

# ¡Conozca sus derechos!

## Guía para inquilinos en propiedades de crédito fiscal para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés)

### *Cubierto en esta guía:*

<i>Alquiler..... pg. 1</i>	<i>Otras protecciones para inquilinos..... pg. 8</i>
<i>Desalojos..... pg. 3</i>	<i>Recursos adicionales..... pg. 9</i>
<i>Condiciones de vivienda..... pg. 5</i>	<i>Dónde pedir ayuda..... pg. 10</i>
<i>Accesibilidad..... pg. 5</i>	

### **Alquiler: existe un límite para la cantidad que le pueden cobrar por el alquiler.**

1. El alquiler máximo que le pueden cobrar depende (a) del *tamaño de su unidad*, y (b) de un determinado porcentaje de los *ingresos promedio* de las personas de la región donde vive (no de sus ingresos reales).
2. Muchos edificios de LIHTC también reciben dinero de otros programas, como el programa federal Sección 8, que **puede limitar aún más el monto máximo de alquiler que se le puede cobrar**. Revise su contrato de alquiler y cualquier otro documento que le hayan entregado cuando se mudó para averiguar si algún otro programa podría aplicarse a su unidad de alquiler. Después, consulte a un abogado o defensor de inquilinos para comprender las reglas que se aplican a ese programa. También puede buscar su propiedad utilizando esta herramienta de California Housing Partnership para ver si algún programa se aplica a su unidad: <https://chpc.net/datatools/affordablehomes/>.
  - a. Por lo general, se aplicará el programa que le ofrezca más ayuda o protección como inquilino. Entre los programas que suelen complementarse con la financiación de LIHTC se encuentran el Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, el

Programa de Viviendas de Apoyo para Personas Mayores de la Sección 202, el Programa de Conservación de la Sección 236 y el Programa *HOME Investment Partnership*. También hay una serie de programas estatales y locales que suelen complementarse con unidades LIHTC y que pueden proporcionarle una mayor protección en cuanto al alquiler o ayudas adicionales.

3. También existen **reglas que limitan lo que puede incluirse o no en su alquiler**. Entre ellas:
  - a. Tarifas para la mayoría de las instalaciones o servicios, como acceso a lavandería, estacionamiento, depósito, etc. **NO PUEDEN** incluirse en su alquiler si se financiaron a través de créditos fiscales utilizados para construir la propiedad. Si el propietario cobra por ellos, usted debe tener la opción de dejar de pagar por ellos y seguir utilizando el servicio si se financiaron utilizando créditos fiscales.
  - b. Si usted paga directamente por los servicios públicos, su alquiler debe reducirse de acuerdo con lo que se denomina asignación para servicios públicos, que se basa en los servicios públicos por los que usted paga y el tamaño de su unidad. Los servicios pueden incluir calefacción, electricidad, agua, alcantarillado, aceite y gas, pero no incluyen teléfono, Internet, cable ni televisión.

**Si considera que le están cobrando de más por el alquiler, puede hacer lo que se indica a continuación:**

1. Averigüe qué restricción por nivel de ingresos se aplica a su unidad:
  - a. Pídale a su casero que le explique cómo se calcula el alquiler máximo de su vivienda; pregúntele específicamente: “¿qué limitación por nivel de ingresos se aplica a mi unidad?” Por lo general, la restricción por nivel de ingresos debe situarse entre el 20 % y el 80 %, y lo más habitual es que esté entre el 50 % y el 60 %; 0
  - b. Consulte a un defensor de inquilinos o a un abogado para obtener más información sobre las reglas que se aplican a su

edificio y averiguar qué limitación por nivel de ingresos se aplica a su unidad. Estas reglas se plasmarán en un acuerdo regulador que es un registro público disponible en la Oficina de Registros del condado.

