



Alquilar una casa con un LIHTC* en Pensilvania

Todo lo que necesita saber: la versión corta

*Programa de Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos

¿Qué es un LIHTC?

El Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Ingresos (LIHTC) es un programa federal que otorga créditos fiscales a los desarrolladores de viviendas y puede haber ayudado a financiar la construcción de su hogar. A cambio de estos créditos, los desarrolladores acuerdan reservar un cierto número de unidades de alquiler para familias de bajos ingresos.

Esta breve guía explica lo que necesita saber sobre LIHTC. La versión completa de la guía se puede encontrar en rhls.org/renting-a-lihtc-home-everything-you-need-to-know

¿Cómo puedo encontrar un apartamento de LIHTC?

El mejor lugar para obtener una lista de propiedades de LIHTC es en la Agencia de Financiación de Viviendas de Pensilvania en phfa.org/mhp. Desplácese hasta la parte inferior de la página y elija un condado en el Inventario de viviendas multifamiliares. También puede visitar la web PAHousingSearch.com. Si hay una propiedad que le interese, pero tiene dudas de si es una propiedad de LIHTC, contacte con el administrador de la propiedad y pida o consulte el anexo de arrendamiento del crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos.

¿Qué necesitare para inscribirme? ¿Cómo puedo saber si cumplo con los requisitos?

Los proyectos residenciales de LIHTC están configurados para albergar a personas en una variedad de niveles de ingresos utilizando una medida llamada Ingreso Promedio del Área (AMI). El AMI varía según el condado en el que se encuentre y la cantidad de personas que residan en su hogar, además de que cambia cada año. Puede encontrar el AMI y los alquileres de cada condado en phfa.org/mhp/rent_and_income_limits en la sección de créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos. En Pensilvania, la mayoría de los proyectos residenciales de LIHTC tienen apartamentos para personas con un 50% o 60% de AMI, con un número menor de apartamentos para personas con un 40% o 20% de AMI y unos pocos para hogares con hasta un 80% de AMI. El administrador de la propiedad puede darle una lista con el desglose del AMI de los apartamentos de una urbanización. Para tener derecho a un apartamento, los ingresos combinados de todas las personas residentes en su hogar deben estar por debajo del límite de ingresos para esa unidad en particular. Al mismo tiempo, debe tener suficientes ingresos para poder pagar el alquiler. Por lo general, el administrador de la propiedad requiere que los ingresos del inquilino sean 2 o 3 veces el precio del alquiler. El administrador de la propiedad puede establecer una cantidad máxima de integrantes del núcleo familiar según el número de dormitorios. Las personas con discapacidades tienen prioridad para las viviendas accesibles y algunas propiedades son solo para personas mayores.

¿Cuánto pagaré de alquiler?

El programa de LIHTC establece alquileres asequibles para los diferentes AMI; los alquileres no se basan en los ingresos individuales de su grupo familiar. A diferencia de otros programas, como los cupones de elección de vivienda, su alquiler no cambiará automáticamente si sus ingresos suben o bajan. Esto también significa que su alquiler puede subir ligeramente cada año, incluso si sus ingresos no lo hacen. Si gana menos del límite de ingresos para una vivienda, es posible que aún cumpla los requisitos para acceder a ella, pero pagará más del 30 % de sus ingresos por el alquiler y los servicios públicos.

Los alquileres incluyen un descuento para los gastos de servicios públicos si el inquilino los paga por su cuenta. El propietario deberá restar al alquiler máximo un descuento estimado para los gastos de los servicios públicos. El descuento para los gastos de servicios públicos es solo una estimación y el propietario no tiene la obligación de darle al inquilino un reembolso o una reducción del alquiler si los costos reales de los servicios públicos son más altos. El teléfono, la televisión por cable e internet no están incluidos en el descuento para los gastos de servicios públicos. El inquilino pagará estas facturas además de pagar el alquiler.



¿Puedo usar un cupón de elección de vivienda?

Sí. Los propietarios conforme al LIHTC no pueden rechazarlo solo porque tenga un cupón de elección de vivienda, pero igualmente debe verificar que cumpla con todos los requisitos que los demás inquilinos deben cumplir para tener derecho al apartamento de LIHTC, excepto los ingresos.

¿Qué pasa si tengo necesidades de accesibilidad?

