte Tim Davis al tim.davis@boston.gov



**boston planning &
development agency**