

# Verificación de Inquilinos

## Tenant Screening

### ¿Qué es una agencia de verificación?

Muchos arrendadores utilizan agencias para verificar inquilinos. Las agencias de verificación obtienen información acerca de inquilinos y venden la misma a los arrendadores. Las agencias de verificación chequean cosas como:

- Si usted ha tenido algún caso de desalojamiento
- Sus direcciones de correo en los últimos 3 años
- Que dicen arrendadores anteriores de usted
- Su crédito para ver si tiene cuentas que no ha pagado
- Si usted ha tenido antecedentes penales



### ¿Me van a devolver la tarifa de solicitud?

A veces los arrendadores cobran tarifas de solicitud. Si un arrendador cobra una tarifa, le tiene que decir cuales criterios usó para decidir si le iba a aceptar como inquilino o no. Los criterios son una lista de cosas que se vea como su crédito, su historia de alquilar.

Si se rechazó su solicitud, la mayoría del tiempo, no le va a devolver la tarifa. Pero, el arrendador le tiene que devolver la tarifa si:

- No la usa para comprar un reporte de revisión, un reporte de crédito, o para verificar sus recomendantes.
- Se le da el apartamento a alguien antes que usted hizo la solicitud
- Se le rechazo usando criterios de que usted no sabía cuándo hizo la solicitud.

### ¿Qué tan atrás en mi historia la verificación de inquilino reporta?

Cuentas sin pagar y desalojos son reportados por 7 años. Bancarrotas son reportados por 10 años. Antecedentes penales pueden ser reportados por siempre, pero arrestos y otros encuentros con la policía sólo pueden reportados por 7 años.

Desalojos (a veces se llaman retención ilícita) son reportados por 7 años. Un caso de desalojo se va a presentar en su reporte de revisión cuando está archivado. Un caso de desalojo se va a presentar en su reporte aun si gana el caso, se resuelve el caso, cambiarse de ubicación, o paga toda la renta necesaria.

Si la corte cancela su caso de desalojo, las agencias no pueden reportar el caso. Cuando se cancela un caso, la corte borra el récord público del caso.

Para aprender como pedir una cancelación de desalojo y como reportarlo a las agencias de verificación cuando un caso está cancelado, vea nuestra hoja informativa [Cancelando un Caso de Desalojo](#).

### **¿Puedo yo hacer algo más acerca de desalojos en mi reporte?**

Usted puede introducir una declaración en su reporte de verificación que explique el desalojo. Por ejemplo, usted puede explicar que perdió su trabajo y como resultado no pudo pagar la renta, pero que se encuentra trabajando desde entonces. O, usted puede explicar que un miembro de su familia causó problemas, pero que esta persona ha dejado de vivir con usted. **Explique qué ha cambiado en su vida de manera que lo que haya influenciado para ser desalojado no sucederá ahora.**



La agencia de verificación debe poner su declaración con cualquier nuevo informe que se envía a alguien. También puede hacer que la agencia envíe la declaración a cualquier arrendador que recibió un informe sobre usted en los últimos 6 meses.

### **¿Cómo puedo ver mi reporte de verificación de inquilino?**

El arrendador debe decirle el nombre de la agencia, dirección y número telefónico, cuando usted él quiere. La agencia no puede hacer que su arrendador mantenga su reporte en privado.

Si el arrendador no le da una copia, entonces obténgala de la agencia directamente. A veces es posible recibir su reporte inmediatamente en línea. Chequee los sitios del web de las agencias listadas en el final de esta hoja informativa. O, rellene el formulario que se encuentra al final de esta hoja y envíela a la agencia. También envíe una copia por los dos lados de su identificación (de un estado, país o su licencia de conducir). Mantenga una copia del formulario y escribe la fecha en que lo envió. La agencia debe enviarle el reporte por correo en un plazo de 15 días desde recibieron su formulario.

### **¿Cuál es el costo de ese reporte?**

El reporte no tiene costo alguno si:

- Usted fue rechazado por una vivienda, o su renta o depósito fue aumentado en los últimos 30 días debido al reporte o
- Usted no tiene un trabajo, pero está aplicando a uno en los próximos 60 días o
- Usted obtiene asistencia pública, como SSI, RSDI, MFIP, GA, Cupones de comida, o
- Usted cree que el reporte tiene contenido erróneo

En otro caso, puede tener un costo pequeño. Esa depende de la agencia.

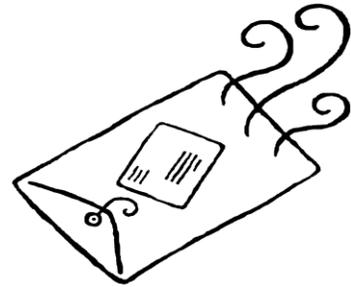
### ¿Puedo ver mi reporte antes de aplicar para vivienda?

La mayoría de las compañías no mantienen expedientes de inquilinos. Si una compañía no ha hecho un reporte de usted, la compañía en cuestión no tendrá un reporte que mostrarle. No pida un reporte a menos que haya sido rechazado debido lo existente en un reporte.

### ¿Qué me enviará la agencia?

Luego que la agencia recibe su carta e identificación con foto, la misma tiene 5 días de negocio para enviárselo:

1. Toda la información en su expediente al momento de su requisito (Este es usualmente el reporte de verificación)
2. De donde obtuvo la información (el nombre, número de teléfono, y dirección de cualquiera que haya dado información respecto a usted)
3. Los nombres de todos los arrendadores quienes recibieron una copia de su reporte en el año pasado **y**
4. Un documento de sus derechos legales.



### ¿Qué sucede si existen errores en mi reporte?

Es su derecho corregir cualquier error que encuentre en su reporte.

