



Alquiler de una casa de LIHTC*:

Todo lo que necesita saber

* Crédito Fiscal para viviendas de bajos ingresos

ÍNDICE

1	Conozca qué es la vivienda de LIHTC	3
2	Cómo buscar un apartamento de LIHTC	4
3	Cómo presentar una solicitud y calificar para propiedades de LIHTC	5
	¿Quién califica para vivir en viviendas de LIHTC?.....	5
	¿Califico?	5
	¿Cuánto pagaré de alquiler?	6
	¿Qué pasa con los servicios públicos?.....	7
	¿Hay un ingreso mínimo para las casas de LIHTC?	7
	Integración: Arrendamientos e ingresos.....	8
	¿Puedo usar un cupón de elección de vivienda?.....	8
	Tengo antecedentes penales. ¿Aún puedo alquilar una casa de LIHTC? ...	9
	¿Puedo calificar si soy estudiante de tiempo completo?	9
	¿Qué pasa si necesito una unidad con adaptaciones?	10
	¿El administrador revisará mi crédito?	10

¿Qué pasa si me dicen que no soy elegible?

10

¿Qué pasa si soy sobreviviente de violencia doméstica o de agresión sexual?

10

¿Qué pasa si no tengo estatus migratorio legal?

11

¿Qué pasa si se me ponen en la lista de espera?.....

11

4 **Qué debe esperar como residente en una propiedad de LIHTC**

11

Recertificación

12

Cambios en la composición del grupo familiar e ingresos.....

13

¿Me pueden obligar a cambiar de apartamento?

14

Desalojos por razones válidas.....

14

5 **Más recursos**

15

Apéndice: Ingresos máximos en Filadelfia

15

Apéndice: ¿Cómo se establecen las rentas de LIHTC?

16

Apéndice: Recursos para vivienda justa....

17

Este folleto fue escrito por Regional Housing Legal Services (RHLS). RHLS es una firma de abogados sin fines de lucro con experiencia única en viviendas asequibles, sostenibles y sus componentes relacionados (desarrollo económico y de la comunidad, temas de servicios públicos y preservación de la propiedad de vivienda). RHLS presenta soluciones innovadoras de proyectos y políticas que ayudan a crear comunidades sostenibles ofreciendo viviendas decentes, seguras y asequibles para las personas de bajos recursos de Pensilvania. Esta publicación ha sido realizada gracias al generoso apoyo del Pennsylvania Interest on Lawyers' Trust Accounts (IOLTA) Board.



www.rhls.org

1

Conozca qué es la vivienda de LIHTC*

Cuando se trata de vivienda, muchas personas están en una encrucijada. Sus ingresos no son lo suficientemente altos para adquirir casas seguras y en buen estado; tampoco, hay opciones de vivienda pública que se les puedan dar y los cupones de elección de vivienda son difíciles de conseguir. LIHTC (se pronuncia "LAI-TEC"), da una oportunidad diferente de vivienda asequible.

¿Cómo sabe si califica para un apartamento de LIHTC? ¿Cómo encuentra un proyecto residencial de LIHTC cerca de usted? ¿Cómo hace la solicitud? ¿Cuáles son sus derechos como un arrendatario de LIHTC?

En esta guía encontrará lo que necesita saber, ya sea que esté buscando convertirse en un arrendatario de LIHTC o que ya sea un arrendatario que tenga preguntas sobre la reglas.

*El Crédito Fiscal para vivienda de bajos ingresos



2

Cómo buscar un apartamento de LIHTC

La mejor manera de encontrar un proyecto residencial de LIHTC es de la Agencia de Financiamiento de Viviendas de Pensilvania (PHFA)¹ en el sitio www.phfa.org/mhp. Al fondo de la página web, se puede buscar por propiedad por condado.

Otra forma de encontrar un apartamento LIHTC es a través de PAHousingSearch.com, un servicio gratuito de listado en línea para viviendas asequibles que enumera las propiedades de LIHTC y otras con alquileres a bajo costo. En "Find Rentals" (Buscar Alquileres), la herramienta de búsqueda avanzada que está directamente abajo del cuadro principal de búsqueda permite que los usuarios busquen alquileres por ciudad o condado y filtren los resultados de la búsqueda de acuerdo con el tamaño de la casa y otras características. En los listados, la sección de "Specialized Information" (Información especializada) indica si un alquiler en particular es de una "propiedad del Crédito Fiscal". "Crédito Fiscal" se refiere a LIHTC.

Todos los años se construyen nuevos proyectos residenciales de LIHTC.

Si usted ve un edificio en construcción en su barrio, busque un letrero en el lugar de la construcción. Si el proyecto residencial es una propiedad de LIHTC, el letrero indicará que la Agencia de Financiamiento de Viviendas de Pensilvania es financiadora e incluirá información sobre cómo solicitar un apartamento. Presente una solicitud tan pronto el proceso de alquiler empiece porque las propiedades de LIHTC se pueden alquilar rápidamente. Algunas organizaciones de desarrollo de la comunidad (conocidas como Corporaciones de Desarrollo de la Comunidad o CDC) y la autoridad de vivienda local pueden saber sobre viviendas de LIHTC locales.

Si le interesa una propiedad, pero usted no puede decidir si es una propiedad de LIHTC:

- Comuníquese con el administrador de la propiedad y pregunte.
- Pida ver el contrato de alquiler y busque algo que se llama Apéndice del contrato de alquiler para el crédito fiscal para viviendas para personas de bajos recursos. Si usted ve este apéndice, entonces es una propiedad de LIHTC.

