



GUÍA DEL INQUILINO SOBRE

El Proceso de Calificación de Alquiler

Aprenda a navegar las evaluaciones de aplicaciones de viviendas y asegurar su próximo alquiler

*Ideal para
inquilinos que...*

- *Son inmigrantes*
- *Tienen ingresos no tradicionales*
- *Usan subsidios de vivienda*
- *Tienen crédito bajo o no tienen crédito*
- *No tienen historial de alquiler*



Este recurso se centra en los derechos de la vivienda de personas que no tienen un número de seguro social, y/o cuyo estatus migratorio ha limitado sus oportunidades de establecer historial de alquiler, crédito y/o empleo.

Sin embargo, este recurso también puede ser de utilidad a otros grupos protegidos por leyes de vivienda justa que también hayan tenido oportunidades limitadas para desarrollar perfiles tradicionales crediticios y/o de inquilinos.

HOPE ofrece educación, alcance y recursos para informar a la gente sobre los derechos de la vivienda justa. La información de este recurso NO constituye asesoramiento legal.

Si no está seguro si las sugerencias en este recurso serían beneficiosas o seguras para usted debido a su situación financiera o migratoria específica, consulte primero con un abogado o asesor de confianza.

Contenidos

Conceptos básicos sobre la vivienda justa	5
Cómo comenzar	6
Qué esperar al aplicar	9
Qué hacer a continuación	12
Contacte a HOPE	15



Conceptos Básicos sobre La Vivienda Justa

Bajo la Ley de Vivienda Justa, todos en los Estados Unidos están protegidos contra la discriminación en la vivienda. Es decir que no pueden negarle vivienda ni tratarle de forma diferente por pertenecer a ciertos grupos. Estas protecciones se aplican durante actividades relacionadas con la vivienda, como comprar una vivienda o aplicar para vivir en un apartamento.

Están protegido contra la discriminación basada en su...

- Raza
- Sexo
- Discapacidad
- Religión
- Estado Familiar
- Origen Nacional
- Color (de piel)

En Illinois, también están protegido basado en su...

- Ascendencia
- Edad (personas mayores de 40 años)
- Antecedentes de arresto
- Identidad de género
- Estatus Migratorio
- Estado Civil
- Estatus Militar
- Estatus de Orden de Protección
- Embarazo
- Decisiones sobre la salud reproductiva
- Orientación sexual
- Fuente de ingresos

Puede que tenga más protecciones a través de leyes locales y/o municipales.

Cómo comenzar

Planear con anticipación

Aunque aún no esté listo para buscar una vivienda, este es un buen momento para empezar a actuar para mejorar sus probabilidades de éxito en futuras aplicaciones de vivienda. Aquí presentamos algunas ideas sobre cómo comenzar a documentar **sus antecedentes de ingresos y alquiler**.

EJEMPLOS DE TIPOS DE INGRESO

- Salarios (ingreso trabajado)
- Subsidios (Vale de Elección de Vivienda)
- Asistencia para el alquiler
- Asistencia temporaria
- Manutención de niños
- ...y más

CÓMO DEMOSTRAR LOS INGRESOS

- Formularios W2, 1099 y declaraciones de impuestos
- Recibos de pagos / Depósitos directos
- Estados bancarios
- Cartas del empleador
- Contratos de empleo / servicios
- Comprobante de subsidios, asistencia para el alquiler, etc.
- Certificados de capacitaciones laborales
- Documentación de permiso de trabajo en trámite para trabajar en los Estados Unidos



CONSEJO

Muchos bancos le permitirán abrir una cuenta sin un número del seguro social. Antes de comenzar, contacte a Illinois Legal Aid (illinoislegalaid.org) para analizar sus opciones.

DOCUMENTACIÓN DEL HISTORIAL DE PAGO DE ALQUILER

- Solicite su contrato de alquiler por escrito
- Pague su alquiler de una manera que permita documentar sus pagos puntuales consistentes y guarde esos comprobantes.

Ejemplos:

- Portales de pago electrónico o depósito directo
- Giros, cheques de caja o cheque personal que indique pago de un mes/año específico
- Pedir estados de cuenta a su proveedor de vivienda regularmente
- (Si paga en efectivo): Pedir recibos o retirar del banco el monto exacto del alquiler a intervalos regulares
- Solicite una carta a un propietario anterior que incluya...
 1. El período en que alquiló
 2. Cuánto pagó
 3. Su consistencia en la puntualidad de los pagos
 4. Cómo cuidó de la propiedad
 5. Interacciones positivas con el propietario de la vivienda y/o sus vecinos
 6. Confirmación de que su contrato de alquiler finalizó en buenos términos.

