



Módulo 3.1

Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	4
Introducción al módulo.....	4
Objetivos de la lección.....	4
Asesoría de equidad de vivienda	5
Asesoría de equidad de vivienda.....	5
Evidencias de violaciones a la equidad de vivienda	6
Evidencias de violaciones a la equidad de vivienda	6
Historia de la discriminación en vivienda.....	7
Historia de los derechos civiles y la discriminación en vivienda.....	7
Evaluación 1.....	12
Evaluación 2.....	12
Evaluación 3.....	12
Generalidades de la equidad de vivienda	12
Elegibilidad para presentar una queja en materia de equidad de vivienda	12
Las siete características protegidas	14
Definición de términos y conceptos de equidad de vivienda	16
Representantes de características protegidas.....	16
Evaluación 4.....	16
Evaluación 5.....	17
Generalidades de la equidad de vivienda	18
Prácticas prohibidas en la venta o alquiler de vivienda.....	18
Evaluación 6	21
Protecciones adicionales para individuos con discapacidades.....	21
Evaluación 7.....	24
Evaluación 8.....	24
Dominio Limitado Del Inglés.....	24
Cumplimiento con la equidad de vivienda	24
Excepciones a la Ley de Equidad de Vivienda: Leyes de alquiler y venta de vivienda.....	25
Decisión de presentar una queja.....	27
Evaluación 9.....	28
Generalidades de la equidad de vivienda	28
Prácticas prohibidas en otras transacciones y servicios.....	28
Evaluación 10.....	30
Evaluación 11.....	30
Resumen.....	31
Apéndice.....	32
Respuestas de la evaluación	32
Recursos.....	39
CFR 2011, Título 24, Volumen 1, Sección 100.201.....	39

Conjunto de Recursos de Asesoría de Vivienda del HUD Para Personas LEP.....	39
Declaración de política conjunta sobre préstamos discriminatorios.....	39
Documentos Traducidos del HUD.....	39
Ejemplos de mapas de seguridad residenciales 1.....	39
Ejemplos de mapas de seguridad residenciales 2	39
FHEO del HUD.....	39
FHEO Del HUD: Las Leyes De Equidad De Vivienda Y Otras Leyes Relacionadas.....	39
Historia de la equidad de vivienda del HUD.....	39
HUD FHEO: Presentar una Queja	40
Información Sobre Recursos del HUD Para Personas LEP.....	40
LEP.gov	40
LEP.gov Vivienda.....	40
Recursos del HUD sobre LGBT.....	40
Fuentes de las imágenes.....	40

MÓDULO 3.1 EQUIDAD DE VIVIENDA/

HISTORIA Y GENERALIDADES

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

Es importante que los asesores de vivienda conozcan los principios de la equidad de vivienda y los derechos protegidos por la Ley de Equidad de Vivienda para que puedan informar efectivamente y facultar a sus clientes.

En este módulo, usted aprenderá la historia de la discriminación en materia de vivienda, las cláusulas más importantes de la Ley de Equidad de Vivienda y los conceptos y términos básicos necesarios para identificar violaciones a la misma.

Antes de empezar, veamos los objetivos de aprendizaje del módulo.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, usted será capaz de:

1. Comprender la relación entre la historia de los derechos civiles y las prácticas discriminatorias en la actividad financiera y de la vivienda, así como la intervención temprana del gobierno federal y las instituciones de préstamos.
2. Comprender las cláusulas fundamentales de la Ley de Equidad de Vivienda y su impacto al debatir sobre los derechos que le confiere al cliente.
3. Comprender términos y conceptos de equidad de vivienda al hablar de las maneras de identificar y superar la discriminación de vivienda y préstamos, así como conocer las siete características protegidas.
4. Identificar las entidades sujetas a, o exentas del, cumplimiento de las leyes de equidad de vivienda.

ASESORÍA DE EQUIDAD DE VIVIENDA

Como asesor de vivienda, Luis suele informar a sus clientes sobre sus derechos y comunicarles las obligaciones del arrendador, el vendedor, el corredor (agente) inmobiliario o el prestamista en materia de equidad de vivienda. Ocasionalmente también los ayuda a identificar situaciones en que hubo o puede haber violaciones a las leyes federales de equidad de vivienda, con base en la ley respectiva. Conforme a la Ley de Equidad de Vivienda, es ilegal discriminar en la venta, alquiler o financiamiento de vivienda por raza, color de piel, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad o situación familiar.

Desde hace un año, Luis se ha estado reuniendo con dos clientes, Shereen e Ibrahim, para ayudarlos a lograr su objetivo en cuanto a vivienda. Dediquemos un momento a revisar las notas del expediente de ambos, registradas en las asesorías pasadas.

Shereen e Ibrahim

- Se fueron a vivir a Estados Unidos para que Ibrahim cursara un doctorado.
- Shereen no trabaja, sino que se queda en casa para cuidar de sus dos hijas pequeñas.
- Actualmente se alojan en una vivienda estudiantil en la universidad donde estudia Ibrahim.
- Les gustaría mudarse a un apartamento más grande fuera de la universidad en cuanto Ibrahim empiece a recibir su beca del programa de doctorado.
- Quieren comprar una casa en un plazo de cinco años después de terminar el doctorado.