¿Cuál es la definición de "grupo familiar"?

- Un "grupo familiar" son todas las personas que ocupan una unidad de vivienda.

¹El programa de LIHTC es administrado por el IRS, no por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. Cada estado tiene una agencia que supervisa el programa. En Pensilvania, es la Agencia de Financiamiento de Viviendas de Pensilvania (PHFA). <https://www.phfa.org/mhp/> Buscar 'Awards' (asignaciones).

3



Cómo presentar una solicitud y calificar para propiedades de LIHTC

¿Quién califica para vivir en viviendas de LIHTC?

Las casas de LIHTC están disponibles para alquilar al público en general. Pero:

- Todas las propiedades de LIHTC tienen límites máximos de ingresos.
- Las propiedades de LIHTC pueden establecer criterios de elegibilidad razonables que se incluyen por escrito en el Plan de selección de arrendatarios y que se deben aplicar a todos los posibles arrendatarios. Usted le puede pedir al administrador de la propiedad una copia del Plan.
- El administrador de la propiedad puede tener otros requisitos, como ingreso mínimo, capacidad crediticia mínima y revisión de antecedentes. Pida ver el Plan de selección de arrendatarios de la propiedad.
- El administrador de la propiedad puede establecer un tamaño máximo del grupo familiar dependiendo del número de habitaciones. Esto también debería estar en el Plan de selección de arrendatarios.
- Los edificios de LIHTC pueden darle prioridad a ciertos grupos de personas, como veteranos, jóvenes que por su edad salen del sistema de crianza temporal o residentes de la ciudad o pueblo donde se sitúa la propiedad. **Las personas con discapacidades tienen prioridad para las unidades con adaptaciones.**
- Algunas propiedades de LIHTC son solo para adultos mayores. Hay dos tipos diferentes de propiedades para adultos mayores. En una, todos los miembros del grupo familiar deben ser mayor de 62 años. En el otro, una persona del grupo familiar ser mayor de 55 años. Verifique con el administrador de la propiedad de apartamentos que le interesa.
- Si usted es un estudiante, consulte la pág. 9.

¿Califico?

Su ingreso debe ser menor que el límite de ingreso máximo, pero el límite varía dependiendo del apartamento que usted solicita y dónde se sitúa.

Los proyectos residenciales de LIHTC se establecen para dar vivienda a personas con una variedad de niveles de ingreso. LIHTC define “bajos recursos” usando una medida llamada Ingreso promedio del área, frecuentemente abreviada “AMI”. “Promedio” significa “del medio”, la mitad de los ingresos en un “área” están arriba del AMI y la mitad, debajo. “Área” generalmente se refiere a la ciudad, condado o lugar de varios condados.

La mayoría de las casas LIHTC en Pensilvania es para grupos familiares que ganan o están por debajo del 60 % del AMI, aunque algunas propiedades de LIHTC sirven para grupos familiares que ganan un poco más. Pero todos están en el bajo medio de ingresos en el área.

El AMI varía dependiendo de en qué condado esté usted y cuántas personas vivan en su grupo familiar. En la tabla en la parte de atrás de esta guía, usted puede buscar el AMI de Filadelfia y ver qué significa en dólares para grupos familiares de diferentes tamaños. El AMI de un condado cambia cada año. En el Apéndice se explica cómo encontrar los AMI actualizados cada año y dónde encontrar los límites de ingreso de AMI para otras partes del estado.

La mayoría de los proyectos residenciales de LIHTC se establece para personas con diferentes niveles de ingreso. En Pensilvania, muchos proyectos residenciales tienen apartamentos para personas con el 60 % del AMI o para personas con el 50 % del AMI, con un número más pequeño de apartamentos para personas con 40 % o 20 %. Para calificar para un apartamento los ingresos combinados de todas las personas en su grupo familiar deben estar por debajo del ingreso límite para esa unidad particular. El administrador de la propiedad puede darle un desglose del AMI para los apartamentos en el desarrollo.

¿Cuánto pagaré de alquiler?

El programa de LIHTC establece alquileres asequibles para diferentes AMI; los alquileres no se establecen de acuerdo al ingreso del grupo familiar del arrendatario individual.

A diferencia de otros programas, como los cupones de elección de vivienda, la renta no cambiará automáticamente si su ingreso sube o baja. Esto quiere decir que su alquiler puede subir un poco cada año aun cuando su ingreso no suba. Las unidades más grandes cuestan más que las pequeñas.

Mientras que el programa de LIHTC establece alquileres para mantenerlos asequibles, muchas familias terminan pagando más del 30 % de su ingreso en alquiler y servicios públicos. Eso se debe a que los alquileres máximos se establecen suponiendo que el arrendatario obtiene el ingreso máximo para un apartamento.

Si usted gana menos de la cantidad máxima aún puede calificar en la unidad, pero pagará más del 30 % de su ingreso para alquiler y servicios públicos. Vea en la Tabla 1 cómo el LIHTC establece los alquileres, esto es lo máximo que usted podría pagar por la unidad de LIHTC. La Tabla 2 le da un ejemplo de cómo los alquileres varían por tamaño y tipo de unidad.

Los alquileres de LIHTC no se basan en su ingreso de grupo familiar individual.

