



Nombre de la propiedad: _____

Compañía administradora *

Dueño de la propiedad *

Nombre de la empresa:

Nombre de la persona

de contacto:

Número de teléfono:

Dirección de correo

electrónico:

* Como figura en el sistema de seguimiento de supervisión de cumplimiento (CMTS, por sus siglas en inglés) del TDHCA.

El Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA, por sus siglas en inglés) ayuda a desarrolladores de vivienda a construir apartamentos de alquiler reducido en todo el estado, principalmente a través de programas financiados por el gobierno federal. Estos apartamentos se llaman unidades de programa. Los programas federales tienen ciertas normas. Las normas federales rigen cómo se establecen los límites de ingresos y alquiler.

A continuación, se detalla cómo se establecen los límites de ingresos y alquiler en propiedades admitidas por el TDHCA

Límites de ingresos

- El límite de ingresos son los ingresos máximos que usted puede devengar para vivir en una unidad de programa. No puede vivir en una unidad de programa si sus ingresos superan el límite de ingresos que le corresponde a esa unidad. Los límites de ingresos varían según el *número de integrantes del núcleo familiar*.
- El gobierno federal publica límites de ingresos cada año.
- Los límites de ingresos se basan en los ingresos de otras personas en su área. Esto se llama ingreso medio del área o "AMI" (por sus siglas en inglés).
- Consulte con el administrador o dueño de la propiedad si tiene preguntas sobre los límites de ingresos.
- Si sus ingresos aumentan, puede continuar viviendo en su unidad y pagar el alquiler promedio del mercado.

Límites de alquiler

- El límite de alquiler es el alquiler máximo que la propiedad puede cobrar por las unidades de programa. El límite de alquiler es un porcentaje del límite de ingresos.
- Los límites de alquiler varían según el *número de habitaciones* de un apartamento.
- Los límites de alquiler para propiedades supervisadas por el TDHCA no se basan en sus ingresos familiares individuales.
- Consulte con el administrador o dueño de la propiedad si tiene preguntas sobre los límites de alquiler.

Por qué los alquileres son diferentes

- Cada propiedad tiene su propio Acuerdo de Restricciones de Planificación Urbana (LURA, por sus siglas en inglés).
- El LURA establece el *número de apartamentos* que deben arrendarse a ciertos límites de ingresos y alquiler.
- Los límites de ingresos y alquiler pueden ser diferentes para apartamentos con el mismo plano de planta en la misma propiedad. Esto significa que su alquiler puede ser diferente del alquiler de su vecino debido al LURA.
- Otras propiedades en la misma área pueden tener diferentes límites de ingresos y alquiler porque su LURA puede ser diferente.

POR QUÉ LOS ALQUILERES SUBEN

1. Cuando la gente en su área gana más dinero, el ingreso medio del área aumenta.
2. Cuando el ingreso medio del área aumenta, el límite de ingresos para su apartamento puede aumentar.
3. Su alquiler puede aumentar incluso si sus ingresos personales o familiares no cambian.



PREGUNTAS, INQUIETUDES O QUEJAS

Consulte con el administrador de su propiedad o con el dueño si tiene alguna pregunta, inquietud o queja.

Qué hacer cuando suben los alquileres

Si su alquiler sube más de lo que puede pagar, es conveniente que haga lo siguiente:

- Le pregunte al administrador de su propiedad si hay disponibles apartamentos de alquiler más bajo.
- Si no los hay, solicite ser incluido en una **lista de espera** si reúne los requisitos.
- Busque otras propiedades de alquiler más bajo que se ajusten mejor a su presupuesto. Estos son algunos de los recursos que le serán de utilidad para encontrar propiedades con alquiler reducido en su área.
 - Propiedades admitidas por el TDHCA:
Visite <http://goo.gl/LFe3yZ> o llame sin cargo al TDHCA al 800-525-0657.
 - Propiedades basadas en proyectos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los Estados Unidos:
Visite <https://goo.gl/kTqLRq> o llame sin cargo al HUD al 866-641-8102.
 - Propiedades de desarrollo rural del USDA: Visite <https://goo.gl/4M4GVc>
- Es posible contar con la ayuda de una organización local para el pago del alquiler. Encuentre proveedores en www.tdhca.state.tx.us/texans.htm.

Consulte con el administrador o dueño de la propiedad si tiene preguntas sobre los límites de alquiler.

✓ ES BUENO SABERLO

El TDHCA no posee ni administra propiedades.

