

**Abogacía de vivienda 101:
Obtener y Mantener la Vivienda de sus Clientes**

**Parte #3:
Barreras a la Vivienda Subsidiada**

Hay algunas razones por las cuales una autoridad de vivienda, un proveedor de vivienda sin ánimo de lucro, o un proveedor de vivienda privado puede negarle a alguien el acceso a la vivienda. Al trabajar con un cliente que solicita vivienda y pasan por el proceso de selección, tenga en cuenta las razones del proveedor de vivienda. En general, como cualquier arrendador, quieren saber que su cliente será un buen inquilino y participante de su programa. Las regulaciones de programas probablemente requieren que el dueño o el administrador de vivienda hagan algún tipo de chequeo, como por ejemplo las exclusiones de historia criminal o de inmigración. Otros tipos de chequeo son voluntarios pero tiene sentido el esfuerzo de asegurar que su cliente sea un buen inquilino.

CONSEJO: Recuerde, *Todo lo que el proveedor de vivienda sabe sobre su cliente es la información mínima obtenida de la solicitud y de estos chequeos*. Será importante que usted y su cliente traten de controlar la imagen y la historia de su vida que el cliente presenta al proveedor.

En la parte # 4, hablaremos sobre como *apelar una negación*. Esta sección comentará sobre algunas de las razones comunes para negación.

Ideas: Barreras a la vivienda subsidiada

Estado de indigencia: Algunos programas que sirven a las personas de muy bajo ingreso, indigentes o con necesidades especiales, están financiados por dinero de McKinney-Vento (ver la lista de programas de vivienda). Estos programas requieren que los solicitantes estén en una situación que cumple con ciertas definiciones de “indigente”.

“Indigente” significa:

- Pernoctar en un refugio de emergencia
- Pernoctar en lugares no apropiados para habitación humana, Así como carros, parques, aceras o edificios abandonados;
- Pasar tiempo corto (menos de 30 días consecutivos) en un hospital u otra institución, pero usualmente pernoctando en los tipos de lugares mencionados arriba;
- Vivir en vivienda transitoria / con apoyo pero haber vivido en la calle o en refugios de emergencia;
- Haber tenido orden de evicción en menos de una semana de una vivienda privada y no tener una residencia disponible, y no tener los recursos y la red de apoyo necesaria para obtener acceso a vivienda.

CONSEJO: Como Massachusetts tiene regulaciones que requieren vivienda como parte del plan para dar de alta de una institución, HUD no considera indigente a las personas que son dadas de alta de una institución sin vivienda, ya que en teoría son situados en vivienda por el estado o la entidad estatal. Estos criterios son estándar, aunque no sean aplicadas por los proveedores. Usted necesitará proveer la documentación de indigencia adecuada para estos programas.

Historia criminal: Este tópico merita un entrenamiento propio. Aquí hay algunas verdades básicas:

La información sobre historia criminal proviene de dos fuentes. El Tablero de sistemas de historia criminal (The Criminal History Systems Board) (un tablero estatal) que reúne electrónicamente una gran variedad de récords de los departamentos de policía y cortes de Massachusetts. Específicamente, incluye “récords y data en forma comunicable compilada por una agencia de justicia criminal, que concierne a individuos identificables y se relaciona a la

Abogacía de Vivienda 101: Obtener y Mantener la vivienda de sus clientes

naturaleza o disposición de un cargo criminal, un arresto, un procedimiento pre-juicio u otros procedimientos judiciales, sentencias, encarcelación, rehabilitación o poner en libertad”. Esta información se reúne en reportes individuales de CORI. El acceso a esta información es restringido pero de todas maneras común. Hay cerca de 10,000 organizaciones en Massachusetts certificadas para tener acceso al CORI. Los estimados recientes indican que el tablero de CORI procesa entre 1.4 y 1.5 millones de pedidos al año!

La otra fuente son compañías privadas que reúnen y venden data. Estas compañías compran o reúnen manualmente información pública acerca de las personas, Así como registros de la corte y se la pueden vender a cualquiera.