En lugar de eso, se basan en el tamaño y el tipo de la unidad. El tamaño de la unidad se refiere al número de habitaciones en la unidad. El tipo de unidad se refiere al límite de ingreso AMI para la unidad. El alquiler para unidades más pequeñas será menor que para unidades más grandes. El alquiler para unidades AMI más bajas será menor que el alquiler para unidades AMI más altas del mismo tamaño.

TABLA 1
Alquileres máximos por tamaño y tipo de unidad.
Propiedad del área de Filadelfia

Tamaño de unidad	Tipo de unidad	Tipo de unidad
Número de habitaciones	20 % de AMI	40 % de AMI
1	\$362	\$725
2	\$435	\$870
3	\$502	\$1,005
4	\$560	\$1,121

Los alquileres incluyen un subsidio para servicios públicos.

¿Qué pasa con los servicios públicos?

Algunas veces los arrendatarios pagan los servicios públicos por separado; otras veces el costo de los servicios públicos se incluye en el alquiler. En cualquier caso, el programa de LIHTC considera los servicios públicos como parte del costo total de la vivienda.

Así que, si el apartamento que usted está alquilando no incluye todos los servicios públicos, el propietario de la vivienda debe restar un costo calculado de servicios públicos del alquiler máximo. Esto es lo que se llama "subsidio de servicios públicos". Los subsidios de servicios públicos varían de propiedad en propiedad, dependiendo de los servicios públicos que los arrendatarios deban pagar, y qué tan eficiente con la energía es el edificio. Teléfono, cable e Internet no se incluyen en el subsidio de servicios públicos. El arrendatario paga estos cargos más el alquiler.

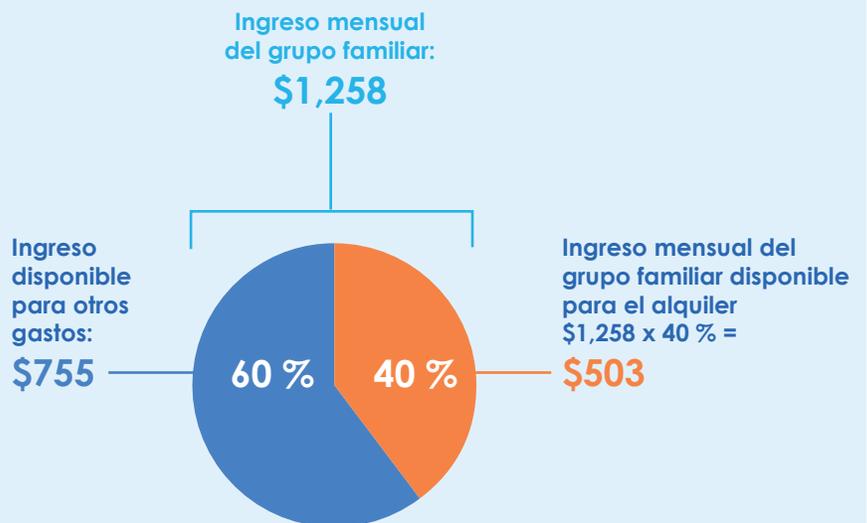
El subsidio de servicios públicos es solo un cálculo. El propietario de la vivienda no necesita darle al arrendatario un reembolso o reducción de alquiler si los costos de servicios públicos son más elevados, por lo que los arrendatarios deben estar informados del uso de los servicios públicos. Si los arrendatarios mantienen la temperatura adentro más alto de lo normal o si es un invierno particularmente frío, el cargo de calefacción puede hacer que los costos de alquiler y servicios públicos juntos superen el máximo del programa de LIHTC. El grupo familiar aun sería responsable de pagar la totalidad del alquiler y el cargo alto de servicio público.

¿Hay un ingreso mínimo para las casas de LIHTC?

La mayoría de los apartamentos de LIHTC establece requisitos de ingreso mínimo para asegurarse de que el arrendatario pueda pagar el alquiler. Los administradores de la propiedad deciden los requisitos de su propiedad, los cuales pueden cambiar de una propiedad a otra. Generalmente, los administradores de la propiedad buscarán un grupo familiar que gane por lo menos tres veces el costo anual del alquiler y de los servicios públicos, pero algunos usarán dos y media veces la cantidad de alquiler más los servicios públicos como cálculo. Algunos administradores de propiedad no consideran los costos de los servicios públicos al establecer requisitos de ingreso mínimos.

EJEMPLO

Ingreso anual del grupo familiar de \$15,090



Integración: arrendamientos e ingresos

¿Cómo determina el administrador de la propiedad cual apartamento califico y de cuánto será mi alquiler? La respuesta depende de su ingreso y del tamaño de su familia.

Usted puede usar esta tabla para ver si califica para una unidad de 20 %, que es la más asequible disponible. El apéndice al final de esta guía tiene tablas para unidades de 50 % y 60 % de AMI.

En este ejemplo, el administrador de la propiedad exige que los grupos familiares tengan ingresos iguales a por lo menos dos y media veces el alquiler (también llamada una relación de alquiler-ingreso de 40 %). El administrador de la propiedad resta el subsidio de los servicios públicos antes de calcular los ingresos mínimos.