2. Determine la fecha en que su edificio fue “puesto en servicio”, buscando su dirección en el mapa de *California Housing Partnership*. (<https://chpc.net/datatools/affordablehomes/>)
3. Una vez que determine qué limitación por nivel de ingresos se aplica a su unidad y cuándo se puso en servicio, utilice las tablas proporcionadas por el Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California para determinar el alquiler máximo de su unidad de acuerdo con su tamaño y la restricción por nivel de ingresos que determinó en el paso 1(a) o 1(b), de arriba. Dichas tablas están disponibles aquí:
  - a. Límites de alquiler para el 2023 para proyectos puestos en servicio entre el 01/01/1990 y el 31/12/2008:  
<https://www.treasurer.ca.gov/ctcac/rentincome/23/rent/rent-limits-before-123108.pdf>
  - b. Límites de alquiler para el 2023 para proyectos puestos en servicio entre el 01/01/2009 y el 14/05/2023:  
<https://www.treasurer.ca.gov/ctcac/rentincome/23/rent/rent-limits-from-010109-051423.pdf>
  - c. Límites de alquiler para el 2023 para proyectos puestos en servicio a partir del 15/05/2023:  
<https://www.treasurer.ca.gov/ctcac/rentincome/23/rent/rent-limits-051523.pdf>

## **Desalojos: no le pueden echar sin causa justificada.**

1. Su casero debe tener una buena razón para iniciar un caso de desalojo en su contra, que por lo general debe ser el incumplimiento grave o recurrente del contrato de alquiler. Por lo general, son cosas como:
  - a. No pagar el alquiler
  - b. Incumplir las reglas de su contrato de alquiler

- c. Molestar de forma considerable a otros inquilinos
  - d. Causar daños a la propiedad
  - e. Hacer algo ilegal en la propiedad
2. Su casero debe notificarle sobre estos derechos relacionados con el desalojo en un documento separado adjunto a su contrato de alquiler. Si no lo ha hecho, esta es una defensa contra el desalojo.
3. Para la mayoría de las causas de desalojo, se le debe dar la oportunidad de solucionar el problema antes de que el casero pueda iniciar el caso de desalojo. También tiene derecho a hacer valer sus derechos de desalojo por causa justificada ante un tribunal estatal, invocándolos como defensa ante la finalización de su tenencia o caso de desalojo presentado por su casero sin causa justificada.
4. Si su casero afirma que usted no pagó el alquiler porque no pagó ciertos cargos, consulte con un abogado o defensor de inquilinos para verificar si esos cargos están permitidos (y consulte más arriba, en “Alquiler”, qué puede incluirse en su alquiler).
5. Si sus ingresos aumentan por encima de la restricción por ingresos que se aplica a su unidad, usted tiene derecho a permanecer en esa unidad siempre que sus ingresos no aumenten por encima del 140 % del límite de ingresos para la unidad.
  - a. Si sus ingresos superan el 140 % del límite de ingresos, se aplica la regla de la siguiente unidad disponible: usted puede permanecer en su unidad siempre que la siguiente unidad disponible del mismo tamaño en el proyecto se alquile a un inquilino que esté por debajo del límite de ingresos. La regla de la siguiente unidad disponible también se aplica a las propiedades en las que el 100 % de las unidades son unidades asequibles a través del programa de LIHTC: puesto que cada unidad en tales propiedades debe ser alquilada a personas con ingresos que califiquen, la regla se aplica automáticamente sin que el propietario tenga que hacer nada.

## **Condiciones de vida: usted tiene derecho a condiciones seguras, funcionales y dignas de vida.**

1. Al igual que todas las unidades de alquiler de California, las unidades de alquiler de LIHTC **deben cumplir con ciertos estándares establecidos en los códigos de habitabilidad estatales y locales.**
2. Si considera que las condiciones de su unidad no son seguras o que no cumplen con el código, puede solicitar que el Departamento de Aplicación del Código de su ciudad (o condado, si vive en un área no incorporada) inspeccione su unidad. Los inspectores de ese departamento visitarán su unidad y podrán emitir un aviso de infracción que obligue al casero a realizar ciertas reparaciones.

