

Vales para la Elección de Vivienda (Housing Choice) de la Sección 8

(Section 8 Housing Choice Vouchers)

Author

Northwest Justice Project

Last Review Date

May 2, 2025

Obtenga información sobre las responsabilidades que le corresponden si participa en el programa de Vales de la Sección 8. Además, conozca sus derechos si la Autoridad de Vivienda (HA, por sus siglas en inglés) intenta quitarle el vale.

1. Datos claves

Si usted tiene un “Vale de Elección de Vivienda (<https://www.hud.gov/helping-americans/housing-choice-vouchers-tenants>)”, también conocido como “Vale de la Sección 8”, puede utilizarlo para pagar la totalidad o parte de su alquiler. Los vales de la Sección 8 son “transferibles”, lo que significa que puede mudarse a otro lugar y llevarse el vale consigo.

Los programas de vivienda subvencionada, incluido el programa de Vales de la Sección 8, ofrecen protecciones adicionales, pero también exigen requisitos adicionales.

Si tiene un vale de la Sección 8, deberá comunicarse con la Autoridad de Vivienda (HA, por sus siglas en inglés) que administra el programa para asegurarse de entender las reglas. Comprender las reglas del programa, junto con sus derechos y obligaciones, le ayudará a evitar perder este valioso recurso.

Si tiene un vale de la Sección 8, puede perderlo si no cumple con las obligaciones del programa o las condiciones de su contrato de alquiler.

2. Búsqueda de vivienda

Acabo de recibir mi vale. ¿Qué debo hacer?

Después de obtener un vale de la Sección 8, alguien de la Autoridad de Vivienda le informará verbalmente sobre las normas del programa. También recibirá un paquete informativo (documentos escritos) que explica las condiciones del vale y el proceso para solicitar extensiones.

Una vez que obtenga el vale, dispondrá de al menos 60 días para encontrar una vivienda de alquiler. Puede leer acerca de esto en la ley federal 24 CFR § 982.303(a) (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-G/section-982.303>). Algunas autoridades de vivienda le darán 90 o 120 días para encontrar una vivienda. Asegúrese de saber cuándo termina el plazo para encontrar una vivienda.

Si no logra encontrar una vivienda dentro de ese plazo (denominado “plazo del vale”), puede **solicitar una extensión por escrito** a la Autoridad de Vivienda, pero debe hacerlos **antes de que se venza el plazo**.

Deberá demostrar a la Autoridad de Vivienda lo que usted ha hecho para intentar encontrar un nuevo hogar y explicar por qué necesita más tiempo. Es posible que tenga que compartir una lista de los lugares que visitó y en los que presentó su solicitud, así como la fecha en que lo hizo. Si le deniegan sus solicitudes de alquiler, quizás tenga que compartir con la Autoridad de Vivienda las razones que le han dado para la denegación.

Si usted o un miembro de su hogar necesita más tiempo para encontrar una vivienda debido a una discapacidad, puede solicitar una extensión del plazo inicial del vale como una adaptación razonable. La legislación federal (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-G/section-982.303>) exige que las autoridades de vivienda ofrezcan un programa accesible para las personas con discapacidades, extendiendo el plazo del vale cuando sea necesario debido a una discapacidad. La ley federal relativa a la concesión de extensiones para la búsqueda de vivienda se encuentra en 24 CFR 982.303(b).

La Autoridad de Vivienda es la que decide si le concede una extensión y también debe comunicarle por escrito si su solicitud de extensión ha sido aprobada o denegada. El plazo de su vale queda “en pausa” (suspendido) hasta que reciba una decisión por escrito de la Autoridad de Vivienda. Puede leer esto en 24 CFR § 982.303(c) (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-G/section-982.303>).

Si la Autoridad de Vivienda le quita el vale antes de que logre encontrar una vivienda, intente obtener ayuda legal de inmediato

Un arrendador dijo que no acepta vales de la Sección 8. ¿Eso es legal?

No, en el estado de Washington, es ilegal que los arrendadores discrimine contra inquilinos actuales o potenciales basado en su fuente de ingresos. Esto incluye los casos de inquilinos con vales de la Sección 8.

Es ilegal que un arrendador deniegue su solicitud de alquiler porque usted tiene un vale de la Sección 8, o que le diga que no tiene los ingresos suficientes para acceder a la vivienda de alquiler, cuando el vale cubre el monto del alquiler. Es ilegal que un arrendador trate a inquilinos que no tienen un vale de la Sección 8 de forma diferente, por ejemplo, cobrándoles más por el depósito de seguridad.