TABLA 2

Ingresos mínimos y máximos PARA UNIDADES DE 20 % DE AMI			
TAMAÑO DE UNIDAD	1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones
Renta	\$362	\$435	\$502
Subsidio de servicios públicos	-\$30	-\$45	-\$50
Alquiler neto	\$332	\$390	\$452
Ingreso mínimo*	\$9,960	\$11,700	\$13,560
Ingresos máximos por tamaño de grupo familiar	1 persona	\$13,540	\$13,540
	2 personas	\$15,460	\$15,460
	3 personas	\$17,400	\$17,400
	4 personas	**	\$19,320
	5 personas	**	\$20,880
	6 personas	**	**

*La cifra en naranja muestra que el ingreso del grupo familiar es muy bajo para esa unidad. También, un grupo familiar de una persona no calificaría para un apartamento de tres habitaciones.

**También se aplican límites de ocupación máxima. El máximo típico son 2 personas por habitación más una persona. Así que, una unidad con dos habitaciones puede tener un máximo de cinco personas (incluyendo niños) viviendo allí.

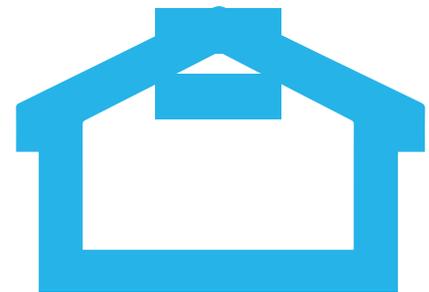
Los administradores de propiedad también establecen los estándares de ocupación mínima para cada tipo de unidad o les dan prioridad a grupos familiares más grandes en unidades más grandes.

Grupos familiares con cupones de elección de vivienda no necesitan calificar con los requisitos de ingreso mínimo.

¿Puedo usar un cupón de elección de vivienda?

Sí. Los propietarios de LIHTC no lo pueden rechazar solo porque usted tiene un cupón de elección de vivienda.

Sin embargo, usted debe verificar que cumple todos los requisitos que los otros arrendatarios deben cumplir, **excepto** los requisitos de ingreso mínimo.



Tengo antecedentes penales. ¿Aún puedo alquilar una casa de LIHTC?

Depende. Un proyecto residencial que rechaza a todos con antecedentes penales puede estar violando las leyes de vivienda justa, particularmente si termina excluyendo principalmente a afroamericanos u otras “clases protegidas” bajo la Ley de Vivienda Justa. En general, el tener antecedentes penales por delitos menores u ofensas menores penales, como posesión de drogas o robo en tienda, o por cualquier delito que haya ocurrido en un pasado muy distante, no debería ser una base para excluir a alguien. También, un arresto que no resultó en una condena no debería ser razón para denegar una solicitud.

Si usted tiene una condena reciente por fabricación de drogas o por un delito violento, como robo a mano armada o violación, los propietarios de la vivienda podrían rechazar su solicitud. Si la propiedad de LIHTC tiene financiamiento de vivienda pública, se le solicita que rechace a agresores sexuales de por vida y a personas condenadas por fabricar metanfetaminas en viviendas con subsidio.

Los propietarios de la vivienda LIHTC deben determinar cada situación individualmente y darle a cada solicitante la oportunidad de explicar por qué ellos pueden ser un buen arrendatario, a pesar de los antecedentes penales. Si cree que se le rechazó debido a sus antecedentes penales, pida una copia de los registros de antecedentes penales que el propietario de la vivienda, revise si hay errores y pida que se revise la decisión. Presente cartas de apoyo y otra información que muestre cambios positivos en su vida desde que se lo condenó.

Si usted cree que se le rechazó vivienda de LIHTC erróneamente debido a sus antecedentes penales, comuníquese con su grupo local de vivienda justa. Hay una lista de agencias de vivienda justa en la parte de atrás de esta guía en la sección de Recursos de vivienda justa del apéndice.

¿Puedo calificar si soy estudiante de tiempo completo?

El programa de LIHTC fue diseñado para grupos familiares de bajos recursos y no como vivienda para estudiantes. Por dicha razón, hay muchas reglas para los estudiantes de tiempo completo que buscan viviendas de LIHTC. Usted puede ser un estudiante y vivir en un apartamento de LIHTC como miembro de un grupo familiar, siempre que por lo menos una persona en el grupo familiar no sea un estudiante de tiempo completo. Hay algunas excepciones a esta regla:

- Los adultos estudiantes de tiempo completo están casados y presentan una declaración de impuestos federal sobre ingresos juntos.
- El estudiante de tiempo completo está recibiendo asistencia bajo Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (Temporary Assistance for Needy Families, TANF).
- El estudiante de tiempo completo está inscrito en ciertos programas de capacitación laboral.
- El estudiante de tiempo completo es padre/madre soltero que vive con sus hijos menores.
- El estudiante de tiempo completo es/era un beneficiario de asistencia de crianza temporal.

¿Qué pasa si necesito una unidad con adaptaciones?

Toda propiedad de LIHTC debe tener cierto número de unidades con adaptaciones para personas con discapacidades relacionadas con la movilidad, vista y audición. Si usted tiene una discapacidad y necesita una unidad con adaptaciones, hágase saber al administrador de la propiedad. Los administradores de propiedad de LIHTC deben tratar de encontrar unidades con adaptaciones para los arrendatarios que necesiten características de adaptación. Pero, no se les exige que retengan el apartamento hasta que el arrendatario correcto llegue. Si el administrador no encuentra un arrendatario que necesite la unidad con adaptaciones en 30 días, la puede alquilar a otra persona. Si usted necesita una unidad con adaptaciones, pero no hay una disponible, puede pedir que se le ponga en una lista de espera separada.

¿Revisará el administrador mi crédito?

