|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Texas state seal | DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS COMUNITARIOS DE TEXAS  Una guía de derechos y recursos para inquilinos  que viven en una propiedad en alquiler supervisada por el TDHCA | | Equal housing opportunity logo |
| Nombre de la propiedad: |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Compañía administradora\* |  | Dueño de la propiedad\* |
| Nombre de la compañía: |  |  |  |
| 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”) del TDHCA.*

# Políticas, normativas y requisitos en materia de propiedad

## Código Administrativo de Texas

* Esta propiedad recibió fondos públicos o créditos tributarios para viviendas de bajos ingresos a través del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (“TDHCA”). Eso significa que esta propiedad debe acatar determinadas reglas estatales que se encuentran en el Código Administrativo de Texas (“TAC”).
* Parte del TAC indica que las propiedades en alquiler deben contar con ciertas políticas.
* Puede pedirle al administrador de su propiedad una copia de la totalidad de la sección 10.610 (“Políticas y procedimientos por escrito”) del subcapítulo F del capítulo 10 de la parte 1 del título 10 del TAC, o bien puede solicitar determinadas secciones o usar la siguiente URL corta para leer en línea la totalidad de la sección “Políticas y procedimientos por escrito”: <http://ow.ly/GsVS50u0NBW>.

|  |  |
| --- | --- |
| Si usted quiere saber sobre… | Pida lo siguiente… |
| * El (Los) requisito(s) que usted necesita cumplir para vivir en esta propiedad. * Cómo y cuándo se le notificará si se rechaza su solicitud y el motivo de ello. | Política de criterios de selección de inquilinos |
| Cómo una persona con una discapacidad puede solicitar determinadas adaptaciones y cuánto tiempo puede tomar la respuesta. | Política de adaptaciones razonables |
| Cómo se abre y se cierra una lista de espera y cómo se seleccionan los solicitantes. | Política de listas de espera |
| Qué debe incluirse en las notificaciones respecto a la finalización de su ocupación:   * La razón específica por la que finaliza su ocupación. * Información acerca de derechos en virtud de la Ley de Violencia contra la Mujer (“VAWA”). * Cómo una persona con una discapacidad puede solicitar una adaptación razonable en respuesta a la notificación. * Información acerca del proceso de apelaciones (si la propiedad se vale de alguno). | Política de notificaciones de finalización y/o no renovación |
| * Cómo solicitar un traslado a una unidad. * Qué sucede con los depósitos de garantía de sus unidades actual y nueva. * Traslados asociados con adaptaciones razonables para personas con discapacidades. | Política de traslado a unidades |

## Código de Propiedad de Texas

Esta propiedad debe acatar todas las leyes aplicables del estado de Texas respecto a caseros e inquilinos, que describen las responsabilidades de los caseros e inquilinos en contratos de alquiler residencial. Estas leyes se pueden encontrar en el Código de Propiedad de Texas en <https://goo.gl/aHDQ7e>.

## Llanura aluvial de 100 años

(Seleccione solo si corresponde a esta urbanización)

## La urbanización está situada dentro de una llanura aluvial de 100 años. Se recomienda que el (los) residente(s) considere(n) obtener un seguro adecuado o tomar las precauciones necesarias.

## Acuerdo de Restricciones de Planificación Urbana (“LURA”)

* Esta propiedad debe funcionar de conformidad con su Acuerdo de Restricciones de Planificación Urbana (“LURA”) como vivienda económica, independientemente de si cambian o no los agentes administradores o de titularidad.
* El LURA…
* Indica que la propiedad debe ser apta para su ocupación y encontrarse en buenas condiciones.
* Establece los alquileres máximos que se pueden cobrar.
* Prohíbe los desalojos que no sean debidos a una causa válida.
* Prohíbe al propietario negar la admisión a cualquier persona exclusivamente sobre la base de que dicha persona reciba asistencia con el alquiler conforme a un programa de asistencia para vivienda a nivel local, estatal, federal o de otro tipo, incluyendo, entre otros, la Sección 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, con sus modificaciones.
* Especifica la cantidad y el tipo de instalaciones y/o servicios que debe ofrecer la propiedad supervisada por el TDHCA. Las instalaciones y/o servicios que esta propiedad debe ofrecer incluyen lo siguiente [esta sección no debe estar en blanco cuando se la entregue al inquilino]:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Áreas comunes** | **Instalaciones de la unidad** | **Servicios exigidos** |
|  |  |  |

* Puede solicitar una copia del LURA de la propiedad, llamando al TDHCA al 800-525-0657 o por correo electrónico a [open.records@tdhca.state.tx.us](mailto:open.records@tdhca.state.tx.us).

