

historial de desahucio; mal crédito; aplicación incompleta; o información falsa en la aplicación.

Un propietario no debe rechazar un aplicante porque el aplicante no haya revelado un número de seguridad social, en el caso que esa revelación no sea requerida por la ley estatal o federal (MGO 32.12(7)(b)).

## ¿Cuáles son las penalidades por las violaciones a la ordenanza de Ingresos Mínimos?

La ordenanza de Ingresos Mínimos es enforzada con multas por la Ciudad de Madison o por los inquilinos quienes pueden poner una demanda por daños en la corte. Un inquilino cuyo aplicación ha sido rechazado o ha sufrido alguna otra pérdida relacionado a los requerimientos de Ingresos Mínimos puede reclamar a los Abogados de la Ciudad de Madison al: 266-4511 (MGO 32.12(7)(e)).

Ya sea que haga un reclamo a los Abogados de la Ciudad o presente una demanda en la corte, los inquilinos agraviados deben documentar la violación. Conserve toda la documentación y mantenga un registro con las fechas cuando usted habló con el propietario y la razón de la conversación. Esto facilitará el trabajo de los abogados de la Ciudad que tomarán el caso, y también ayudará al juez a fallar al favor del inquilino.

## ¿Cómo pueden los propietarios evitar violar la ordenanza de Ingresos Mínimos?

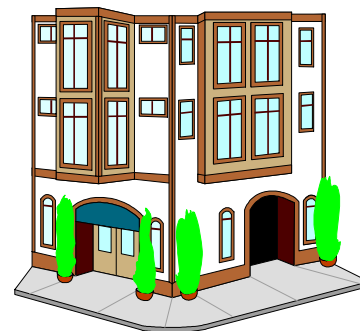
Puede hacer una guía con procesos no-discriminatorios y seguirla consistentemente sin importarle el nivel económico del aplicante. El acatamiento de la ordenanza con la Ciudad de Madison acerca de los Ingresos Mínimos impone una pequeña carga a los propietarios pero tiene un impacto beneficioso en los inquilinos. Los propietarios deben hacer lo siguiente:

- **Considerar eliminar las reglas y procedimientos que requieren un nivel de ingresos.** Diseñar reglas y documentos que busquen la habilidad de pagar renta. Crear documentos, aplicaciones, cartas de negación y otros documentos para los empleados y los archivos. Educar a los encargados, agentes y otros empleados que un aplicante no debe ser rechazado basado solamente en sus ingresos.
- **Crear aplicaciones con un criterio que asegurará la aceptación de buenos inquilinos.** Revisar las referencias de antiguos propietarios, historial de desalojo, empleo y referencias personales. Revisar completamente la aplicación por información incompleta o que falta. Aceptar aplicantes que han pagado una renta equivalente. Estar preparado a revisar completamente los registros de ingresos e historial de renta de los aplicantes que han sido rechazados por razones de sus ingresos mínimos. Si los aplicantes han pagado una renta equivalente y por otras razones califican, aceptarlos.
- **Proveer la información apropiada, por escrito y en el tiempo reglamentario.** Al recibir una aplicación o depósito, darle al aplicante una noticia por escrito de cualquier requerimiento de ingresos que va a usar y cuales evidencias de la habilidad de pagar serán consideradas. Si rechaza una aplicación basado en los ingresos, asegurarse de poner lo siguiente por escrito y enviarlo al aplicante en tres días: 1) la razón de la negación, 2) explicación sobre la posibilidad de una segunda consideración, y 3) la información adicional que el propietario necesita para reconsiderar la aplicación.

12/05

**El Centro de Recursos para Inquilinos** es una organización sin fines de lucro que se dedica a promover relaciones positivas entre propietarios e inquilinos. Al proveer información y referidos, educación sobre los derechos y responsabilidades de alquiler, y acceso a servicios de intervención, le brindamos a la comunidad la habilidad de obtener y mantener viviendas de calidad a costos permisibles.

# Requerimientos de Ingresos Mínimos en Madison



## Centro de Recursos para Inquilinos

1202 Williamson St., Suite A  
Madison, WI 53703

Horario: 9:00 a.m.–6:00 p.m., de lunes a viernes

**Consultas** (608) 257-0006

**Número gratuito fuera del Condado de Dane**  
(877) 238-RENT (7368)

**Oficina Administrativa** (608) 257-0143

**Fax** (608) 286-0804

**Intervención** (608) 257-2799

[asktrc@tenantresourcecenter.org](mailto:asktrc@tenantresourcecenter.org)

<http://www.tenantresourcecenter.org>

## Oficina de Ayuda de Vivienda

1819 Aberg Ave. (Dane County Job Center)

Horario: 8:00 a.m.–4:30 p.m., de lunes a viernes

**Teléfono** (608) 242-7406

**Fax** (608) 242-7490

Si necesita un intérprete, materiales en formatos alternativos, u otras acomodaciones para acceder nuestros servicios, llame a la oficina administrativa del Centro de Recursos para Inquilinos al (608) 257-0143.