La mayoría de las propiedades de LIHTC harán una revisión de crédito de los solicitantes. Aunque no es necesario tener un crédito perfecto, los administradores de propiedad pueden excluir a los solicitantes con un mal historial crediticio. A los administradores normalmente les preocupan más los desalojos o las desconexiones de servicios públicos anteriores. Si un solicitante tiene un desalojo previo, el administrador puede solicitar evidencia de que el alquiler pendiente se le pague completamente. Si ha habido desconexiones de servicios públicos, el administrador puede pedir un estado de cuenta de la compañía de servicios públicos que indique que el solicitante califica para una nueva cuenta. Muchos administradores están dispuestos a ignorar problemas financieros previos que estén relacionados con cargos médicos y préstamos de estudiante. Si le preocupa que se le rechace porque tiene mal historial crediticio o tienes un desalojo, considere dar más información cuando haga su solicitud, como dar pruebas de que su apartamento anterior era demasiado caro, pero que puede pagar el alquiler de LIHTC.

¿Qué pasa si me dicen que no soy elegible?

Si se rechaza su solicitud, pida al administrador de propiedad que le dé una explicación por escrito de los motivos. Revise el Plan de Selección de Arrendatarios para saber cómo apelar una decisión. Si cree que hubo un error, ofrezca dar más información. Si cree que se le discriminó, o si tiene preguntas sobre si las razones para el rechazo cumplen o no con los requisitos del programa de LIHTC, [comuníquese con su oficina local de asistencia legal](#). Un enlace para oficinas de asistencia legal también está en la parte de atrás de esta guía en la sección Recursos de vivienda justa del apéndice.

¿Qué pasa si soy sobreviviente de violencia doméstica o de agresión sexual?

No se le puede rechazar su solicitud una propiedad de LIHTC solo porque fue víctima de violencia doméstica, agresión sexual, violencia entre parejas o acoso, o porque su crédito fue dañado por una de estas situaciones. Si es sobreviviente puede tener protecciones según la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA). VAWA protege a todos los sobrevivientes, sin importar su sexo, identidad de género u orientación sexual y sin considerar el sexo, la identidad de género y la orientación sexual de la persona que le hizo daño. Obtenga más información [aquí](#). También comuníquese con su [oficina de asistencia legal](#) local.

¿Puedo alquilar un propiedad de LIHTC si no tengo estatus migratorio legal?

Las reglas de LIHTC permiten que cualquier persona alquile, independientemente de su estado migratorio. PERO, muchas propiedades de LIHTC también usan otro dinero del gobierno para hacer que los apartamentos sean asequibles. Por ejemplo, si la propiedad tiene cupones de elección de vivienda, los inmigrantes sin estatus legal probablemente no puedan alquilar allí, a menos que sean parte de una "familia mixta" con al menos un miembro de la familia con estatus legal. Pregúntele al gerente por los requisitos específicos de elegibilidad para los que no son ciudadanos por escrito. Si cree que se le ha negado erróneamente un apartamento debido a su estado migratorio, comuníquese con la asistencia legal (www.palegalaid.net).

¿Qué pasa si me ponen en la lista de espera?

Cuando usted hace una solicitud para una propiedad de LIHTC, le pueden decir que todas las unidades se alquilaron o que todas las unidades para las cuales su grupo familiar califica están alquiladas. En ese caso siempre pida que le pongan en la lista de espera. Asegúrese de dar toda su información de contacto al administrador de propiedad y de actualizarla en cualquier momento si hay un cambio. Los administradores de propiedad "depurarán" la lista de espera (quitar nombres) por lo menos una vez al año. Esto se hace con frecuencia comunicándose con los solicitantes por correo, preguntándoles si siguen interesados en alquilar una unidad y pidiendo una respuesta en un período corto. Si el solicitante no responde rápidamente, la administración quitará el nombre de la lista de espera.

Aparte de reportar cualquier cambio en su información de contacto y de estar pendiente de cualquier correspondencia de la propiedad, también es una buena idea llamar a la propiedad una vez cada varios meses para verificar si hay posibles viviendas desocupadas. Usted debe dar cualquier información sobre cambios en su ingreso o tamaño de grupo familiar que podría significar que usted ahora califica para una unidad de diferente tamaño o tipo.



Qué debe esperar como residente en una propiedad de LIHTC

La mayoría de las propiedades de LIHTC tiene una lista de reglas que los arrendatarios deben seguir, como observar las horas de silencio, dónde y cuándo sacar la basura y mantener su casa limpia por dentro.

Los arrendatarios de las propiedades de LIHTC tienen más requisitos, como permitir inspecciones periódicas de sus unidades. A los residentes siempre se les debe avisar con tiempo sobre estas inspecciones.

Los propietarios y administradores de propiedades de LIHTC también necesitan seguir reglas, incluyendo las de la Ley de Arrendatario y Propietario de la Vivienda de Pensilvania. Los propietarios de la vivienda también deben seguir políticas estatales y federales relacionadas con adaptaciones razonables para personas con discapacidades, incluyendo permitirles tener animales de servicio y animales de apoyo emocional. Como puede ver, hay varias reglas de LIHTC que los propietarios deben seguir, incluyendo asegurarse de que los arrendatarios cumplan las directrices de ingresos.

Una vez califique y me muevo, ¿allí termina toda la documentación?

Los arrendatarios en los apartamentos de LIHTC deben ser “recertificados” cada año.