Asegúrese de anotar el lugar al que ha solicitado el alquiler y el nombre de la persona con la que ha hablado, incluyendo las fechas y las horas. Intente obtener pruebas de que el arrendador no acepta la Sección 8, como un correo electrónico o una captura de pantalla del anuncio publicado. Es posible que pueda demandar al arrendador por discriminación por motivos de fuentes de ingresos.

Si le han denegado una vivienda por tener un vale de la Sección 8, intente obtener ayuda legal de inmediato.

3. Alquiler

Antes de que su vale se venza, deberá pasar por el “proceso de alquiler” con la Autoridad de Vivienda y el arrendador de la unidad.

Una vez que el propietario haya aceptado su solicitud, usted y el arrendador deberán firmar un formulario **de Solicitud de aprobación de alquiler (RTA, por**

sus siglas en inglés) y enviarlo a la Autoridad de Vivienda.

Después de recibir su *Solicitud de aprobación de alquiler*, la Autoridad de Vivienda debe fijar una fecha y hora para **inspeccionar la unidad de alquiler**. La unidad de alquiler debe pasar una **inspección de normas de calidad de la vivienda**, de lo contrario no podrá utilizar su vale allí.

Una vez que la vivienda de alquiler haya pasado la inspección y la Autoridad de Vivienda le haya autorizado a utilizar su vale allí, deberá firmar un **contrato de alquiler de un año de duración** con el arrendador.

4. Obligaciones del titular del vale

¿Cuáles son mis responsabilidades como inquilino con un vale de la Sección 8?

Las normas que su hogar debe cumplir según la Autoridad de Vivienda se denominan obligaciones (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-L/section-982.551>).

Mientras participe en el programa de vales, debe hacer lo siguiente para permanecer en él:

- Usted y su familia deben ser los únicos que vivan en la unidad. Solo los miembros de la familia aprobados pueden vivir con usted. Es probable que la Autoridad de Vivienda establezca un límite en cuanto al tiempo que los invitados pueden quedarse con usted por **año calendario**. Puede ser de 14 días o menos. El límite de tiempo de la estadía de los invitados puede depender de su Autoridad de Vivienda local y/o de su contrato de alquiler. Debe solicitar permiso por escrito para que los invitados se queden más allá de este límite **antes** de que se queden con usted.
- Debe pagar su parte del alquiler a tiempo cada mes. Su parte se denomina “pago total del inquilino” o “TTP” por sus siglas en inglés.
- Debe cumplir las condiciones de su contrato de alquiler.
- Debe mantener su vivienda limpia.
- Debe permitir que el arrendador y la Autoridad de Vivienda inspeccionen la unidad en horarios razonables y tras un aviso previo razonable.

- Debe asistir a todas las citas programadas con la Autoridad de Vivienda. Si no puede acudir a una cita, escriba para solicitar un cambio de fecha **antes de** la fecha de la cita.
- Debe cooperar con el proceso anual de recertificación (revisión de ingresos) de la Autoridad de Vivienda.
- Debe notificar a la Autoridad de Vivienda si los ingresos de cualquier miembro de su hogar cambian, ya sea que aumentan o disminuyan.
- Debe notificar a la Autoridad de Vivienda cualquier cambio en su hogar: si alguien se muda a otro lugar o si alguien quiere mudarse con usted.
- Debe notificar por escrito al arrendador y a la Autoridad de Vivienda cuando tenga previsto mudarse de la vivienda.
- No debe participar en ninguna actividad ilícita o delictiva.

Las normas que regulan estas obligaciones de los inquilinos se encuentran en 24 CFR § 982.551 (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-L>).

5. Problemas con el arrendador

El arrendador me ha pedido que pague más dinero del que me corresponde como inquilino. ¿Debo pagarlo?

No. Pagar más de la parte que le corresponde al inquilino o realizar “pagos adicionales” al arrendador cuando se utiliza un vale de la Sección 8 es ilegal y se considera un incumplimiento de las normas del programa. No debe pagar ningún alquiler adicional que supere la cantidad que le ha indicado la Autoridad de Vivienda. Si lo hace, puede perder su vale e incluso enfrentarse a cargos penales si sabía que no debía realizar los “pagos adicionales”.

Si el propietario le pide pagos adicionales, usted debe notificárselo a la Autoridad de Vivienda inmediatamente.

Si ha estado pagando al arrendador más de lo que le indicó la Autoridad de Vivienda, debe intentar obtener ayuda legal de inmediato.

El arrendador me entregó una notificación de desalojo. ¿Dejará la Autoridad de Vivienda de pagar su parte del alquiler?

No, todavía no. La Autoridad de Vivienda no puede dejar de pagar al arrendador simplemente por una notificación de desalojo.

Conforme al programa de Vales de la Sección 8, los propietarios deben proporcionar a la Autoridad de Vivienda una copia de cualquier notificación de desalojo o de desocupación.