Cada propiedad de LIHTC debe tener un cierto número de viviendas accesibles para personas con discapacidades relacionadas con la movilidad, la vista y la audición. Sin embargo, si el administrador no encuentra un inquilino que necesite la vivienda accesible en 30 días, podrá alquilarla a otra persona. Si el inquilino no necesita las funciones de accesibilidad, es posible que deba mudarse a otra vivienda disponible cuando alguien que sí las necesite lo solicite. Si necesita una vivienda accesible pero no hay una disponible, puede pedir que lo pongan en una lista de espera separada.

¿Qué puedo esperar como residente de una propiedad de LIHTC?

Los inquilinos de las propiedades de LIHTC tienen algunos requisitos adicionales, como permitir inspecciones periódicas de sus viviendas. Los residentes siempre deben recibir un aviso razonable previo a estas inspecciones. Los inquilinos de los apartamentos de LIHTC deben ser "recertificados" cada año. Responda con prontitud y veracidad cuando se le solicite información relacionada con el proceso de recertificación. No responder o no proporcionar información veraz puede ser un motivo válido de desalojo. Aunque el propietario debe llevar a cabo una recertificación para mantener el edificio en cumplimiento de las reglas de LIHTC, usted no puede ser desalojado/a solo porque sus ingresos aumenten, incluso si superan el máximo del programa, sino que, en el peor de los casos, el propietario podría subirle el alquiler. Algunos cambios, como que haya un miembro más o menos en el hogar o en su estado de estudiante, deberán informarse antes de que sucedan si se pueden anticipar o inmediatamente después si no se pueden anticipar.

¿Me pueden desalojar?

Cada contrato de arrendamiento de LIHTC debe tener una sección que diga claramente que no puede ser desalojado/a sin un "motivo válido", definido como "violaciones graves y repetidas del contrato de arrendamiento". Se pueden encontrar algunos ejemplos en la guía completa.



Solicité un apartamento de LIHTC, pero todos los apartamentos para los que cumpla los requisitos ya están alquilados. ¿Qué hago a continuación?

Cuando solicita una propiedad de LIHTC, es posible que se le informe que todas las viviendas para las que los integrantes de su grupo familiar cumplen los requisitos ya estén arrendadas. En ese caso, siempre pida que lo coloquen en la lista de espera. Asegúrese de proporcionar toda la información de contacto al administrador de la propiedad y actualizarla cada vez que haya un cambio. Los cambios en sus ingresos o en el número de integrantes de su grupo familiar pueden hacer que ahora cumpla los requisitos para un tamaño o tipo de vivienda diferente. También es una buena idea llamar a la propiedad cada pocos meses para verificar las posibles vacantes.

¿Puede aumentar mi alquiler?

Existe un par de factores que pueden hacer que su alquiler aumente. Las normas federales de LIHTC solo establecen el alquiler máximo que un propietario puede cobrar a un inquilino. Esas normas no limitan la cantidad o la frecuencia con que la que se puede aumentar el alquiler, siempre y cuando el alquiler total cobrado por el propietario no supere el máximo de LIHTC.

También es importante recordar que el alquiler de LIHTC se establece según su AMI (ingreso promedio del área), por lo tanto, su alquiler también puede aumentar si este aumenta.

Recursos adicionales

Consulte la versión completa de "Alquilar una casa de LIHTC*: todo lo que necesita saber" para obtener más información: rhls.org/lihtctenantguide

Si todavía tiene preguntas, ya sea que esté buscando un apartamento o que ya viva en un complejo de LIHTC, hable con el administrador de la propiedad.

Si cree que ha sido discriminado/a, busque su oficina local de ayuda legal en palegalaid.net/legal-aid-providers-in-pa o consulte los recursos de "Vivienda justa" en la guía completa.

Escribió este folleto Regional Housing Legal Services (RHLS) (Servicios Jurídicos Regionales de Vivienda). RHLS es un bufete de abogados sin fines de lucro con experiencia única en viviendas asequibles y sostenibles y sus componentes relacionados: desarrollo comunitario y económico, asuntos de servicios públicos y preservación de la propiedad de la vivienda. RHLS ofrece soluciones innovadoras de proyectos y políticas que ayudan a crear comunidades sostenibles mediante viviendas decentes, seguras y asequibles para los residentes de Pensilvania con bajos ingresos.