Como parte de la recertificación, el propietario de la vivienda revisará:

- (1) el ingreso de todas las personas en el grupo familiar mayores de 18 años;
- (2) cambios en el tamaño del grupo familiar;
- (3) si cualquiera en el grupo familiar es un estudiante de tiempo completo, y
- (4) cuentas, bonos, cuentas de retiro y otra propiedad de su pertenencia.

El propietario de la vivienda debe pedir una recertificación solo una vez al año. Responda de inmediato y con la verdad cuando se le pida información relacionada con el proceso de recertificación. Si no responde, o si no da información verdadera, será “causa suficiente” para desahuciarlo. Consulte en la página 14 por una explicación de “casusa suficiente” para desahucios.

Si no tiene ingreso en el momento de la recertificación, el administrador de la propiedad puede exigirle que complete un cuestionario de cero ingreso.

A pesar de que el propietario de la vivienda debe hacer una recertificación para que el edificio cumpla con las reglas de LIHTC, no se le puede desahuciar solo porque su ingreso aumenta, aun si sobrepasa el máximo del programa. El peor de los casos es que el propietario de la vivienda le aumente el alquiler.

Hay otras veces en que se le podría pedir que documente su ingreso y en que la cantidad de su ingreso no importa. Si usted pide que lo trasladen a otro edificio, aun un edificio del mismo complejo, esto se puede tratar como si se saliera y luego como nuevo arriendo. Se le trataría como un nuevo arrendatario, así que si el ingreso del grupo familiar excede el límite actual de ingresos, su solicitud para el traslado puede ser denegada.

²https://www.phfa.org/forms/housing_management/shared/sample_verification_forms/zero_income_certification.pdf

Consulte el [Sample Certification of Zero Income \(Ejemplo de Certificación de Cero Ingreso\) de PHFA](#).²

¿Qué pasa si mi ingreso cambia o alguien se pasa a vivir conmigo?

Algunos cambios, como agregar o perder a un miembro del grupo familiar o cambios a su estatus de estudiante, se deben reportar antes de que pasen si son anticipados o inmediatamente después si son inesperados.

Todas las personas que viven con usted deben mencionarse en el contrato de arrendamiento. Antes de que alguien más se pase a vivir con usted, usted debe comunicarse con el propietario de la vivienda o el administrador de propiedad para la aprobación. El nuevo miembro del grupo familiar deberá presentar la misma información y documentos que usted dio cuando hizo su solicitud por primera vez. **Si usted no reporta los cambios, el propietario de la vivienda lo puede desalojar con causa suficiente.** Recuerde que agregar a una nueva persona podría afectar su elegibilidad para vivir en el apartamento. Por eso debe reportar cualquier cambio inmediatamente.

Si espera un cambio en el tamaño del grupo familiar, como el nacimiento o adopción de un niño, o si uno o más de los miembros del grupo familiar se han mudado debe decirle al administrador de propiedad. La mayoría de los administradores de propiedad le permitirán poner su nombre en la lista de espera para una unidad más grande o más pequeña.



De igual forma, si tiene, o espera tener una reducción fuerte en su ingreso, debe preguntarle al administrador de la propiedad si hay algunas unidades en el edificio disponibles para grupos familiares con ingresos más bajos. Si es el caso, puede pedir que lo pongan en la lista de transferencia para una unidad que necesite menor ingreso con un alquiler más bajo. Generalmente, esto se puede hacer sin tener que mudarse, el administrador de la propiedad solo hace un cambio en el expediente de cómo se designa la unidad. Esto depende de cuantas unidades el propietario prometió tener en cada nivel de alquiler. Algunas veces no es posible reducir su alquiler. Aun si el complejo de apartamentos tiene unidades de alquiler más bajo, puede que hacer el cambio le tome mucho tiempo al administrador.

Si se le da la oportunidad de pasarse a una unidad más grande o más pequeña, o si se le baja el alquiler, es muy probable que tenga que completar el proceso de recertificación de nuevo, aun si ha pasado menos de un año desde su última recertificación.

Recuerde, si su ingreso sube, debe reportarlo como parte de su recertificación anual. Usted no perderá su apartamento solo porque su ingreso aumente, pero su alquiler subirá.

¿Me pueden obligar a cambiar de apartamento?

En algunas circunstancias, el propietario de la vivienda lo puede trasladar a otro apartamento en su edificio.

Por ejemplo, los proyectos residenciales de LIHTC incluyen unidades “con adaptaciones” en las cuales las encimeras de la cocina y los armarios son más bajos que el promedio para que alguien con silla de ruedas los pueda alcanzar. El propietario de la vivienda debe darles prioridad a los arrendatarios discapacitados para los apartamentos con adaptaciones. Pero si no hay solicitantes discapacitados, las unidades con adaptaciones se pueden alquilar a arrendatarios que no necesitan las características de adaptación.

Si se le alquiló un apartamento con adaptaciones en una circunstancia como esta y más tarde un nuevo solicitante discapacitado cumple los requisitos de elegibilidad, **el propietario de la vivienda puede necesitar que usted se traslade**, siempre y cuando se le dé un apartamento más o menos equivalente.

Otra circunstancia en la que se le puede pedir que se traslade, ya sea temporal o permanentemente, es si el propietario de la vivienda está renovando el edificio y necesita que se traslade para permitir que el trabajo se haga. Si usted permanece en el mismo edificio, es posible que no se necesite la recertificación. Pero, si necesita moverse a otro edificio, el propietario de la vivienda podría tener que recertificar completamente a su grupo familiar.

¿Cuándo me pueden desalojar?

