



PROTECCIÓN DE FUENTE DE INGRESOS



PREGUNTAS FRECUENTES

¿QUÉ ES LA PROTECCIÓN DE FUENTE DE INGRESOS?

“Fuente de Ingresos” incluye cualquier ingreso legal y verificable pagado directamente al arrendatario, a su representante, o al proveedor de vivienda a nombre del arrendatario. Esto incluye asistencias de alquiler provenientes de programas federales, estatales, locales, o de organizaciones sin fines de lucro, tales como el programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 (Vales de Sección 8) u otros programas que también proporcionen asistencia de alquiler, asistencia para indigentes, subsidios para depósito de seguridad, o realojamiento rápido.

¿QUIÉN DEBE CUMPLIR CON LA LEY?

La ley aplica a todos los proveedores de vivienda que renten propiedades en California, excepto los dueños de vivienda que vivan en su casa, condominio, u otra vivienda unifamiliar y alquilen un sólo espacio o recámara dentro de su vivienda únicamente a una persona. Proveedores de viviendas exentos aún tienen prohibido hacer declaraciones discriminatorias en anuncios publicitarios.

¿ES REQUISITO QUE LOS PROPIETARIOS ALQUILEN A CUALQUIER PERSONA QUE RECIBE SUBSIDIO DE VIVIENDA?

No. Los propietarios no pueden negar la solicitud de un arrendatario basados en que el hogar recibe subsidio de alquiler. Sin embargo, los propietarios tienen derecho a filtrar solicitudes según criterios legítimos. Todas las leyes de vivienda justa aplican; esto asegura que la selección de arrendatarios nunca se base en su raza, color, origen nacional, religión, sexo, estatus familiar, incapacidad, u otros factores discriminatorios bajo leyes federales, estatales, o locales.

¿RESTRINGUE LA LEY DE FUENTE DE INGRESOS LA CANTIDAD DEL ALQUILER?

No. Para un alquiler de vales de Sección 8, la autoridad local pública de vivienda determina si el alquiler que pide un propietario es razonable. Los alquileres para los arrendatarios que actualmente tienen vales de Sección 8 no deben exceder a los arrendamientos cobrados a los arrendatarios que no reciben asistencia de alquiler. Otras leyes de aumentos de alquiler quizás también apliquen.

¿CUÁLES PRÁCTICAS NO SON PERMITIDAS?

Violaciones comunes podrían incluir: rehusar alquilar a personas con vales de asistencia para alquiler de la Sección 8 o beneficiarios de otras formas de subsidios de vivienda, orientar a beneficiarios de asistencia de alquiler a otras propiedades o ciertas áreas dentro de una propiedad, rehusar cumplir con los requisitos de programas de asistencia de alquiler (es decir, no facilitar el formulario W9), requerir depósitos/ tarifas/ alquiler adicional, aplicar de forma incorrecta la norma financiera o de ingresos, imponer reglas diferentes para personas que reciban asistencia de alquiler, representar falsamente la disponibilidad de una propiedad, y negar/retrasar reparaciones o mejoras a la vivienda para personas recibiendo asistencia de alquiler.

¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO TIENE REQUISITOS MÍNIMOS DE INGRESO PARA ALQUILAR LA PROPIEDAD?

Los propietarios deben considerar todas las fuentes de ingreso de un solicitante. Si un propietario tiene una norma financiera o de ingresos (es decir, requerir ganar 2.5 veces el alquiler), deben usar la porción de alquiler del arrendatario – no la cantidad total del alquiler – para determinar elegibilidad. Requisitos de crédito pueden ser impropios al procesar solicitudes de alquiler para beneficiarios de vales de Sección 8 cuya porción de renta es \$0.

¿QUÉ PASA SI EL PROPIETARIO ELIJE A OTRO SOLICITANTE PORQUE SECCIÓN 8 SE DEMORÓ?

La ley requiere que los propietarios cumplan con los requisitos de cualquier programa de subsidio de vivienda, de alquiler, o de asistencia pública.

Dichos requisitos pueden incluir completar documentos, proveer el formulario W9, o permitir las inspecciones para satisfacer los requisitos de calidad de vivienda. En ocasiones, éste proceso toma más tiempo que alquilarle a una persona sin subsidios de alquiler. Sin embargo, los propietarios que se rehúsen a cumplir, o impongan fechas estrictas para firmar el contrato de alquiler, o le den prioridad a solicitantes que no reciban subsidio, pueden estar violando la ley.

TENGO DISCAPACIDADES QUE DIFICULTAN BUSCAR UNA VIVIENDA. ¿QUÉ PUEDO HACER?

