



**Regional Housing
Legal Services**

Opening Doors for an
Equitable Future



La guía del crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos para arrendatarios

ACERCA DE NOSOTROS

Sobre

Regional Housing Legal Services (RHLS) es una organización impulsada por nuestra misión de avanzar la justicia de la vivienda a través de conocimiento legal, defensa de la política y alianzas estratégicas.

Declaración de visión

Un futuro donde todo el mundo, independiente de su ingreso, su raza, su identidad o sus antecedentes, tenga un hogar seguro y asequible en un lugar donde quisiera vivir.

Declaración de misión

Trabajamos juntos con la comunidad en la lucha por crear hogares seguros y asequibles. Ofrecemos representación legal para las organizaciones que sirven a los con bajos ingresos, que comparten conocimiento, que unen compañeros, y que abogan para cambios de política.

NUESTRO COMPROMISO A LA EQUIDAD RACIAL

RHLS está comprometido a integrar la equidad racial en todos los aspectos de nuestro trabajo, con fines de alcanzar la Justicia Racial en la vivienda, servicios públicos y el desarrollo de comunidad/económico. Nosotros creemos que toda la gente merece una vivienda que es sana, segura y asequible en su comunidad de elección donde se puede prosperar.



Regional Housing Legal Services

SOBRE ESTA GUÍA

En 2022, Regional Housing Legal Services (RHLS) publicó la primera edición de la guía de LIHTC como parte de nuestro trabajo por el programa de Asistencia Legal para la Rehabilitación Comunitaria fundado por el PA Interest on Lawyer's Trust Account (IOLTA) Board. La nueva edición de la guía incluye cifras de ingreso e información de recursos actualizadas.

La guía está disponible en inglés y español. Proveeremos copias impresas de la guía a las organizaciones que ofrecen recursos a la comunidad a solicitud, y una versión electrónica está disponible en el sitio www.rhls.org.

*La información en esta guía no constituye
consejo legal.*

CHAPTERS

1

Conozca qué es la vivienda de LIHTC

2

Cómo buscar un apartamento de LIHTC

3

Cómo presentar una solicitud y calificar para propiedades de LIHTC

¿Quién califica para vivir en viviendas de LIHTC?

¿Califico?

¿Cuánto pagaré de alquiler?

¿Qué pasa con los servicios públicos?

Integración: arrendamientos e ingresos

¿Puedo usar un cupón de elección de vivienda?

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

¿Puedo calificar si soy estudiante de tiempo completo?

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

¿Qué pasa si necesito una unidad con adaptaciones?

¿Revisará el administrador mi crédito?

¿Qué pasa si me dicen que no soy elegible?

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

¿Puedo alquilar una propiedad de LIHTC si no tengo estatus de inmigración legal?

4

Qué debe esperar como residente en una propiedad de LIHTC

Recertification

Cambios en la composición del grupo familiar y ingresos

¿Me pueden obligar a cambiar de apartamento?

Desalojos de buena causa

5

Más recursos

Ingresos máximos

¿Cómo se establecen los alquileres de LIHTC?

Recursos para Vivienda Justa

ENTENDER EL CRÉDITO FISCAL PARA VIVIENDAS DE BAJOS INGRESOS

Encontrar una vivienda asequible es difícil en el mercado de alquiler de viviendas actual. No hay viviendas asequibles suficientes para todos los que las necesitan. Los cupones de elección de vivienda lo hacen más fácil, pero son difíciles de conseguir y aún más difíciles de usar en muchas partes.

El crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos, o LIHTC (se pronuncia “LAI-TEC”), da una oportunidad diferente para personas que buscan una vivienda asequible. A diferencia de otros programas de vivienda, el arrendamiento no está basado solamente en el ingreso del arrendatario, sino que el arrendamiento puede ser más asequible para su grupo familia.

¿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 las reglas, o que sea un miembro de la comunidad ayudando a los demás encontrar una vivienda asequible.



2 **Cómo buscar un apartamento de LIHTC**



Hay varias maneras de encontrar un proyecto residencial de LIHTC en su área.

- La Agencia de Financiamiento de Viviendas de Pensilvania (PHFA)* en el sitio phfa.org/mhp mantiene una lista de propiedades que se puede buscar por condado.
- 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 “Tax Credit” (propiedad del Crédito Fiscal). Crédito fiscal se refiere a LIHTC. Se puede visitar el sitio YouTube.com y navegar al canal de RHLS para ver una demostración de usar el sitio pahousingsearch.com para encontrar alojamiento.

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”?