Cada contrato de arrendamiento de LIHTC debe tener una sección que claramente lee que sin una “causa suficiente”, definida como “*infracciones del contrato de alquiler graves y repetidas*”.

El contrato de alquiler debe decir claramente qué situaciones se consideran “incumplimiento” o infracción del contrato de alquiler, pero no se pueden incluir todos los ejemplos en el contrato de alquiler. Las opiniones pueden ser diferentes sobre si algo es una “infracción grave y repetida”, y la respuesta se tendría que decir en corte si el propietario de la vivienda trata de desalojarlo.

ALGUNOS EJEMPLOS DE “CAUSA SUFICIENTE”.

A usted se le pueden desalojar cuando:

- No paga el alquiler.
- No reporta todo sus ingresos en su solicitud o su recertificación.
- Mantiene su apartamento de forma que lo hace peligroso para otros, como crear un riesgo de incendio.

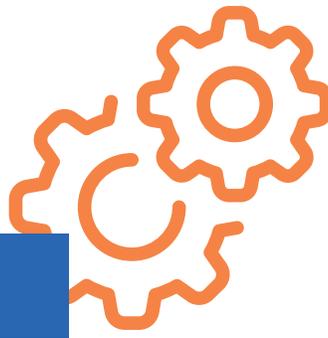
ALGUNOS EJEMPLOS QUE NO SON CAUSA SUFICIENTE.

A usted no se le deben desalojar solo porque:

- Se retrasó con el alquiler una vez, pero lo pagó.
- Su ingreso aumentó.
- Tuvo una fiesta con mucho ruido.
- Usted fue víctima de violencia doméstica, agresión sexual, violencia entre parejas o acoso.

Si usted recibe un aviso de desalojo, comuníquese con su oficina de asistencia legal, especialmente si cree que la razón por la que está siendo desalojado no cumple la definición de “causa suficiente”.

5



Más recursos

El Programa de Crédito Fiscal para viviendas de bajos ingresos es complicado.

Esta guía le da mucha información, pero quizá no responda sus preguntas en particular. Ya sea que usted busque un apartamento o ya viva en un complejo de LIHTC, hable con el administrador de propiedad si no está seguro sobre algo.

Las siguientes páginas tienen más información detallada sobre elegibilidad por ingreso y establecimiento de alquiler. También hay una lista de agencias de vivienda justa y un enlace a los programas de redes de asistencia legal de Pensilvania.

Hay más copias de esta guía disponibles en <https://www.rhls.org/lihtctenantguide/>.

APÉNDICE

Ingresos máximos de Filadelfia

Aquí hay un enlace para buscar los límites de ingresos y de alquiler máximo para cualquier condado en Pensilvania: https://www.phfa.org/mhp/rent_and_income_limits/

Este ejemplo muestra los ingresos máximos para un apartamento de LIHTC en Filadelfia.

Ingreso máximo por tamaño de grupo familiar	20 % de AMI	50 % de AMI	60 % de AMI
1 persona	\$ 13,540	\$ 33,850	\$ 40,620
2 personas	\$ 15,460	\$ 38,650	\$ 46,380
3 personas	\$ 17,400	\$ 43,500	\$ 52,200
4 personas	\$ 19,320	\$ 48,300	\$ 57,960
5 personas	\$ 20,880	\$ 52,200	\$ 62,640

Los límites de alquiler e ingresos cambian cada año generalmente en abril. En esta tabla se muestran los límites de ingresos en Filadelfia para el 2021 para las propiedades de LIHTC que ya están operando. Los edificios que abren sus puertas por primera vez en 2021 tienen que usar diferentes límites de ingreso.

PHFA es la mejor fuente para estos datos, pero la información no siempre está en el mismo lugar en el sitio web de la agencia. Para encontrar la información en años futuros, le recomendamos que haga una búsqueda en la web para "PHFA Low Income Housing Tax Credit rent and income limits" (límites de ingresos y alquiler para el Crédito Fiscal para viviendas de bajos ingresos de PHFA).

El documento se debe de ver como el del enlace de arriba. Verifique dos veces en la esquina superior izquierda para asegurarse de que es el documento más reciente y confirme que el documento tiene "LOW INCOME HOUSING TAX CREDIT PROGRAM" (Programa de Crédito Fiscal para vivienda de bajos ingresos), en el título.

¿Cómo se establecen los alquileres de LIHTC?

El programa de LIHTC usa una fórmula para establecer los alquileres de acuerdo al tamaño de la unidad. Debido a que el alquiler no se basa en el ingreso del grupo familiar, la mayoría de los arrendatarios de LIHTC acaba pagando más del 30 % de sus ingresos en alquiler y servicios públicos. Eso se debe a que los alquileres máximos se establecen suponiendo que su familia obtiene el ingreso máximo para un apartamento. Muchas familias van a ganar un poco menos que el máximo ingreso pero aún califican.

Ejemplo de Filadelfia:

Ingresos para un grupo familiar de 3 personas con 50 % de AMI:	\$ 43,500
Ingreso mensual: \$43,500/12	\$ 3,625
"alquiler asequible" = 30 % del ingreso	x 0.3
Ingreso disponible para alquiler y servicios públicos	\$ 1,087
Alquiler de una unidad de 2 habitaciones con 50 % de AMI	\$ 1,087

Si el subsidio de servicios públicos es \$50, eso se restaría del alquiler total de \$1,087, por lo que si el arrendatario está pagando sus propios servicios públicos, el alquiler cobrado no podría ser más de \$1,037.