- Escriba una carta a la agencia de verificación explicando que aspectos en su reporte son incorrectos. Mientras más sea el detalle, será mejor. Por ejemplo, si un desalojo en el reporte no es suyo, infórmeles donde vivió cuando el desalojo se llevó a cabo. Mantenga una copia para usted.
- La agencia debe verificar cada aspecto en su reclamo. La agencia no puede cobrarle por hacer esto. Ellos deben arreglar su reporte y remover estos hechos si no pueden ser probados en un plazo dentro de 30 días de haber recibido su carta.
- La agencia puede rechazar verificarle si usted no provee suficiente información. La agencia tiene que decirle a usted si se niegan a chequear. Si le pasa eso, luego envíe otra carta ofreciendo más detalles.
- Cuando la agencia haya finalizado la verificación, la agencia tiene que darle una copia del reporte nuevo o comunicarle que no han encontrado ningún error.
- Usted puede pedir a la agencia de verificaciones que envíe el reporte arreglado a todos los arrendadores que obtuvieron un reporte suyo con errores en los últimos 6 meses.
- **Si usted no está de acuerdo** con la investigación, usted **puede introducir una declaración de disputa** a su reporte. La agencia puede limitar la explicación suya a 100 palabras. En esta declaración, usted explica porque no está de acuerdo con los hechos en su reporte. La agencia tiene que enviar su declaración escrito a los nuevos arrendadores. Si usted lo pida, ellos también tienen que enviarla a cualquier arrendador quien recibió su reporte en los últimos 6 meses.

## ¿Qué debo hacer cuando aplico para vivienda?

- Diga la verdad. Si usted tiene desalojos u otros hechos desfavorables en su reporte. **Antes de que usted pague honorarios por una aplicación, pregunte si usted tiene oportunidad de obtener la vivienda.**
- Trate de obtener una buena referencia de su arrendador actual. Si no quiere darle una, obtenga una carta de recomendación de su jefe de trabajo o de alguna otra persona que le conozca.

### Agencias de Verificación en las Ciudades Gemelas (Twin Cities)

**Nota:** esta es una lista de las agencias de verificación más utilizados por los arrendadores de MN. Hay muchos otros. Lo mejor es obtener el nombre y dirección de la agencia usado por su arrendador.

<b>TenantReports.com</b>	<b>Rental Research Services, Inc.</b>
370 Reed Road, Suite 101	7525 Mitchell Rd, Suite 301
Broomall, PA 19008	Eden Prairie, MN 55344
(855) 244-2400	(952) 935-5700
<a href="http://www.tenantreports.com">www.tenantreports.com</a>	<a href="http://www.rentalresearch.com">www.rentalresearch.com</a>
<b>Multihousing Credit Control (MCC) Group</b>	<b>Screening Reports, Inc.</b>
10125 Crosstown Circle, Suite 100	220 Gerry Dr.
Eden Prairie, MN 55344	Wood Dale, IL 60191
(952) 941-0552	(866) 389-4042
<a href="http://www.mccgrp.com">www.mccgrp.com</a>	<a href="http://www.screeningreports.com">www.screeningreports.com</a>
<b>Rental History Reports</b>	<b>Twin City Tenant Check</b>
7900 West 78 <sup>th</sup> Street, Suite 400	910 Ivy Ave East
Edina, MN 55439	St. Paul, MN 55106
(952) 545-3953	(651) 224-3002
<a href="http://www.rentalhistoryreports.com">www.rentalhistoryreports.com</a>	<a href="http://www.tcofmn.com">www.tcofmn.com</a>
<b>First Check</b>	
P.O. Box 334	
Wyoming, MN 55092	
(no tiene teléfono ni sitio de web)	

**Hojas informativas son información legal NO SON consejos legales. Consulte a un abogado para consejo.**  
 No use esta hoja si es más vieja que 1 año. Pídanos actualizaciones, una lista de hojas informativas, u otros formatos.

© 2019 Minnesota Legal Services Coalition. Este documento puede ser reproducido y usado solo para propósitos no comerciales y educativos. Todos los demás derechos reservados. Este aviso debe permanecer en todas las copias.

Reproducción, distribución, y uso para propósitos comerciales son estrictamente prohibidos.

**Request for a Tenant Screening Report**  
***Pedido para un reporte de Verificación de Inquilino***

**FULL NAME:**

*Nombre entero*

\_\_\_\_\_

**ADDRESS:**

*Dirección*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**PHONE:**

*Teléfono*

\_\_\_\_\_

**SS#:**

*Número de seguro social*

\_\_\_\_\_

**BIRTH DATE:**

*Fecha de nacimiento*

\_\_\_\_\_

**PAYMENT: Pago**

- Please send me a free copy of my tenant screening report, because:  
*Por favor mandarme una copia gratis de mi reporte de verificación de inquilino, por que:*
- I was turned down for an apartment within the last 30 days, based on your report, or  
*Me negaron un apartamento dentro de los últimos 60 días basado en el reporte, o*
  - I get public assistance, or  
*Recibo asistencia publica, o*
  - I'm unemployed but looking for work, or  
*Estoy desempleado pero buscando trabajo, o*
  - I believe there is fraudulent information in my report.  
*Yo creo que hay información fraudulenta en mi reporte*
- OR o**
- None of the above. *(send the fee amount if the agency charges.)*  
*Ningún del arriba. (mande la cuota requerida si la agencia cobra.)*

**I am sending a copy of my photo ID with this form.**

*Estoy mandando una copia de mi identificación de foto con esta forma.*

**DATE:**

*Fecha*

\_\_\_\_\_

**SIGNED:**

*Firma*

\_\_\_\_\_