## **Accesibilidad: usted tiene derecho a una unidad que satisfaga sus necesidades de acceso relacionadas con su discapacidad.**

1. Cada edificio de la categoría LIHTC debe tener un número mínimo de unidades accesibles. Una unidad accesible es aquella que cuenta con características que la hacen segura y utilizable para una persona con discapacidad. Por ejemplo, una unidad accesible para personas con movilidad reducida deberá tener puertas anchas y encimeras más bajas para adaptarse a un residente en silla de ruedas. Las unidades accesibles deben estar distribuidas por todo el edificio y disponibles en una gama suficiente de tamaños y servicios, de modo que usted tenga una elección de adaptaciones de vivienda comparables a las de otros residentes en el edificio de LIHTC. A los residentes actuales y solicitantes con discapacidades que estén en lista de espera se les debe dar preferencia para las unidades accesibles antes de que el casero pueda alquilar una de estas unidades a alguien que no necesite las características de accesibilidad de dicha unidad. Además, la entrada del edificio, la oficina de arrendamiento, todas las áreas comunes y las vías de desplazamiento entre las unidades accesibles y el (las) área(s) común(es) también deben ser accesibles.
2. Las leyes de derechos civiles de California definen la condición de discapacitado de forma muy amplia. La definición incluye cualquier discapacidad física o mental, real o percibida, o afección médica

incapacitante, potencialmente incapacitante o percibida como tal, que limite una actividad vital importante. *Consulte* la sección 12926 del Código de Gobierno de California.

3. Para que su unidad sea accesible, puede solicitar cambios físicos en el edificio, en el terreno o en su unidad, lo que se conoce como **solicitudes de modificación razonable**. También puede solicitar cambios en las reglas, políticas, servicios o procedimientos del edificio, lo que se conoce como **solicitudes de adaptaciones razonables**.

### Qué esperar cuando se solicita una adaptación razonable o una modificación razonable para una afección discapacitante:

1. Las solicitudes pueden presentarse en cualquier momento y de cualquier forma al proveedor de alojamiento.
  - a. Por lo general, es una buena práctica comunicar por escrito (i) que tiene una discapacidad (NO es necesario que revele la afección específica), (ii) la modificación o adaptación en particular que solicita, y (iii) la relación entre la discapacidad y la modificación. Aunque no es necesario, hacerlo ayudará a asegurarse de que el casero comprende que se trata de una solicitud de adaptación razonable y servirá como prueba de que se hizo la solicitud.
  - b. El propietario del edificio está autorizado a crear formularios o procedimientos de preferencia para las solicitudes, PERO usted no está obligado a utilizarlos y su solicitud debe tenerse en cuenta aunque usted decida no hacerlo.
2. Su casero debe responder a su solicitud con prontitud y colaborar con usted de buena fe para intentar satisfacerla; de lo contrario, se considerará que su solicitud ha sido denegada de forma ilegal.
  - a. Una vez presentada la solicitud, el proveedor de alojamiento puede solicitar más información sobre su discapacidad si esta no es evidente.

- i. La información que puede solicitarse se limita a lo necesario para determinar que tiene una afección discapacitante; NO es necesario que revele la afección o el diagnóstico específicos. Entre las evidencias apropiadas se incluye la prueba de estar recibiendo beneficios relacionados con la discapacidad o documentación de un tercero fiable, como una carta de un profesional de la atención médica.
    - b. El proveedor de alojamiento también puede solicitar información adicional sobre la necesidad de la adaptación o modificación solicitada si dicha necesidad no es evidente.
      - i. The only information that can be requested is that which describes the needed accommodation or modification and shows the relationship between your disabling condition and how the requested accommodation or modification is necessary for you to use and enjoy the dwelling or equal housing opportunity.
  3. Por lo general, las solicitudes de adaptaciones y modificaciones razonables deben satisfacerse si son necesarias para que usted tenga igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de su vivienda y no requieren que su casero realice alteraciones fundamentales en sus programas o asuma obligaciones económicas indebidas.
    - a. Si intentan denegar su solicitud por esas razones, su casero deberá explicar por qué la solicitud causaría tales alteraciones fundamentales u obligaciones económicas indebidas, y deberá proponer alternativas.
    - b. Si solicita una modificación razonable, su casero puede requerir una descripción adicional de la misma y garantías de que se instalará correctamente, dependiendo de la complejidad de la modificación. Es posible que su casero tenga que pagar por la modificación si el edificio recibe fondos federales; de lo contrario, es posible que usted tenga que pagar por ella. En caso de que sea

razonable, su casero puede exigirle que retire una modificación de su unidad cuando se mude (pero no puede exigirle la restauración de un área pública o común).

