

Derechos de vivienda para personas con antecedentes de problemas con la justicia criminal: Conozca sus derechos en virtud de la Enmienda de la Vivienda Justa del Condado de Cook

Para obtener más información o ayuda jurídica gratuita, comuníquese con Charles Isaacs en Uptown People's Law Center
Charlie@UPLCChicago.org • (773) 769-1411

¿Cuál es la ley?

Aprobada en 2019, la [Enmienda de la Vivienda Justa \(Just Housing Amendment, JHA\) del Condado de Cook](#) enmienda la Ordenanza de Derechos Humanos del Condado de Cook al prohibir la discriminación de vivienda basada en los problemas anteriores con la justicia.

¿Cuál es el razonamiento detrás de la ley?

La ley asegura que más de un millón de residentes con antecedentes de arrestos y condenas y sus familias tengan una oportunidad justa de encontrar un buen lugar donde vivir en el condado de Cook.

¿Qué es lo que los proveedores de vivienda ya no pueden hacer en el condado de Cook?

Los proveedores de viviendas (p. ej., arrendadores, administradores de propiedades, autoridades de vivienda pública) no pueden excluir a personas con antecedentes en anuncios para unidades disponibles, ofertas para mostrar un listado o invitaciones para solicitar un arrendamiento. No pueden preguntarle sobre sus problemas anteriores con la justicia (p. ej., arrestos, condenas, delitos) en la solicitud inicial; solo pueden preguntar sobre condenas recientes después de enviarle un aviso de que ha sido aprobado, previo a una verificación de antecedentes penales. No pueden denegar *automáticamente* un nuevo arrendamiento, o una renovación de arrendamiento, basándose en el registro de arresto o condena de un solicitante. No pueden tratar a los inquilinos con esos registros de forma diferente en el propio arrendamiento (p. ej., alquiler más caro, menos privilegios, más reglas, etc.).

¿Los proveedores de vivienda pueden denegar un nuevo arrendamiento o una renovación de arrendamiento basándose en un registro?

En algunos casos, sí, pero solo por condenas de los 3 años anteriores basadas en un proceso de tres pasos:

PASO 1: El proveedor determina y notifica al solicitante que reúne los requisitos para la unidad (p. ej., puntaje de crédito, historial de alquiler, etc.) y que a continuación se realizará una verificación de antecedentes penales.

PASO 2: En este paso, el proveedor puede verificar si hay **condenas de los 3 años anteriores**. El proveedor envía los resultados de la verificación de antecedentes penales en un plazo de 5 días hábiles y le da al solicitante 5 días hábiles para disputar los resultados, explicar los resultados y enviar pruebas de rehabilitación.

PASO 3: Al utilizar cualquier información presentada por el solicitante, el proveedor realiza una evaluación individualizada para decidir si la condena y las circunstancias circundantes plantean

un “riesgo demostrable” para la seguridad en el inmueble. El proveedor envía al solicitante una denegación por escrito en un plazo de 3 días, en donde explica los motivos de la decisión y cómo el solicitante puede disputar la decisión.

¿Qué incluye la evaluación individualizada?

Una evaluación individualizada le da la oportunidad de comentar su historial de arrestos o condenas y de proporcionar información adicional. El proveedor considera (1) la naturaleza, gravedad y qué tan reciente fue la conducta, (2) la naturaleza de la sentencia, (3) el número de condenas, (4) el tiempo desde la condena más reciente, (5) la edad en el momento de la condena más reciente, (6) las pruebas de rehabilitación del solicitante, (7) el historial de arrendamiento del solicitante, (8) si la condena estaba relacionada con la discapacidad del solicitante (si hubiera alguna), y si se pudieran brindar acomodos razonables, y (9) otros factores relevantes.

¿Los proveedores de vivienda deben considerar la evidencia de rehabilitación?

Sí, pero se les permite verificar la evidencia. Ejemplos: finalización de un programa de reincorporación a la sociedad para ex convictos ciudadanos, capacitación de preparación para el trabajo, servicios de apoyo para transiciones de vuelta a la sociedad, finalización de un programa educativo, informe de una prisión u otra instalación de este tipo, empleo y recomendaciones personales.

¿Qué registros no pueden ser tomados en cuenta por los proveedores?

Arrestos, cargos o citaciones; participación en un programa de reorientación o aplazamiento de juicio; registro de un delito que ha sido sellado, borrado o perdonado; expedientes de menores y expedientes de condenas de más de tres años de antigüedad. Los proveedores pueden considerar los expedientes de condena de los últimos tres años, pero solo después de darle la oportunidad de comentar su registro y compartir más información.

¿Hay excepciones?

Sí. El proveedor puede denegar la vivienda sin una evaluación individualizada basada en (1) un registro de delito sexual requerido o (2) una restricción de residencia requerida para un delito sexual infantil. Aun así, los proveedores no pueden decir unilateralmente “no se aceptan delincuentes sexuales” en sus anuncios para una unidad. Pueden aplicarse excepciones limitadas a la vivienda subvencionada (p. ej., a los condenados por fabricar metanfetaminas en viviendas subvencionadas federalmente).

¿En qué casos puede un arrendador seguir negando su solicitud?

(1) Cuando su solicitud no cumple con los requisitos típicos, como requisitos de ingresos, puntaje de crédito o referencias de arrendadores anteriores; (2) cuando la denegación se basa en un registro actual de delincuente sexual o restricción de residencia de delincuentes sexuales infantiles; o (3) cuando el proveedor determina que una condena de los tres años anteriores, tomada en un contexto, supone un riesgo de seguridad genuino después de darle una oportunidad para analizar el asunto.

¿Qué puede hacer el solicitante de vivienda nueva o continua si se le rechaza?

5-5-3. En el plazo de 5 días hábiles desde la recepción de una verificación de antecedentes penales, el proveedor debe entregar una copia al solicitante (en persona, por correo certificado o por mensaje de texto o correo electrónico). El solicitante dispone entonces de 5 días hábiles para presentar pruebas que disputen la exactitud o relevancia de los resultados de la verificación de antecedentes penales,

evidencias de rehabilitación u otros factores atenuantes. El proveedor dispone entonces de 3 días hábiles a partir de la recepción de la información de la disputa para realizar una evaluación individualizada y aceptar o denegar la solicitud.

¿Qué sucede si el solicitante cree que el proveedor de vivienda violó la JHA?

Es posible que su rechazo sea revocado o que reciba un pago de daños del proveedor infractor. El Condado de Cook tiene un [proceso para investigar posibles infracciones](#) a través de su Comisión de Derechos Humanos. Si cree que un proveedor de vivienda le ha discriminado, tiene 180 días desde el momento en que tuvo lugar el incidente para presentar una queja ante la Comisión:

<https://www.cookcountyil.gov/agency/commission-human-rights-0>

312-603-1100 (voz) • 312-603-1101 (TDD)

¿Qué pasa si necesita asistencia jurídica gratuita?

Comuníquese con Charles Isaacs, abogado del Uptown People's Law Center. Envíe un correo electrónico a charlie@uplcchicago.org o llame al (773) 769-1411. Podemos ayudarle a hacer valer sus derechos en virtud de la Enmienda de la Vivienda Justa del Condado de Cook.