Las propiedades admitidas por el TDHCA no le ayudan a pagar su renta.

RECOPIACIÓN ANUAL DE DATOS

Algunas propiedades pueden necesitar que usted suministre cierta información todos los años.

Se le puede pedir que facilite la cantidad de personas en su grupo familiar, sus ingresos familiares y otro tipo de información.

Asignaciones para servicios públicos

La asignación para servicios públicos respecto a una propiedad es una estimación de los servicios públicos esperados para *un grupo familiar con consumo moderado de energía*; es posible que esta cantidad no sea la real respecto al costo mensual de servicios públicos. El alquiler que un dueño puede cobrar es un cálculo del alquiler máximo permitido menos la asignación para servicios públicos, tarifas y, en algunos casos, asistencia para vivienda. Si tiene preguntas o inquietudes sobre la asignación para servicios públicos, comuníquese con el dueño, la compañía administradora, el personal *in situ* o el Departamento.

- Los servicios públicos constan de gas, electricidad, agua, alcantarillado y basura.
- El servicio de cable, de teléfono y de internet nunca están incluidos en la asignación para servicios públicos.
- Anualmente, como mínimo, el dueño de la propiedad debe revisar la asignación para servicios públicos y, en algunos casos, presentarla ante el Departamento para su aprobación.
- En el momento de un cambio en la asignación para servicios públicos, a menos que la propiedad se valga de la autoridad de vivienda pública para calcular el monto, habrá una publicación disponible en un área común para notificar a los residentes sobre el cambio.
- La publicación para residentes le brindará información sobre cómo abordar las inquietudes directamente al Departamento.
- Un cambio en la asignación para servicios públicos puede hacer que su alquiler baje o suba, según el cambio en el monto de la asignación. La propiedad debe notificarle de manera adecuada sobre un aumento de alquiler, según lo exigen las leyes de Texas o las normas del Departamento. Si el alquiler aumenta más de \$75, la propiedad debe notificarle a usted, el inquilino, al menos 75 días antes de que el alquiler más alto entre en vigencia. Además, el alquiler no puede aumentarse más de una vez en un período de 12 meses, de conformidad con las normas del Departamento.
- El monto que el dueño puede cobrar por un apartamento se calcula de la siguiente manera: El alquiler bruto (de la página 1) menos la asignación para servicios públicos aprobada menos cualquier tarifa exigida es igual al alquiler neto (el monto que el dueño puede cobrarle a un inquilino, es decir, a usted). A veces, este cálculo incluye asistencia para vivienda, en caso de que el grupo familiar la reciba. Eso va a depender de la LURA para la propiedad y los requisitos del programa.

PREGUNTAS, INQUIETUDES O QUEJAS

- Paso 1. Llame o escriba al administrador de la propiedad y formule su pregunta, inquietud o queja.
- Paso 2. Dele tiempo al administrador de la propiedad para responder a su pregunta, inquietud o queja.
- Paso 3. Llame o escriba al dueño de la propiedad si el administrador no ha respondido a su pregunta, inquietud o queja.
- Paso 4. Dele tiempo al dueño de la propiedad para responder a su pregunta, inquietud o queja.
- Paso 5. Verifique que usted viva en una propiedad admitida por el TDHCA.
- Encuentre su propiedad en la base de datos del TDHCA en <http://goo.gl/LFe3yZ>.
 - Si su propiedad *no* está en esa base de datos, el TDHCA *no le puede* ayudar con su queja.
- Paso 6. Presente una queja por escrito ante el TDHCA *solamente* si el administrador de la propiedad o su dueño no han respondido a su queja.
Correo postal: TDHCA, a la atención de: Centro de Recursos de Vivienda, P.O. Box 13941, Austin, TX 78711-3941 (fax: 800-733-5120); o bien presente una queja en línea en www.tdhca.state.tx.us/complaint.htm.
Nota: el TDHCA puede demorar hasta 15 días hábiles para responder a su queja.

Respecto a la información de estas páginas:

- *No se aplica* a propiedades financiadas por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA o propiedades de desarrollo rural), ni a propiedades financiadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, ni a “propiedades de la Sección 8 basadas en proyectos”.
- Se proporciona como cortesía solo con fines informativos y nada en este documento constituye una opinión legal o una declaración completa de las leyes o normas administrativas del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas. En caso de suscitarse alguna controversia entre la presente información y las leyes o las normas administrativas de Texas, prevalecerán las leyes y las normas administrativas.
- Incluye direcciones web acortadas (URL) para su conveniencia.