# Sus derechos como inquilino en una propiedad supervisada por el TDHCA

## Además de los requisitos del Código de Propiedad de Texas, los dueños de propiedades supervisadas por el TDHCA deben encargarse de lo siguiente:

* Mantener las propiedades aptas para su ocupación y en buenas condiciones de conformidad con las Normas Uniformes de Condiciones Físicas (“UPCS”), publicadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (“HUD”).
* Estimar los costos de servicios públicos en la propiedad, revisar cada año la asignación para servicios públicos que se calculan y poner a disposición las asignaciones para servicios públicos para fines de inspección. Las asignaciones para servicios públicos se utilizan para ayudar a determinar el monto que el dueño de una propiedad cobrará por concepto de alquiler.
* Facilitar adaptaciones o modificaciones razonables respecto a una discapacidad de un inquilino por cuenta del dueño de la propiedad, a menos que la solicitud represente una carga financiera y administrativa excesiva para el dueño, o que la propiedad haya recibido créditos tributarios antes de 2001 (salvo que se acuerde otra cosa en el LURA).
* Ofrecer contratos de arrendamiento por escrito.
* Proporcionar a los inquilinos una notificación por escrito en caso de finalización o no renovación del contrato de arrendamiento.

## Los dueños de propiedades supervisadas por el TDHCA *no tienen permitido lo siguiente:*

* Bloquear o confiscar bienes de inquilinos que no hayan pagado el alquiler, excepto mediante un proceso judicial o según lo expresamente permitido en la sección [§] 2306.6738 del Código de Gobierno de Texas (casos de reparaciones necesarias, obras de construcción, emergencias o en la eventualidad del abandono de una unidad por parte del inquilino).
* Cobrar alquileres en exceso respecto a los límites de alquiler específicos de programas que se publican cada año.
* Exigir que los grupos familiares que reciben ayuda con el pago del alquiler de un programa federal, tal como el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda, el Programa de la Sección 8, HOME u otro tipo de programa federal, establezcan un estándar de ingresos mínimos que requiera más de 2.5 veces su proporción del alquiler mensual o $2,500, lo que sea mayor.
* Ejemplo: si su grupo familiar recibe ayuda federal con el pago del alquiler y la proporción del alquiler de su grupo familiar es de $200 por mes, no tiene que demostrar que su grupo familiar devenga más de $500 por mes ($200 x 2.5 = $500) con el fin de ser elegible para vivienda.
* Ejemplo: si su grupo familiar recibe ayuda federal con el pago de alquiler y sus ingresos familiares son inferiores a $50 por mes, no tiene que demostrar que su grupo familiar devenga más de $2,500 por año con el fin de ser elegible para vivienda.
* Negar vivienda a grupos familiares solo por participar en el Programa de Cupones para la Elección de Vivienda, el Programa de la Sección 8, HOME u otro tipo de programa de asistencia con el alquiler a nivel federal, estatal o local.
* Negarse a renovar el contrato de arrendamiento o desalojar a los inquilinos sin una causa válida. Los caseros no pueden tomar represalias contra los inquilinos que hayan presentado una queja por discriminación o que hayan ayudado a otros a ejercer sus derechos de vivienda justa, incluyendo el derecho a solicitar una adaptación o modificación razonable.

# Vivienda justa: ¡es su derecho!

Esta propiedad debe acatar las leyes federales, estatales y locales en materia de vivienda justa. Las leyes de vivienda justa indican que todos tienen derecho a opciones y oportunidades de vivienda justa y equitativa. Esto significa que no se le puede negar un apartamento por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad o si en su grupo familiar hay niños menores de 18 años de edad.