Cómo establecer crédito

Establecer un crédito suficiente a veces puede ser un proceso largo. En última instancia, crear un historial crediticio demuestra a su futuro proveedor de vivienda que puede pagar lo que debe. De hecho, un buen historial de pagos es el único factor más importante que



afecta su puntaje de crédito. Siga leyendo algunos consejos sobre cómo establecer crédito.

CÓMO ESTABLECER CRÉDITO

- Comuníquese con organizaciones sin fines de lucro, como **National Foundation for Credit Counseling (NFCC)** o **Financial Counseling Association of America (FCAA)**, para encontrar servicios de asesoramiento crediticio confiables en su área
- Aplique para una tarjeta de crédito asegurada. Estas requieren que haga un depósito de garantía reembolsable, que normalmente también sirve como respaldo y determina el límite de la línea de crédito
- Pídale a un amigo o familiar de confianza que le agregue como usuario autorizado en su tarjeta de crédito
- Obtenga préstamos pequeños y manejables (cuando sea apropiado) y continua hacer los pagos completos a tiempo

Además, considere si solicitar un **Número de Identificación Personal del Contribuyente (ITIN)**, por sus siglas en inglés) es una buena opción para usted. El ITIN le permite presentar declaraciones de impuestos, acceder a servicios bancarios y crear un registro de sus ingresos. Puede solicitarlo por correo o en persona a través del Servicio de Impuestos Internos (IRS).

Si no está seguro de si el ITIN es beneficioso o seguro para usted debido a su situación financiera o migratoria específica, **consulte primero con un asesor de confianza**.



Qué Esperar al Aplicar

Prácticas comunes de evaluación de inquilinos

Aplicar para una vivienda puede ser un proceso intimidante, especialmente cuando tiene preocupaciones sobre los **criterios de evaluación del inquilino** que tiene el proveedor de vivienda y sobre si podrá cumplir con los requisitos.

Los proveedores de vivienda desean alquilarles a inquilinos que puedan pagar el alquiler y cumplir adecuadamente con su contrato de arrendamiento.

Es una práctica común que los proveedores de vivienda realicen verificaciones de antecedentes **crediticios y penales** de los posibles inquilinos. Pueden solicitarle información de identificación (incluyendo un número de seguro

social) para llevar a cabo estas verificaciones de antecedentes. Incluso si no tiene un número de seguro social, tiene opciones y aún podría presentar la solicitud.

Cómo identificar la posible discriminación

Aunque los proveedores de vivienda pueden solicitar identificación y realizar verificaciones de antecedentes crediticios y penales, usted está protegido por las leyes de vivienda justa.

Algunos posibles escenarios ante los que debe estar atento al presentar una solicitud:

Escenario	Ejemplo
Requisitos de evaluación de inquilinos extremadamente amplios o estrictos	“Debe tener un puntaje de crédito de más de 700”
No hay un proceso alternativo al SSN o al ITIN	“Solo podemos revisar números de Seguro Social”
Se le da demasiada importancia al historial financiero aun cuando tiene poca relevancia	El solicitante utiliza un subsidio para vivienda que garantiza los pagos del alquiler, como el vale de elección de vivienda (Housing Choice Voucher).
No hay oportunidad de desafiar registros incorrectos	En su informe de crédito aparece por error una deuda recién pagada

Cuando las verificaciones de crédito / antecedentes constituyen una barrera discriminatoria

Aunque las verificaciones de crédito y antecedentes son requisitos comunes, **no son el mejor indicador para determinar la capacidad de una persona para pagar el alquiler** o cumplir con los requisitos de su contrato de arrendamiento. Algunos grupos protegidos pueden tener antecedentes negativos o incluso carecer de antecedentes, lo cual puede haber sido causado por discriminación histórica, falta de acceso a servicios financieros o de establecimiento de crédito, desempleo, pobreza, inmigración u otras situaciones que han afectado negativamente a estos grupos más que a otros.

Cuando los proveedores de vivienda...