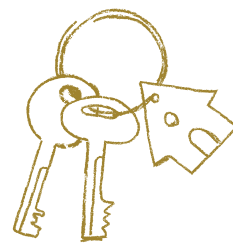
- Un “grupo familiar” son todas las personas que ocupan una unidad de vivienda.

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 financista 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.

*El 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). 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 sitúe 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 % de AMI, aunque algunas propiedades de LIHTC sirven para grupos familiares que ganan un poco más. El AMI varía dependiendo de en qué condado esté usted y cuántas personas vivan en su grupo familiar. 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.

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.

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. La “regla de 30%” es una directriz que dice que una persona no debería pagar más que su ingreso bruto para alquiler y servicios públicos. Muchas familias pagan un porcentaje más alto debido al precio alto de alquiler y servicios públicos, pero es una directriz útil para entender cuánto alquiler se puede pagar cada mes.

TABLA 1:
Ejemplo de 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% AMI	40% AMI
1	\$448	\$896
2	\$537	\$1075
3	\$621	\$1,242
4	\$693	\$1,386

El alquiler puede incluir 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 la eficiencia energética del edificio. Teléfono, cable e Internet no se incluyen en el subsidio de servicios públicos. El arrendatario paga estos cargos más el alquiler.

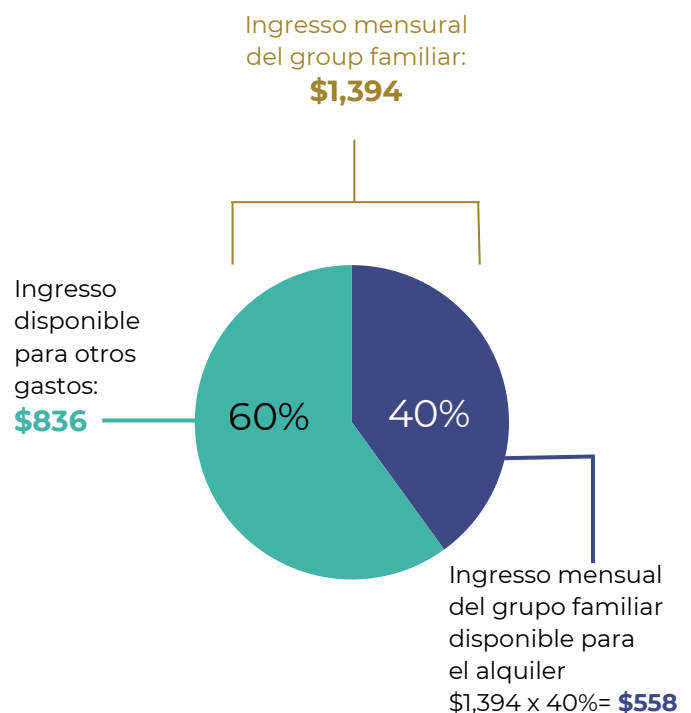
Hay un ingreso mínimo para las casas de LIHTC?

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.

El subsidio de servicios públicos es solo un cálculo. El propietario de la vivienda no necesita darle al arrendatario un reembolso o una 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 alta 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 aún sería responsable de pagar la totalidad del alquiler y el cargo alto de servicio público.

EJEMPLO

Ingreso anual del grupo familiar de \$16,720



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 40% AMI. 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

*La cifra en color oro muestra que el ingreso del grupo familiar es demasiado 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.

Ejemplo: Ingresos mínimos y máximos PARA UNIDADES DE 20 % DE AMI en Filadelfia en 2025				
TAMAÑO DE UNIDAD		1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones
Alquiler		\$896	\$1,075	\$1,242
Ingreso mínimo *		\$26,880	\$32,250	\$37,260
Ingresos máximos por tamaño de grupo familiar	1 Persona	\$33,440	\$33,440	\$33,440
	2 Personas	\$38,240	\$38,240	\$38,240
	3 Personas	\$43,000	\$43,000	\$43,000
	4 Personas	**	\$47,760	\$47,760
	5 Personas	**	\$51,600	\$51,600
	6 Personas	**	**	\$55,440

El alquiler puede incluir un subsidio para servicios públicos.

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?

Eso 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 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 requiere 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 buenos arrendatarios, 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 soy sobreviviente de violencia doméstica o de agresión sexual?

No se le puede rechazar su solicitud de 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, independiente de 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 les hizo daño. Se puede comunicar con **su oficina de asistencia legal local**.

¿Qué pasa si soy discapacitado y 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, hágaselo 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 tiene 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.