Una notificación de desalojo, de rescisión o de desocupación es una advertencia del arrendador. Si sigue viviendo en el lugar después del último día del plazo indicado en la notificación, el arrendador puede iniciar el proceso de desalojo ante el tribunal (denominado “acción por retención ilícita”) y entregarle los documentos judiciales denominados Citación y demanda. () Los propietarios no pueden desalojarle del alquiler ni cerrarle la puerta con llave sin una orden del tribunal firmada por un juez. Si recibe documentos judiciales de desalojo, intente obtener ayuda legal.

A los inquilinos de bajos ingresos se les puede asignar un abogado gratuito antes de que un juez pueda proceder con el desalojo. Si recibe un Citatorio y Demanda, llame a nuestra **Línea para la Defensa contra Desalojos** al **1-855-657-8387** o aplique por internet (<https://nwjustice.org/apply-online>) para averiguar si califica.

Si le desalojan, puede que la Autoridad de Vivienda le envíe una *Notificación previa a la cancelación* en la que le informe que va a cancelar su vale.

6. Cancelación del vale

Recibí una *Notificación previa a la cancelación*. ¿Qué significa eso?

La Autoridad de Vivienda debe informarle por escrito si planea quitarle su vale, mediante una *notificación previa a la cancelación*. Si usted recibe esta notificación, considérela una carta de advertencia de la Autoridad de Vivienda antes de que decida quitarle su vale.

La Autoridad de Vivienda debe darle la oportunidad de impugnar la decisión, lo que se denomina “audiencia informal”. Debe solicitar una audiencia informal por escrito antes de la fecha límite indicada.

Guarde una copia de su solicitud de audiencia, incluyendo la prueba de que la envió a tiempo.

Puede solicitar una copia de su expediente de vivienda a la Autoridad de Vivienda para prepararse para la audiencia informal.

La Autoridad de Vivienda debe escribirle para informarle la fecha y la hora de la audiencia, incluyendo dónde se celebrará (en persona o en línea).

Si la fecha de la audiencia no le conviene debido a un conflicto, debe escribir para reprogramarla antes de la audiencia. Debe obtener una confirmación por escrito de que se ha cambiado la fecha de la audiencia. De lo contrario, si no se presenta a la audiencia, puede perder su caso y se afirmará la decisión de quitarle el vale.

Recibí una carta en la que se me informa que la Autoridad de Vivienda va a cancelar mi vale. ¿Cómo puedo impugnar la decisión de la Autoridad de Vivienda de quitarme el vale?

La Autoridad de Vivienda debe informarle por escrito y sin demora los motivos por los que le quitan el vale. También debe informarle que tiene derecho a solicitar una audiencia informal para impugnar la decisión. Usted debe presentar su solicitud antes de la fecha límite indicada por la Autoridad de Vivienda. Debe presentar la solicitud por escrito y conservar una copia, incluyendo la prueba de que solicitó la audiencia antes de la fecha límite.

Si ya ha solicitado una audiencia informal después de recibir una *Notificación previa a la cancelación*, igual puede solicitar otra audiencia informal si recibe una *Notificación de cancelación* para quitarle el vale.

La Autoridad de Vivienda no debe dejar de pagar al arrendador antes de que usted haya tenido una audiencia informal.

Si recibe una *Notificación previa a la cancelación* o una *Notificación de cancelación*, intente obtener ayuda legal de inmediato.

Motivos para la cancelación del vale

Las autoridades de vivienda pueden utilizar una larga lista de motivos para quitar los vales. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriores (incumplimiento de las normas del programa) puede dar lugar a la cancelación de su participación del programa de Vales de Elección de Vivienda.

La autoridad de vivienda puede quitarle el vale por:

- Incumplir cualquiera de las obligaciones del programa. Por ejemplo, proporcionar información falsa o no proporcionar a tiempo a la Autoridad de Vivienda la información requerida sobre los cambios en los ingresos o en el hogar.
- Actividades delictivas que amenacen la salud y la seguridad de otras personas o las perturbe repetidamente.
- Actividades delictivas violentas.
- Actividades delictivas relacionadas con las drogas, incluido el cannabis.
- Permitir que un invitado participe en actividades delictivas o relacionadas con las drogas.
- No pagar el alquiler a tiempo.
- No pagar los servicios públicos si usted es responsable de ellos conforme al contrato de alquiler.
- No acudir a las citas de recertificación.
- No acudir a las inspecciones o no permitir que se lleven a cabo.
- Permitir que una persona no autorizada viva en la unidad o se quede demasiadas noches.
- No vivir en la unidad.
- Ser desalojado por el arrendador.