Ninguna parte de este panfleto debe ser considerada como consejo legal, ni tampoco reemplaza el deber del propietario y del inquilino de conocer la ley. Si usted requiere asistencia legal, debe obtener los servicios de un abogado de vivienda.

La información en este folleto es aplicable sólo para la Ciudad de Madison

## ¿Qué significa “Requerimiento de Ingresos Mínimos”?

La Ciudad de Madison tiene una ordenanza que afecta el proceso de aplicación y limita la habilidad de los propietarios de usar los requerimientos de ingresos para seleccionar posibles inquilinos (MGO 32.12(7)).

Los inquilinos que tienen un buen historial de alquiler no se les debe rechazar la aplicación **unicamente** porque no reúne los requisitos de ingresos a menos que el propietario acepte la ordenanza; si el propietario sigue los procedimientos indicados en la ordenanza, los inquilinos tienen la oportunidad de demostrar su habilidad de pagar la renta. Sin embargo, los propietarios podrían rechazar la aplicación por otras razones como: insuficiente historial de renta, mal crédito u otras razones legítimas.

## ¿Cómo puedo saber si el propietario usa los Requerimientos de Ingresos Mínimos?

Los propietarios deben “informarle por escrito al aplicante si usan los requerimientos de ingresos mínimos o la mínima proporción de la renta a los ingresos” (MGO 32.12(7)(f)). La información debe ser entregada cuando el propietario recibe la aplicación o el depósito por el apartamento o el cargo por el proceso de la aplicación (“earnest money” deposit).

La noticia también debe informarles a los inquilinos sobre que tipo de evidencias deben proveer al propietario para probar que en el pasado han pagado rentas similares. Por ejemplo puede ser una copia de su contrato o copia de su último cheque.

## ¿Cuándo son los requisitos de ingresos ilegales en la Ciudad de Madison?

Un propietario no puede rechazar una aplicación exclusivamente a causa de un requisito de ingresos mínimos si el inquilino puede dar otras evidencias de que ha pagado una cantidad similar de renta en el pasado. Un ejemplo de un requisito de ingresos mínimos sería “los aplicantes deben ganar al menos \$12,000 el año,” o “los aplicantes deben tener ingresos mensuales que sean tres veces más que la renta mensual” sin que el propietario considere otra información.

## ¿Cuáles evidencias de la habilidad de un inquilino de pagar deben ser consideradas?

Si el propietario está considerando negar la aplicación por los ingresos, los reglamentos requieren que el propietario considere todas las fuentes de ingresos legales.

Las fuentes legales de ingresos que el propietario debe considerar incluyen: salarios, propinas, ayuda financiera para estudiantes, documentos justificados, asistencia del gobierno (como W-2, SSI, SSDI, etc.). Sin embargo, esta ordenanza no obliga al propietario a aceptar a los poseedores de vouchers de Sección 8. El propietario puede pedir y considerar información de los últimos dos años. La ordenanza no le prohíbe al propietario solicitar información acerca de las deudas o gastos del aplicante. El propietario también puede requerir documentación adicional si es necesario para establecer la elegibilidad para un programa de gobierno (por ejemplo, Sección 42 financiamiento de propiedades).

## ¿Qué pasa si el inquilino ha pagado una cantidad comparable a la renta?

Si el propietario tiene evidencia de que el aplicante ha pagado rentas iguales o mayores que la renta de la

unidad que está aplicando, el propietario no puede rechazar la aplicación por los ingresos (pero puede rechazar la aplicación basado en otras razones legales).

## ¿Pueden solicitar la firma de un aval?

Un propietario que esté preocupado sobre los ingresos del aplicante puede requerir la firma de un aval si es que: el inquilino no cumple con los ingresos mínimos para rentar y parte o toda la renta será pagada por un individuo privado en beneficio del inquilino.

## ¿Qué pasa si la aplicación es rechazada por los ingresos?

Si el propietario rechaza la aplicación basado en los requerimientos de ingresos, el propietario debe proporcionar al aplicante **por escrito** las razones que tuvo para rechazar su aplicación. Esta noticia debe ser enviada antes del fin del tercer día después de que el propietario recibió la aplicación o el depósito, a menos que el inquilino aceptó por escrito a esperar por más tiempo pero no más de 21 días.

Esta noticia debe informarle al inquilino que su aplicación recibirá otra consideración si exista una unidad vacante cuando el propietario recibe evidencia de la habilidad de pagar renta. La noticia también debe describir cuales son las evidencias que el propietario tomará en consideración al momento de decidir su habilidad de pagar. El propietario no está obligado a esperar con el apartamento vacante mientras el aplicante consigue la información necesaria.

## ¿Pueden los aplicantes ser rechazados por otras razones?

Sí. La ordenanza que prohíbe los ingresos mínimos como requerimiento **no** le exige al propietario rentar a un aplicante si hay una razón legal para rechazar la aplicación. Algunas de las razones legítimas incluyen: insuficiente o malas referencias de otros propietarios;