Las personas que reciben asistencia de alquiler son, de forma desproporcionada, miembros de otras clases protegidas, incluyendo discapacidad. Las personas que viven con discapacidades tienen derecho a solicitar un acomodo razonable para una excepción a una regla, norma, o procedimiento. Si un propietario rechaza a un solicitante debido a una razón aparentemente no discriminatoria, (es decir, mal crédito o historial de desalojo), pero la razón oculta está conectada a una discapacidad, el solicitante puede tener derecho a pedir un acomodo razonable para ser considerado calificado para la vivienda.

Ejemplo: Una persona con una discapacidad mental solicita una vivienda de alquiler y se le niega debido a su mal historial de crédito. Sin embargo, ese historial negativo de crédito ocurrió durante un período de aflicción cuando su condición no había sido diagnosticada ni tratada, lo cual resultó en pagos de alquiler atrasados que dañaron su crédito. Sin embargo, la persona ya está bajo tratamiento y adquirió un subsidio de vivienda por parte de una organización sin fines de lucro que le ayuda con los pagos del alquiler. La persona solicita un acomodo razonable para que el propietario haga una excepción al requisito de crédito y que considere otros comprobantes de su habilidad para pagar la renta.

¿CÓMO SE HACEN CUMPLIR LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

Quejas formales administrativas: Las personas pueden presentar una queja formal de violación de vivienda justa con el Departamento de Derechos Civiles de California (Civil Rights Department, o “CRD” por sus siglas en inglés) o con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos. (U.S. Department of Housing and Urban Development, o “HUD”, por sus siglas en inglés)

Demanda Judicial: Las personas pueden intentar obtener daños monetarios al igual que una orden judicial restrictiva contra el propietario. La Corte tiene la autoridad de otorgar indemnización por daños y perjuicios, así como honorarios de abogado y otros gastos legales.

Ciudad de San Diego únicamente: La Ciudad de San Diego también cuenta con un mandato local de fuente de ingresos. Si una Corte determina que un proveedor de vivienda ha violado el mandato respecto a una propiedad ubicada en el área geográfica de la Ciudad de San Diego,

la Corte debe otorgar indemnización equivalente a tres (3) veces la cantidad de alquiler mensual por la unidad en el momento en que ocurrió dicha violación.

¿PUEDE UN PROPIETARIO RECHAZAR A UN SOLICITANTE QUE RECIBA SECCIÓN 8 BASADO EN SU MAL HISTORIAL DE CRÉDITO? ¿QUÉ ES LA LEY 267 DEL SENADO?

A partir del 1ro de enero del 2024, para subsidios de gobierno, es ilegal que un propietario use el historial de crédito de un arrendatario sin antes ofrecerle la opción de proporcionar evidencia alternativa legítima que compruebe su habilidad razonable de pagar su porción de alquiler. Si el solicitante elige proporcionar evidencia alternativa, el propietario debe darle tiempo razonable para responder Y razonablemente considerar dicha evidencia en lugar del historial de crédito del solicitante.

¿CUÁLES SON ALGUNOS EJEMPLOS DE EVIDENCIA ALTERNATIVA QUE UN PROPIETARIO DEBE CONSIDERAR EN LUGAR DE CRÉDITO?

Formas alternativas de evidencia legítima verificable incluyen, entre otras: Pagos del gobierno, talones de cheques, o estados de cuenta bancarios. Otras formas legítimas de evidencia alternativa que verifiquen la habilidad de pagar del arrendatario también deben ser consideradas.

¿PUEDE EL PROPIETARIO SOLICITAR EVIDENCIA ADICIONAL?

Los propietarios tienen derecho a pedir información o documentación necesaria para verificar empleo, solicitar referencias de propietarios anteriores, o para verificar la identidad de una persona de acuerdo con leyes vigentes, siempre y cuando lo hagan de una manera imparcial.

¿PUEDE UN PROPIETARIO PREGUNTARME DE DÓNDE PROVIENEN MIS INGRESOS?

Sí, un propietario tiene derecho a hacer preguntas verbalmente o por escrito acerca de la fuente y/o la cantidad de ingresos del solicitante.

¿DÓNDE PUEDO SOLICITAR AYUDA?

**EL CENTRO DE VIVIENDA JUSTA DE
LA SOCIEDAD DE ASISTENCIA LEGAL DE SAN DIEGO
110 S. EUCLID AVENUE SAN DIEGO, CA 92114
1764 SAN DIEGO AVENUE, STE. 100 SAN DIEGO, CA 92110
100 E. SAN MARCOS BLVD., STE. 308 SAN MARCOS, CA 92069
TEL: (844) 449-3500
TTY: (800) 735-2929
WWW.LASSD.ORG**