4. Su casero debe responder a las solicitudes con prontitud o, de lo contrario, su retraso podría considerarse una denegación ilegal de la modificación. Si considera que se están violando sus derechos de accesibilidad, puede presentar una queja ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) (<https://www.hud.gov/fairhousing/fileacomplaint>) o el Departamento de Derechos Civiles de California (<https://calcivilrights.ca.gov/complaintprocess/>) dentro del plazo de un año a partir de la violación o puede presentar una demanda ante un tribunal estatal o federal dentro del plazo de dos años. Consulte a continuación las organizaciones con las que puede ponerse en contacto para recibir ayuda para presentar una queja o una demanda.

## Otras protecciones para inquilinos

Existen algunas leyes que se aplican a todos los inquilinos de California, independientemente del tipo de edificio en el que vivan. Entre otras protecciones, los derechos de los inquilinos que le otorga la ley de California incluyen:

1. Derecho a notificación previa sobre aumentos en el precio del alquiler;
2. Derecho a la devolución íntegra del depósito de garantía o a una explicación por escrito de cómo lo utilizó el casero después de que usted se haya mudado;
3. Limitaciones del derecho del casero a entrar en su vivienda; por ejemplo, no tiene derecho a entrar en su vivienda para realizar una inspección general sin previo aviso;
4. Derecho a una vivienda justa y protección contra la discriminación ilegal;
5. La posibilidad de demandar a los caseros por violaciones de la ley o de su contrato de alquiler;

6. Derecho a que se reparen los defectos graves de su vivienda de alquiler y a deducir algunos gastos de reparación de su alquiler. Consulte con un abogado o defensor de inquilinos antes de utilizar esta estrategia de reparación y deducción.

## Recursos adicionales:

Guías para conocer sus derechos:

- Proyecto de Ley Nacional de la Vivienda: [Guía del defensor de los derechos de los inquilinos de LIHTC](#)
- Departamento de Bienes Inmuebles de California: [Inquilinos de California: Guía de derechos y responsabilidades de inquilinos y arrendadores de viviendas residenciales](#)
- Departamento de Bienes Inmuebles de California: [Hoja informativa sobre los derechos de los inquilinos en California](#)
- Departamento de Derechos Civiles de California: [Hojas informativas sobre vivienda](#)

Accesibilidad:

- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano/Departamento de Justicia: [Orientación sobre modificaciones razonables](#)
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano/Departamento de Justicia: [Orientación sobre adaptaciones razonables](#)
- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano: [Preguntas frecuentes sobre la sección 504](#)
- Departamento de Justicia: [Orientación sobre comunicaciones eficaces](#)
- Disability Rights California: [Biblioteca de recursos](#)
- Disability Rights California: [Solicitudes de adaptaciones y modificaciones razonables en materia de vivienda. Cartas de verificación](#)

Documentos oficiales del Comité de Asignación de Créditos Fiscales de California (CTCAC, por sus siglas en inglés):

- [Preguntas frecuentes sobre el alquiler](#)
- [Plan de acción calificado](#) (regulaciones de LIHTC de California)
- [Manual de cumplimiento](#)
- [Cláusula adicional sobre el alquiler de la sección 42](#)
- [Página de monitoreo del cumplimiento](#)

## Solicite ayuda:

### Organizaciones de defensa y organización de inquilinos

#### Unión de Inquilinos de Los Ángeles

Área de servicio: área metropolitana de Los Ángeles

Número de teléfono: (213) 986-8266

Dirección de correo electrónico:

[info@latenantsunion.org](mailto:info@latenantsunion.org)

Sitio web: <https://latenantsunion.org/>

#### Red Regional de Organización de Inquilinos

Área de servicio: Área de la Bahía

Dirección de correo electrónico:

[info@rtonetwork.org](mailto:info@rtonetwork.org)

Sitio web: <https://www.rtonetwork.org/>

#### Proyecto de Organización del Norte de la Bahía

Área de servicio: condados de Napa, Solano y Sonoma

Dirección: 1717 Yulupa Ave, Santa Rosa, CA 95405

Número de teléfono: (707) 843-7858

Dirección de correo electrónico:

[info@northbayop.org](mailto:info@northbayop.org)

Sitio web: <https://www.northbayop.org/>

#### Tenants Together

Área de servicio: a nivel estatal

Dirección: 474 Valencia St. #156, San Francisco, CA 94103

Número de teléfono: (415) 495-8100

Dirección de correo electrónico:

[info@tenantstogether.org](mailto:info@tenantstogether.org)

Sitio web: <https://www.tenantstogether.org/>

## Organizaciones de servicios jurídicos

### Bay Area Legal Aid:

Área de servicio: condados de Alameda, Contra Costa, Marin, Napa, San Francisco, San Mateo y Santa Clara  
Dirección: 1735 Telegraph Avenue, Oakland, CA 94612

Número de teléfono: (800) 551-5554

Sitio web: <https://baylegal.org/>

### Centro Legal de la Raza

Área de servicio: condados de Alameda y Contra Costa

Dirección: 3400 E. 12th Street, Oakland, CA 94601

Número de teléfono: (510) 437-1554

Sitio web: <https://www.centrolegal.org/>

### Community Legal Services of East Palo Alto

Área de servicio: condado de San Mateo  
Dirección: 1861 Bay Road, East Palo Alto, CA 94303

Número de teléfono: (650) 326-6440

Sitio web: <https://clsepa.org/>

### Disability Rights California:

Área de servicio: a nivel estatal  
Dirección: 1831 K Street, Sacramento, CA 95811

Número de teléfono: 1-800-776-5746 o llame  
TTY: 1-800-719-5798

Sitio web:

<https://www.disabilityrightsca.org/>

### East Bay Community Law Center

Área de servicio: ciudades de Berkeley, Oakland, Emeryville y Alameda

### Eviction Defense Collaborative

Área de servicio: San Francisco  
Dirección: 976 Mission Street, San Francisco, CA 94103

Número de teléfono: (415) 947-0797

Sitio web: <https://evictiondefense.org/>

### Legal Aid Foundation of Los Angeles

Área de servicio: área metropolitana de Los Ángeles

Dirección: 7000 S. Broadway, Los Angeles, CA 90003

Número de teléfono: (800) 399-4529

Sitio web: <https://lafla.org/>

### Legal Services of Northern California

Área de servicio: norte de California (23 condados)

Dirección: 517 12th Street, Sacramento, CA 95814

Número de teléfono: (916) 551-2150

Sitio web: <https://lsnc.net/>

### Law Foundation of Silicon Valley

Área de servicio: condado de Santa Clara  
Dirección: 4 North Second Street, Suite 1300, San Jose, CA 95113

Número de teléfono: (408) 280-2424

Sitio web: <https://www.lawfoundation.org/>

### Public Counsel

Área de servicio: condado de Los Ángeles  
Dirección: 610 South Ardmore Avenue, Los Angeles, CA 90005

Número de teléfono: (213) 385-2977

Sitio web: <https://publiccounsel.org/>

Dirección: 2921 Adeline Street, Berkeley, CA  
94703  
Número de teléfono: (510) 548-4040  
Sitio web: <https://ebclc.org/>

## Contacta con nosotros:



Urban Habitat  
2000 Franklin Street Oakland, CA 94612  
(510) 839-9510  
[info@urbanhabitat.org](mailto:info@urbanhabitat.org)  
[www.urbanhabitat.org](http://www.urbanhabitat.org)



East Bay Community Law Center  
2921 Adeline Street Berkeley, CA 94703  
(510) 548-4040  
[info@ebclc.org](mailto:info@ebclc.org)  
[www.ebclc.org](http://www.ebclc.org)