Por ejemplo, todas las propiedades deben acatar lo siguiente:

* Ofrecer a todos los mismos términos y condiciones de alquiler.
* Mostrar a todos la ubicación de cada apartamento disponible.
* Publicitar a todos de forma amplia y no discriminatoria.
* Efectuar adaptaciones o modificaciones razonables para personas con discapacidades.
* Una persona con una discapacidad o en su nombre puede realizar una solicitud de adaptación o modificación razonable. La adaptación o modificación debe acatar lo siguiente:
* Estar relacionada con una discapacidad;
* No causar una carga administrativa y financiera excesiva al dueño; y
* No cambiar la naturaleza básica del programa que rige la propiedad.
* Si se rechaza su solicitud, el representante de su propiedad debe hablar con usted sobre una opción alternativa que pueda satisfacer sus necesidades asociadas con la discapacidad.

## Cómo solicitar adaptaciones y modificaciones razonables

* Si usted tiene una necesidad relacionada con la discapacidad, pídale al administrador de su propiedad la política de adaptaciones y modificaciones razonables. Esta política le indicará cómo solicitar una adaptación o modificación. Un inquilino debe saber que una propiedad *puede* solicitar verificación de una discapacidad si la discapacidad o la necesidad de la adaptación no es obvia, pero la propiedad *no puede* solicitar información sobre la naturaleza, el alcance o la gravedad de la discapacidad.
* **Adaptaciones razonables.** Una adaptación razonable es un cambio en la forma en que normalmente se hacen las cosas que pueda ser necesario para que una persona con una discapacidad use y disfrute una vivienda o un área común. Algunos ejemplos incluyen lo siguiente:
* Permitir un perro de servicio, incluso si la propiedad tiene una política de prohibición de mascotas.
* Facilitar un espacio de estacionamiento asignado más cerca de una unidad.
* Solicitar traslado a una unidad de un piso superior a una unidad de planta baja.
* Solicitar intérpretes o asistencia auxiliare para comunicarse de manera efectiva con la administración.
* **Modificaciones razonables.** Una modificación razonable es un cambio en un apartamento.
* Los administradores de propiedades pueden permitir que una persona con una discapacidad realice cambios en un apartamento.
* Es posible que la persona con una discapacidad tenga que pagar los cambios.
* Ejemplos de modificaciones razonables incluyen lo siguiente:
* Agregar barras de apoyo en una bañera o ducha.
* Ampliación de puertas.
* Agregar una rampa para hacer que una entrada sea accesible.
* Un inquilino debe saber que los dueños tienen derecho a rechazar una solicitud en determinadas situaciones.
* Se pueden facilitar adaptaciones o modificaciones razonables para la discapacidad del inquilino por cuenta del propietario, a menos que la solicitud represente una carga financiera o administrativa excesiva para el dueño o que la propiedad haya recibido créditos tributarios antes de 2001.
* Si necesita saber si una propiedad recibió créditos tributarios antes de 2001 o solicitar una copia del LURA, comuníquese con TDHCA al 800-525-0657 o envíe un correo electrónico a [open.records@tdhca.state.tx.us](mailto:open.records@tdhca.state.tx.us).
* Para obtener más información sobre adaptaciones razonables y vivienda justa, visite <http://www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/index.htm>.

# Quejas

## Quejas en materia de vivienda justa

Si cree que ha sido discriminado por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo, situación familiar o discapacidad, puede presentar una queja.

* La **Comisión de la Fuerza Laboral de Texas,** no el TDHCA, gestiona las quejas en virtud de la Ley de Vivienda Justa en el estado de Texas.

Comisión de la Fuerza Laboral de Texas

División de Derechos Civiles

1117 Trinity Street, Room 144-T

Austin, Texas 78701

Teléfono: 512-463-2642 Número gratuito: 888-452-4778

TTY: 512-371-7473 Fax: 512-463-2643

Correo electrónico: [housingcomplaints@twc.state.tx.us](mailto:housingcomplaints@twc.state.tx.us)

* La Comisión de la Fuerza Laboral de Texas puede presentar su queja ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (“HUD”). Sin embargo, también puede enviar una queja de manera directa al HUD.