A partir de la publicación de esta guía, Pensilvania todavía no tiene una ley que proteja a los arrendatarios con registros de desalojo. Sellar los registros de desalojo en un reforme bajo consideración y se podría hacerlo más fácil que algunos arrendatarios se entraren viviendo. Consulte con su oficina local de asistencia legal para obtener la información más reciente.

¿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 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

¿Puedo alquilar una propiedad de LIHTC si no tengo estatus de inmigración legal?

RHLS puede proporcionar consejo especializado para arrendatarios con preguntas de estatus de inmigración, así como para las organizaciones que les sirven. Contáctenos para más información.

4

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.



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:

- el ingreso de todas las personas en el grupo familiar mayores de 18 años;
- cambios en el tamaño del grupo familiar;
- si cualquiera en el grupo familiar es un estudiante de tiempo completo, y
- 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 16 por una explicación de “casusa suficiente” para desahucios.

También se le podría pedir que documente su ingreso 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.

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.

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

Consulte el Sample Certification of Zero Income (Ejemplo de Certificación de Cero Ingreso) de PHFA*

[*phfa.org/forms/housing_management/shared/sample_verification_forms/zero_income_certification.pdf](https://www.phfa.org/forms/housing_management/shared/sample_verification_forms/zero_income_certification.pdf)

¿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 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 cuántas 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 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.



¿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 decidir 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 todos 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**



Los siguientes recursos son disponibles a la publicación de la segunda edición de la guía de LIHTC en noviembre de 2025. Son sujetos a cambio. Comuníquese con nosotros si se ve un recurso que necesita corrección

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

Comuníquese con RHLS si le gustaría una copia digital de esta guía o copias adicionales impresas.

Ingresos máximos

Aquí hay un enlace para buscar los límites de ingresos y de alquiler máximo para cualquier condado en Pensilvania:

phfa.org/mhp/rent_and_income_limits

Los límites de alquiler e ingresos cambian cada año, generalmente en abril. 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. Repase en la esquina superior izquierda para asegurarse de que sea 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	\$ 53,750
Ingreso mensual: \$53,750/12	\$ 4,479
“Alquiler asequible” = 30% del ingresos	x .3
Ingreso disponible para alquiler y servicios públicos.	\$ 1,344
Alquiler de una unidad de 2 habitaciones con 50% de AMI	\$ 1,344

Si el subsidio de servicios públicos es \$100*, eso se restaría del alquiler total de \$1,344, por lo que si el arrendatario está pagando sus propios servicios públicos, el alquiler cobrado no podría ser más de \$1,244

Aquí es un ejemplo de esta calculación:

- 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 2025, el 50 % de AMI de Filadelfia para un grupo familiar de 3 personas era de \$53,750.
- Las reglas del IRS luego establecen un alquiler “asequible” para ese apartamento tomando 30 % de los \$53,750, un total de \$1,344 por mes (30 % de \$53,750 dividido por 12).
- La mayoría de las familias no va a ganar exactamente \$53,750, 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.

*El subsidio de servicios es solo una estimación, varia de propiedad a propiedad, depende en cuales servicios publicos los arrenadatarios deben pagar si mismos y en la eficiencia energética del edificio.

Recursos para Vivienda Justa

Muchas agencias prestan 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 contra la 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 maneja las quejas de vivienda justa. Verifique con su funcionario del 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.

Esta información está en vigencia a partir de noviembre de 2025

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 Equality 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

**The Fair Housing Council
of the Capital Region, Inc.**

2100 North 6th Street
Harrisburg, PA 17110
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
FAX: 412-391-2647
Teléfono: 412-391-2535
pittsburghfairhousing.org

Atiende todos los
condados en PA.

TENFOLD

308 E. King Street
Lancaster, PA 17602
FAX: 717-291-9850
Teléfono: 717-291-9945
wearetenfold.org

Otras Organizaciones de Vivienda Justa

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

[pa.gov/agencies/phrc/programs-and-services/
file-a-complaint](http://pa.gov/agencies/phrc/programs-and-services/file-a-complaint)

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

hud.gov/contactus/fairhousing

**Obtenga información sobre las
leyes de vivienda justa en:**

[palawhelp.org/issues/housing-and-shelter/
housing-discrimination-and-fair-housing-1](http://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:**

pcadv.org
pcar.org



Regional Housing Legal Services

Opening Doors for an Equitable Future

Philadelphia Office

123 S Broad Street, Suite 1330
Philadelphia, PA 19109

215-572-7300

rhls.org

Pittsburgh Office

100 Fifth Avenue, Suite 514
Pittsburgh, PA 15222

412-201-4301