- requieren estrictamente tipos específicos de identificación o información como parte de su solicitud
- tienen expectativas rígidas sobre el puntaje o el historial crediticio, o
- se basan en evaluaciones restrictivas de antecedentes penales

...algunos grupos (como las personas negras o latinas, las personas con discapacidades o las personas inmigrantes) pasan por discriminación con mucha más frecuencia que otros.

Quienes no tienen número de seguro social cuentan con formas alternativas de obtener vivienda, empleo e ingresos, generar capital financiero y social, y ser inquilinos exitosos. Es importante que los proveedores de vivienda cumplan con la ley y permitan que los solicitantes sin número de seguro social presenten información alternativa que demuestre su capacidad para cumplir con los acuerdos del contrato de alquiler y ser responsables con la propiedad.

Qué Hacer a Continuación

Cuando esté presentando la aplicación (o después de que sea rechazada), puede solicitar al proveedor de vivienda una **evaluación individualizada**. Esta es una alternativa al procedimiento estándar de evaluación del proveedor de vivienda. Les pide que consideren todos los aspectos de su situación, en lugar de basarse únicamente en los detalles que aparecen en sus informes.

Cómo Solicitar una Evaluación Individualizada

ANTES DE APLICAR

- 1 Confirme la identificación y la documentación que el proveedor de vivienda está solicitando
- 2 Determine qué documentación equivalente, similar o relevante tiene disponible
- 3 Explique que está proporcionando información similar que satisface su necesidad de determinar su elegibilidad, ya que no cuenta con la información específica que están solicitando
- 4 Tenga su información y documentos listos para compartir

Si su aplicación es rechazada:

- Solicite una "**carta de acción adversa**". Esta carta le ayudará a comprender los criterios de evaluación que el proveedor de vivienda utilizó para negar su aplicación, así como la información en la que basaron su decisión. La denegación podría estar conectada con:

- Historial crediticio insuficiente, puntaje de crédito bajo o inexistente
- Incapacidad para verificar el historial de alquiler, antecedentes penales o historial de empleo
- Responda al proveedor de vivienda (preferiblemente por escrito). Explique que pertenece a un grupo protegido por la ley de Illinois (por ejemplo, estatus migratorio). Debido a su estatus, sus requisitos o proceso específicos de evaluación afectaron negativamente su aplicación.
- Hágale saber que está solicitando la oportunidad de proporcionar información más relevante que ayude a aliviar sus preocupaciones acerca de sus calificaciones como inquilino.
- Tenga su información y documentos listos para compartir.

QUÉ INFORMACIÓN COMPARTIR PARA LA EVALUACIÓN INDIVIDUALIZADA

Los ejemplos pueden incluir, entre otros:

- Antecedentes positivos de pago de alquiler
- Contratos de alquiler, registros de pago de alquiler, recibos de pago de alquiler, cartas y/o información de contacto de su proveedor de vivienda actual o anterior
- Antecedentes positivos de pago de facturas
- Documentación de pagos de servicios públicos, pagos de automóvil u otros préstamos que haya estado pagando o que ya haya pagado
- Documentación de ingresos

(continúa en la página siguiente)

- Recibos de pago, cartas de empleadores, otros bienes del hogar (como cuentas de ahorro)
- Referencias de carácter de proveedores de vivienda actuales y anteriores, proveedores de servicios, consejeros, trabajadores sociales, vecinos, empleadores y otros miembros respetados de la comunidad

Si el resultado de su solicitud no es exitoso, no se rinda. Puede contactar a HOPE Fair Housing Center para consultar sobre los próximos pasos (ver página 13).



CONSEJO

Consejos adicionales que le ayudarán con su búsqueda de vivienda:

- **Boca en boca.** Hágales saber a las personas de sus redes que está buscando vivienda y en qué zonas. ¡Nunca sabe quién podría tener un contacto o una buena oportunidad!
- **Revise los tablones de anuncios** en restaurantes, lavanderías y tiendas locales para ver volantes de alquileres.
- **Solicite vivienda ante proveedores de vivienda más pequeños o independientes**, que podrían ser más flexibles con la documentación que requieren. Esto le ayudará a establecer un buen historial de alquiler para futuras solicitudes.

Contacte a organizaciones sin fines de lucro o programas de vivienda temporal que ofrecen asesoramiento sobre alquileres o servicios de colocación de vivienda.

Contacte a HOPE



(630) 690-6500 info@hopefair.org hopefair.org



HOPE

FAIR HOUSING CENTER