Oficina regional del HUD en Fort Worth

Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades

801 Cherry Street, Unit #45, Suite 2500

Fort Worth, Texas 76102

Teléfono: 817-978-5900

Número gratuito: 800-669-9777

TTY: 817-978-5595

* Algunas ciudades de Texas cuentan con una agencia local de vivienda justa que puede ayudar con quejas en materia de vivienda justa. Encuentre una lista de agencias locales de cumplimiento en materia de vivienda justa en [www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/renters.htm](http://www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/renters.htm).

## Quejas en materia de propiedad

| Si usted… | Haga lo siguiente… |
| --- | --- |
| ¿Tiene alguna inquietud sobre…?   * Problemas en materia de propiedad, tales como estacionamiento, autos averiados, basura, seguridad o mascotas. * Un vecino hace demasiado ruido o le molesta. * El administrador de su apartamento es poco profesional o grosero.   Sospecho que un vecino…   * No informa a todos los que viven en la unidad. * No informa sus ingresos totales. * Alquila o subalquila su apartamento. * Consume o vende drogas ilegales. | Paso 1. Llame o escriba al *administrador* de su propiedad y exponga su inquietud.  Paso 2. Déle tiempo al *administrador* de su propiedad para responder a su inquietud.  Paso 3. Llame o escriba al *dueño* de su propiedad si el administrador no ha respondido a su inquietud.  Paso 4. Déle tiempo al *dueño* de su propiedad para responder a su inquietud. |
| **Necesita…**   * La reparación de algo en su unidad, tal como un grifo con fugas, un detector de humo averiado, un sello del refrigerador defectuoso o faltante, una ventana rota o algún otro tipo de reparación*.* * Debe darle a la administración de la propiedad siete días para responder a su solicitud por escrito (excepto si la solicitud está relacionada con una amenaza inminente a la salud o la seguridad). * Una adaptación o modificación razonable a su unidad. Puede realizar la solicitud verbalmente o presentarla por escrito. * Por lo general, la administración de la propiedad tiene 14 días naturales para responder a su solicitud. | Paso 1. Solicite a la oficina de administración que envíe una orden de trabajo por escrito o envíe una solicitud por su cuenta.  Paso 2. Dé tiempo a la administración de la propiedad para responder a su solicitud.  Paso 3. Presente una queja ante el TDHCA *solo si la administración de la propiedad no ha respondido a su solicitud.*   |  |  | | --- | --- | | Correspondencia | TDHCA  A la atención de: Centro de Recursos de Vivienda  P.O. Box 13941  Austin, Texas 78711-3941 | | Fax | 800-733-5120 | | En línea | [[www.tdhca.state.tx.us/complaint.htm](file:///\\kangaroo\sections\cm\cmad\FORMS\TRRG\www.tdhca.state.tx.us\complaint.htm)](file:///\\kangaroo\sections\cm\cmad\FORMS\TRRG\www.tdhca.state.tx.us\complaint.htm) |   Las personas con una discapacidad pueden solicitar una adaptación razonable para presentar quejas por teléfono llamando al 512-475-3800 o al número gratuito 800-525-0657, 800-735-2989 o 7-1-1 (voz).  *El TDHCA puede demorar hasta 15 días hábiles para responder a su queja.* |
| Tiene una queja sobre…   * Información específica sobre la administración de propiedades que alquilan apartamentos a grupos familiares que devengan demasiado dinero. | Presente una queja por escrito ante el TDHCA.   |  |  | | --- | --- | | Correspondencia | TDHCA  A la atención de: Centro de Recursos de Vivienda  P.O. Box 13941  Austin, Texas 78711-3941 | | Fax | 800-733-5120 | | En línea | [[www.tdhca.state.tx.us/complaint.htm](file:///\\kangaroo\sections\cm\cmad\FORMS\TRRG\www.tdhca.state.tx.us\complaint.htm)](file:///\\kangaroo\sections\cm\cmad\FORMS\TRRG\www.tdhca.state.tx.us\complaint.htm) | |