Problemas comunes asociados con el uso de reportes de CORI por autoridades de vivienda y otros:

- *Los reportes son frecuentemente incorrectos.* Los oficiales de la corte pueden registrar información incorrecta. Fácilmente se pueden confundir las identidades de dos personas en el sistema. La información del sistema puede no estar al día (por ejemplo, reflejar los casos cerrados).
- *Los reportes son mal entendidos frecuentemente.* La mayoría de “porteros” o personas que revisan los reportes de CORI no han recibido entrenamiento sobre el sistema de CORI o en el sistema legal. Por consiguiente, no tienen conocimiento sobre lo que los códigos del CORI verdaderamente significan. Lo que parece una larga historia criminal, por ejemplo, puede solo ser una serie de acciones y registros relacionados a un solo incidente.
- Los “porteros” de Vivienda frecuentemente aplican estantal incorrectos de historia criminal. Cada programa de vivienda federal o estatal tiene distintos estandares que se aplican para excluir solicitantes debido a alguna convicción criminal. Algunos programas de vivienda no tienen exclusiones obligatorias por historia criminal. Los porteros de vivienda frecuentemente aplican su propio estantal sin basarse en las regulaciones del programa.
- El proceso de negación/apelación puede ser lento. Muchos porteros de Vivienda negarán solicitantes al simple olor de alguna historia criminal, dejándole al solicitante la tarea de iniciar el proceso de apelación. Todo lo que esto añade es tiempo y retraso al proceso de ser elegible para asistencia.

Que puede hacer usted? Cubriremos la apelación a la negación basada en historia criminal en la siguiente sección. Sin embargo, aquí hay algunas cosas que usted puede hacer para ayudar a su cliente con su reporte de CORI:

- Haga que su cliente obtenga su propio reporte de CORI. Reviselo por si hay errores, vea que problemas puedan tener en la solicitud y vea si hay registros que se puedan clarificar. Esto le ayudara a ellos y a usted tomar control de la información por medio de saber con anticipación los problemas que se pueden presentar. PRECAUCIÓN: El registro criminal personal contiene data de convicciones y no-convicciones. Los registros criminales que reciben las autoridades de vivienda contienen solo la data de convicciones. NO comparta con ellos el registro criminal personal de su cliente.
- Selle los registros elegibles (15 anos por delitos mayores/felonía, 10 anos por delitos menores que resultaron en convicción)
- Prepárese a demostrar rehabilitación e improbabilidad de ofensas en el futuro. Reúna información sobre rehabilitación de abuso de sustancias, referencias personales y de trabajo.
- Lea el CORI Reader, publicado por el Instituto de Reforma Legal de Massachusetts: [http://www.masslegalservices.org/docs/3d Ed-2nd Rev.pdf](http://www.masslegalservices.org/docs/3d%20Ed-2nd%20Rev.pdf)

Revisar: Forma para petición de CORI personal + Lista de códigos del CORI

Estado de Inmigración: Este tópico también merita su propio entrenamiento. En la próxima sección

cubriremos como apelar negaciones basadas en este estado.

Abogacía de vivienda 101: Obtener y Mantener la Vivienda de sus Clientes

El hecho mas importante acerca del estado de inmigración en relación a la vivienda es que, así como las exclusiones de historia criminal, distintos programas subsidiados tienen distintas regulaciones acerca de esto. Esto es importante saberlo, ya que muchos proveedores de vivienda aplican incorrectamente los requisitos de ciudadanía/inmigración a los programas que manejan.

NO hay requerimientos de ciudadanía/inmigración para los programas financiados por el estado, incluyendo:

- Vivienda pública estatal para familias, ancianos y personas con discapacidades.
- El Programa de certificados para renta de Massachusetts (MRVP)
- El Programa de vivienda alternativa (AHVP) para adultos solteros y discapacitados
- Vivienda multi-familiar financiada por el estado.

NO hay requerimientos de ciudadanía/inmigración para los siguientes programas federales:

- Sección 811 vivienda para adultos discapacitados
- Sección 202 vivienda para ancianos
- Sección 236 y 221 (d) vivienda familiar
- HOPWA (oportunidades de vivienda para personas con SIDA)
- Programas de McKinney: Shelter Plus Care, Programa de vivienda con apoyo, concesión para refugio de emergencia
- Asistencia para renta HOME
- Propiedades con crédito de impuesto para ingreso bajo (a menos que hayan otros subsidios con restricciones)

HAY requerimientos de ciudadanía/inmigración para estos programas federales:

- Vivienda pública federal para familias, ancianos y personas con discapacidades
- Certificados para vivienda de sección 8 (Housing Choice Voucher Program)
- Unidades rehabilitadas de sección 8 (Mod-Rehab units)
- La mayoría de edificios multifamiliares federales

Otros hechos claves:

- Su cliente puede calificar a un nivel de asistencia de vivienda aunque no tengan estatus. Si hay por lo menos una persona en el hogar que si tiene ciudadanía o estatus de inmigración elegible (Así como un niño nacido en EE.UU.), entonces el hogar puede recibir “pro-rated” o asistencia proporcional.
- El recibir asistencia de vivienda no hace a alguien un “cargo público”
- No se requiere que las autoridades de vivienda reporten personas sin estatus al INS. La única situación en que se les requiere hacerlo es en caso de fraude- si el solicitante declara un estatus elegible que no tiene.
- Los proveedores de vivienda pueden pedir números de seguro social (SSN) para verificar la información en las solicitudes. Si el solicitante indocumentado es elegible para el programa y no tiene un SSN, el programa de vivienda no debe insistir en pedir al solicitante un número. Infortunadamente, muchos lo hacen. La estrategia para solicitar sin un SSN depende si el programa es federal o estatal. En general, el solicitante no debe proveer un número falso nunca, ni algún número de identificación del gobierno que sustituya el SSN (Así como un número de identificación de impuestos o de asistencia en efectivo). Si algún miembro del hogar no tiene un SSN, las regulaciones federales para la mayoría de programas permiten que entreguen una declaración escrita certificando que esta persona no tiene un SSN de la Administración del Seguro Social.

Abogacía de vivienda 101: Obtener y Mantener la Vivienda de sus Clientes

Revisar: Folleto sobre categorías de inmigración

Historia de crédito e ingreso: No se requiere que las autoridades de vivienda y otros proveedores de vivienda chequeen las historia de crédito de los solicitantes, pero muchos lo hacen. Los chequeos del crédito les da información sobre ingreso e historia de vivienda, especialmente si hay evicciones registradas.

Los reportes de crédito contienen: Información personal de identificación (SSN, fecha de nacimiento, etc.), direcciones y empleadores previos, deudas, crédito pagado, historia de cuentas delincuentes e historia con agencias de recolección.

Así como con los reportes CORI, estos reportes contienen errores. Su cliente debe obtener un reporte de crédito gratis de una agencia de reporte del crédito (vea el volante de “Recursos de la red de internet”).

Clientes sin ingreso Algunos programas de vivienda federales pueden requerir a su cliente un pago de renta mínimo. Unos pocos programas pueden requerir participación en programas de trabajo y autosuficiencia. Los pagos de renta mínimos pueden ser de \$0 - \$50.00 al mes, pero se pueden hacer excepciones por “penuria” o dificultades económicas. Todos los programas de vivienda tienen que verificar ingreso, ya que tienen requisitos para calificar basado en ingreso. Sin embargo, no se requiere que los solicitantes tengan ingreso como condición de elegibilidad. Si un proveedor de vivienda pide verificación de ingreso y el solicitante no tiene ingreso, entonces una declaración escrita fechada y firmada por el solicitante diciendo esto es suficiente documentación.

Referencias de dueños de propiedad e historia de vivienda: Casi todos los proveedores de vivienda piden información sobre la historia de vivienda e información de contacto del dueño de la propiedad. Así como toda la información entregada en una solicitud firmada, el cliente debe ser lo mas completo y directo posible. No revelar la información completa o falsificar la información puede resultar el una negación directa que sería muy difícil de apelar.

Con esta información, sera importante que el cliente controle o forme como su historia es presentada. Largas brechas en la historia de vivienda son señales negativas para los proveedores; trabaje con su cliente para hacer su información lo mas completa posible. Si pasaron tiempo en situaciones transitorias, Así fuera en la calle, refugios, vivienda transitoria o tratamiento, trate de reunir esta información. Recuerde, la mayor pregunta para los proveedores es “Sera esta persona un buen inquilino?” Reúna referencias personales que respondan esta pregunta al proveedor *antes* que preocupen demasiado acerca de su cliente.

Terminación o evicción previa de vivienda subsidiada: Así como la historia criminal, terminaciones o evicciones previas de la vivienda subsidiada puede seguir a su cliente por donde vá. Algunos programas, especialmente vivienda pública federal y estatal, tienen requerimientos que restringen el acceso a vivienda basados en las terminaciones previas. Así como con la historia criminal, le ayudará a usted y a su cliente saber si este problema existe antes de solicitar vivienda.

Este será un problema especialmente si la Terminación o evicción del cliente resultó por problemas relacionados con drogas y/o si deben renta o reparos a una autoridad de vivienda. Haga que su cliente trate de aclarar estos problemas y que obtenga un “paz y salvo” de la autoridad de vivienda.

CONSEJO: Para programas federales y estatales, la Terminación previa es solo relevante en conexión a la terminación del mismo tipo de vivienda (federal o estatal). Por ejemplo, la Terminación de vivienda estatal NO debe ser barrera automática a la vivienda federal. Las autoridades de vivienda hacen este error frecuentemente y aplican el estándar de la una a la otra incorrectamente.