- Para establecer los alquileres, el programa de LIHTC supone que 3 personas van a vivir en un apartamento de 2 habitaciones (o 1.5 personas por habitación). Limita el alquiler al 30 % del ingreso mensual para un grupo familiar de 3 personas en esa área ganando exactamente el 50 % de AMI.
- En 2020, el 50 % de AMI de Filadelfia para un grupo familiar de 3 personas era de \$43,500.
- Las reglas del IRS luego establecen un alquiler "asequible" para ese apartamento tomando 30 % de los \$43,500, un total de a \$1,087 por mes (30 % de \$43,500 dividido por 12).
- La mayoría de las familias no va a ganar exactamente \$43,500, pero va a ganar menos de esa cantidad y aún califican. Esas familias terminan pagando más del 30 % de su ingreso en alquiler y servicios públicos.

Recursos para Vivienda Justa

Muchas agencias prestan su ayuda si cree que lo discriminaron en su búsqueda de vivienda debido a su raza, color, religión, país de origen, sexo, estatus familiar o discapacidad.

Algunas comunidades también tienen leyes locales que protegen a las personas de discriminación basada en su orientación sexual e identidad de género, y unas cuantas prestan protección de fuentes de ingresos que prohíben al propietario de la vivienda rechazar a alguien solamente porque reciben asistencia para el alquiler u otros beneficios públicos.

Muchos condados y ciudades tienen un director de Vivienda Justa o una Comisión de Relaciones Humanas que manejan las quejas de vivienda justa. Verifique con su gobierno local para obtener más información. Las quejas también se pueden presentar en la [Comisión de Relaciones Humanas de Pensilvania](#) o con el [Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano \(HUD\) de EE. UU.](#)

Un defensor de vivienda justa le puede ayudar a navegar el proceso de queja. Pensilvania cuenta con varios recursos de vivienda justa, incluyendo oficinas de asistencia legal y centros de vivienda justa sin fines de lucro. Los defensores lo educan a usted sobre sus derechos y lo ayudan a determinar si usted ha sido víctima de discriminación ilegal.

Encuentre su oficina local de asistencia legal en palegalaid.net/legal-aid-providers-in-pa

Obtenga información sobre las leyes de vivienda justa en palawhelp.org/issues/housing-and-shelter/housing-discrimination-and-fair-housing-1

Organizaciones de Vivienda Justa sin fines de lucro

Housing Equal Center of Pennsylvania

PO BOX 558
Fort Washington, PA 19034
866-540-FAIR | 267-419-8918

equalhousing.org

Atiende estos condados:

- Bucks
- Chester
- Delaware

- Lehigh
- Montgomery
- Northampton
- Philadelphia

Organizaciones de Vivienda Justa sin fines de lucro (continúa)

Southwestern Pennsylvania

Legal Services

Fair Housing Law Center

10 West Cherry Avenue

Washington, PA 15301

Teléfono: 724-225-6170

Fax: 724-250-1078

Línea directa para llamada sin

costo: 1-877-725-4472

<https://fhlaw.org/>

Atiende estos condados:

- Armstrong
- Beaver
- Bedford
- Blair
- Butler
- Cambria
- Cameron
- Centre
- Clarion
- Clearfield
- Crawford
- Elk
- Erie
- Fayette
- Forest
- Greene
- Huntingdon
- Indiana
- Jefferson
- Lawrence
- McKean
- Mercer
- Potter
- Somerset
- Venango
- Warren
- Washington
- Westmoreland

Southwestern Pennsylvania Legal Services recibe financiamiento de HUD para operar su Fair Housing Law Center, el cual da representación gratis a aquellos que experimentan discriminación de vivienda y a personas con discapacidades que necesitan una adaptación razonable o una modificación a sus unidades de vivienda.

The Fair Housing Council of the Capital Region, Inc.

2100 North 6th Street

Harrisburg, PA 17110

Teléfono: 717-238-9540

pafairhousing.org

Atiende estos condados:

- Cumberland
- Dauphin

Fair Housing Partnership of Greater Pittsburgh, Inc.

2840 Liberty Avenue, Suite 205

Pittsburgh, PA 15222

Teléfono: 412-391-2535

FAX: 412-391-2647

E-mail:

megan@pittsburghfairhousing.org

pittsburghfairhousing.org

Atiende todos los condados en PA.

The Housing Equality & Equity Institute en Lancaster Housing Opportunity Partnership

308 E. King Street

Lancaster, PA 17602

Teléfono: 717-291-9945

FAX: 717-291-9850

<https://wearetenfold.org/>

Otros recursos de vivienda justa

Pennsylvania Human
Relations Commission
(Comisión de Relaciones
Humanas de Pensilvania):

<https://www.phrc.pa.gov/File-a-Compliant/Pages/default.aspx>

US Department of Housing
and Urban Development
(Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano de EE. UU.)

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

Obtenga información sobre las
leyes de vivienda justa en:

<https://www.palawhelp.org/issues/housing-and-shelter/housing-discrimination-and-fair-housing-1>

Obtenga información para
sobrevivientes de violencia
doméstica, agresión sexual,
violencia en citas o acoso en:

- [Derechos para sobrevivientes en LIHTC](#)
 - [PA Coalition Against Domestic Violence \(Coalición contra Violencia Doméstica de PA\)](#)
 - [PA Coalition Against Rape \(Coalición contra Violación de PA\)](#)
-