## Quejas generales

El TDHCA no puede resolver quejas sobre abuso, actividades delictivas, asistencia para el pago del alquiler u otros problemas. Si tiene una queja sobre este tipo de actividades, comuníquese con la organización correspondiente como se indica a continuación.

| Para quejas sobre… | Comuníquese con… |
| --- | --- |
| Maltrato, abandono o explotación de un niño, una persona con discapacidad o una persona de la tercera edad | Departamento de Servicios Familiares y de Protección de Texas  Número gratuito (línea directa): 800-252-5400 |
| Problemas respecto a servicios sociales, tales como Medicaid, Programa de Asistencia Nutricional Suplementaria (“SNAP”) y Programa de Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (“TANF”) | Comisión de Salud y Servicios Humanos de Texas  Oficina del Inspector General  Teléfono: 800-436-6184  Página web: <http://oig.hhsc.state.tx.us/Fraud_Report_Home.aspx> |
| Actividades delictivas,como actividades ilegales de drogas y violencia | Su oficina local del orden público o llame al 9-1-1 |
| Asistencia con el pago del alquiler | Llame a su proveedor de asistencia con el pago del alquiler. |

# Derechos de los inquilinos

## Problemas entre caseros e inquilinos

* Visite la Oficina del Fiscal General (“OAG”) en [www.TexasAttorneyGeneral.gov/cpd/tenant-rights](https://www.texasattorneygeneral.gov/cpd/tenant-rights) o llame de forma gratuita a la línea directa de protección al consumidor de la OAG al 800-621-0508.
* Visite la sección “Landlord/Tenant Law” [Leyes para caseros e inquilinos] de la página web de la Biblioteca de Derecho del Estado de Texas en <http://guides.sll.texas.gov/landlord-tenant-law>.
* El Centro de Bienes Raíces de la Universidad de Texas A&M también ha publicado el documento *Landlord Tenants Guide* [Guía para caseros e inquilinos], que está disponible en <https://assets.recenter.tamu.edu/documents/articles/866.pdf>.
* Comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD):

Número gratuito: 800-955-2232 Correo electrónico: [[TX\_WebManager@hud.gov](mailto:TX_WebManager@hud.gov)](mailto:TX_WebManager@hud.gov)

TTY: 800-877-8339 Horario: 8:00 a. m. a 4:30 p. m., de lunes a viernes

* Oficinas regionales y de campo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Oficina regional del HUD en Fort Worth  801 Cherry St., Unit #45, Suite 2500  Fort Worth, Texas 76102  Teléfono: 817-978-5600  Fax: 817-978-5569 | Oficina de campo del HUD en Houston  1301 Fannin St., Suite 2200  Houston, TX 77002  Teléfono: 713-718-3199  Fax: 713-718-3225 | Oficina de campo del HUD en San Antonio  615 E. Houston St., Suite 347  San Antonio, Texas 78205-2001  Teléfono: 210-475-6800  Fax: 210-472-6804 |

## ¿Necesita ayuda legal?

* El TDHCA no brinda asesoramiento legal ni ayuda para resolver problemas entre caseros e inquilinos.
* El TDHCA puede intentar resolver estos problemas respecto a solicitudes de adaptaciones razonables.
* Si recibió una notificación de infracción en materia de propiedad o una notificación de desalojo y necesita ayuda, comuníquese con una de las siguientes organizaciones.

|  |  |
| --- | --- |
| Legal Aid of Northwest Texas  Teléfono: 888-529-5277  Sitio web: [www.lanwt.org](http://www.lanwt.org) | Lone Star Legal Aid  Teléfono: 800-733-8394  Sitio web: [www.LoneStarLegal.org](http://www.LoneStarLegal.org) |
| Texas Rio Grande Legal Aid  Teléfono: 888-988-9996  Sitio web: [www.trla.org](http://www.trla.org) | Volunteer Legal Services of Central Texas  Teléfono: 512-476-5550  Sitio web: [www.vlsoct.org](http://www.vlsoct.org) |

*Fecha de entrada en vigor: 02/02/2024*