Hay situaciones en las que la Autoridad de Vivienda está obligada por ley a cancelar un vale de la Sección 8:

- El arrendador le desaloja por infringir normas importantes del contrato de alquiler.
- Un tribunal ha condenado a alguien de su hogar por elaborar metanfetamina en el inmueble.
- Algún miembro de su hogar consume drogas ilegales que afectan la salud y la seguridad de otros residentes.
- Algún miembro de su hogar no firma los formularios de consentimiento para verificar los ingresos o la información del hogar.
- Si no proporciona a la Autoridad de Vivienda pruebas de ciudadanía o de una situación migratoria que le permita participar en el programa.

Sin embargo, en estas situaciones, la Autoridad de Vivienda debe tener pruebas suficientes para justificar quitarle el vale.

Puede leer más sobre esto en la ley 24 CFR § 982.552 (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-L/section-982.552>) y 982.553 (<https://www.ecfr.gov/current/title-24/subtitle-B/chapter-IX/part-982/subpart-L/section-982.553>).

La Autoridad de Vivienda debe tener un documento llamado “Plan Administrativo” que establece las razones necesarias para retirar un vale (“motivos obligatorios para la cancelación”).

¿Pueden quitarme mi vale por ser víctima de violencia doméstica?

Si usted es solicitante del programa de vales de la Sección 8 o tiene un vale de la Sección 8, **la Ley contra la Violencia hacia las Mujeres (VAWA)** le protege. Conforme a la VAWA, si usted es víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso:

- No se le puede denegar la admisión al programa de Vales de la Sección 8 solo por ser o haber sido víctima de violencia o amenazas de violencia.
- No se le puede desalojar ni puede perder su vale solo por ser o haber sido víctima de violencia o amenazas de violencia.
- No se le puede negar la admisión ni puede perder su subsidio por motivos relacionados con el abuso, como un historial crediticio negativo o antecedentes penales.

Si le niegan un vale o cree que la Autoridad de Vivienda quiere quitarle su vale por este motivo, intente obtener ayuda legal de inmediato.

Las autoridades de vivienda también tienen la obligación, conforme a la VAWA, de ayudar a las víctimas a excluir al agresor del vale y/o a proporcionar a la víctima un vale de traslado de emergencia. Puede llenar el formulario 5382 del HUD (<https://www.hud.gov/vawa#openModal>) o presentar una solicitud por escrito para obtener ayuda.

Los inquilinos o miembros del hogar que sean sobrevivientes de violencia doméstica, agresión sexual, acecho o acoso ilícito también cuentan con protección conforme a la Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Washington y pueden mudarse o cambiar las cerraduras para prevenir la violencia.

Sin embargo, una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acecho puede perder su vale por incumplir el contrato de alquiler grave o repetidamente por razones que no estén relacionadas con el abuso. Por ejemplo, si no informa a la Autoridad de Vivienda de un cambio en los ingresos, dicha autoridad puede utilizar este motivo para quitarle el vale.

7. Audiencias de la Autoridad de Vivienda

¿Qué ocurre en la audiencia y cómo me preparo para ella?

La Autoridad de Vivienda nombra a una persona neutral como funcionario de audiencias para que lleve a cabo la audiencia.

Si el funcionario de audiencias no es neutral, usted puede presentar una objeción para que conste en el acta y solicitar un nuevo funcionario de audiencias.

Es recomendable que antes de la audiencia, solicite inspeccionar su expediente de inquilino y copiar todos los documentos relacionados con la cancelación de su vale. Estos pueden incluir:

- su contrato de alquiler
- el contrato del vale
- las quejas por escrito
- acuerdos de reembolso
- declaraciones de los testigos
- reclamos por daños
- informes policiales

Pregunte a la Autoridad de Vivienda qué documentos piensan utilizar en la audiencia. La autoridad no puede utilizar en la audiencia ningún documento que no le haya mostrado previamente.

Puede tener un abogado u otro representante en la audiencia. También puede representarse a sí mismo.

Puede presentar pruebas e interrogar a los testigos.

¿Cómo decide la Autoridad de Vivienda cancelar un vale?

La Autoridad de Vivienda puede tener en cuenta todas las circunstancias, incluyendo:

- la gravedad del caso,
- el grado de implicación de los miembros del hogar, y
- cómo afectará la cancelación del vale a los miembros del hogar que no estuvieron involucrados.

La Autoridad de Vivienda podría permitirle conservar su vale si usted accede a que determinados miembros del hogar se muden.

¿Cómo me enteraré de la decisión de la Autoridad de Vivienda sobre la audiencia?

El funcionario de la audiencia le enviará una decisión por escrito, e incluirá sus motivos.

WashingtonLawHelp.org gives general information. It is not legal advice. Find organizations that provide free legal help on our [Get legal help](#) page.