Dos clientes, Shereen e Ibrahim

Después que Shereen e Ibrahim se asesoraron con Luis para establecer un presupuesto y determinar cuánto pueden pagar por una vivienda fuera del campus, visitaron muchos complejos de apartamentos e identificaron uno que era ideal para su presupuesto y sus necesidades. Sin embargo, cuando Ibrahim habló con un compañero de escuela que vive en ese complejo, este le dijo que no pensaba que fuera el lugar ideal. Le explicó que la mayoría de los inquilinos asistían a la misma congregación cristiana y que solían celebrar actos de su iglesia en el complejo. Al escuchar eso, Ibrahim se preocupó por sus perspectivas de alquilar un apartamento en la zona. Él asiste a una universidad cristiana, situada en una región predominantemente cristiana, pero él es musulmán.

Luis arregló una reunión con Ibrahim y Shereen cuando lo llamaron para expresarle su preocupación de no poder alquilar un apartamento en la zona. El objetivo de Luis en esta sesión era ayudar a Shereen e Ibrahim a conocer sus derechos dentro de la Ley de Equidad de Vivienda. Observemos su sesión.

EVIDENCIAS DE VIOLACIONES A LA EQUIDAD DE VIVIENDA

EVIDENCIAS DE VIOLACIONES A LA EQUIDAD DE VIVIENDA

IBRAHIM. Gracias por reunirte con nosotros, Luis. Estoy muy desanimado después de hablar con mi compañero. Shereen y yo estamos muy emocionados con el complejo de apartamentos que visitamos, pero nos sentimos tristes al darnos cuenta que podrían rechazar nuestra solicitud a causa de nuestras creencias religiosas.

SHEREEN. Sí, y nos preocupa también que nos nieguen en muchos otros complejos de apartamentos de la zona ya que somos parte de una minoría religiosa.

LUIS. Me da gusto que me hayan mencionado esta preocupación. Es posible que los propietarios los podrían discriminar debido a su religión, pero si lo hicieran sería una violación de la ley federal, así como de muchas leyes estatales y locales.

SHEREEN. ¿En verdad? ¿Hay una ley que nos protege de tal discriminación?

LUIS. Sí, y eso es precisamente de lo que quiero hablarles hoy. Las leyes federales vigentes de Estados Unidos, expresadas en la Ley de Equidad de Vivienda, prohíben la discriminación en la mayor parte de las transacciones relacionadas con la vivienda, basada en ciertas características protegidas, una de las cuales es la religión. Hubo un tiempo en que los arrendadores podían negarse a alquilar a ciertas personas por cualquier razón. Sin embargo, después de muchos años de esfuerzos legislativos y de política pública, dedicados a acabar con la discriminación en nuestro país, se llegó a una serie de regulaciones sobre derechos civiles, entre ellas la Ley de Equidad de Vivienda.

El comentario de Luis a la pareja está basado en sus conocimientos de la historia de los esfuerzos legislativos y de política pública, dedicados a acabar con la discriminación. Ya que es importante que los asesores de vivienda tengan conocimientos básicos de este tema, examinemos una cronología para conocer los esfuerzos legislativos y de política pública más importantes.



Luis, un asesor

HISTORIA DE LA DISCRIMINACIÓN EN VIVIENDA

HISTORIA DE LOS DERECHOS CIVILES Y LA DISCRIMINACIÓN EN VIVIENDA

Mediados del siglo XIX

1866. Ley de Derechos Civiles de 1866

Apenas un año después del fin de la guerra civil y de la proscripción de la esclavitud a través de la XIII enmienda, el Congreso aprobó la Ley de Derechos Civiles de 1866. Esta ley establecía que “todas las personas nacidas en Estados Unidos”, con excepción de los indígenas americanos, “se declaran ciudadanos de Estados Unidos”. También les concedió a todos los ciudadanos derechos plenos e iguales “para la seguridad de la persona y sus propiedades (...) sin distinción de raza, color o condición previa de esclavitud o servidumbre involuntaria”. Por la primera vez, los ciudadanos disfrutaban de los mismos derechos para usar, comprar y transferir bienes.

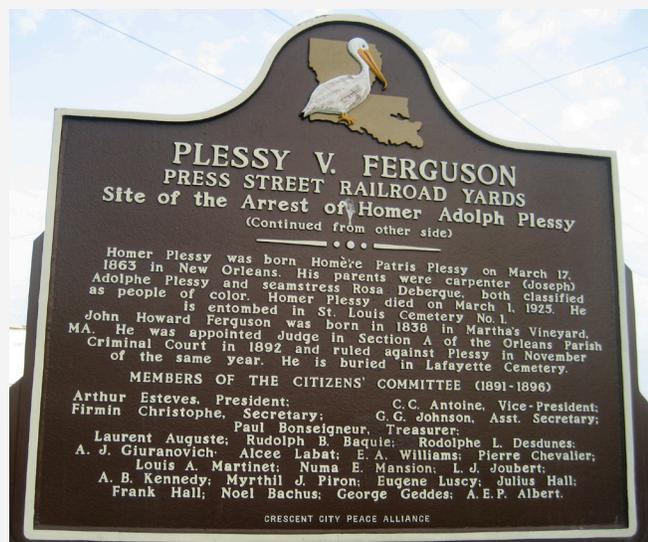


Carta de Derechos Civiles de 1866

Fines del siglo XIX

1896, Plessy v. Ferguson

En el caso de la Corte Suprema Plessy v. Ferguson, se declararon legales las prácticas llamadas “separados pero iguales”. Esta decisión justificó que en todos los niveles de gobierno proporcionaran programas, servicios e instalaciones (tales como lugares de alojamiento y vivienda pública) segregados. En consecuencia, el acceso a la vivienda no era del todo justo y equitativo ya bien entrado el siglo XX.



Plessy v. Ferguson

Principios del siglo XX

1933, la Corporación de Préstamos para Propietarios de Casas y los mapas en rojo

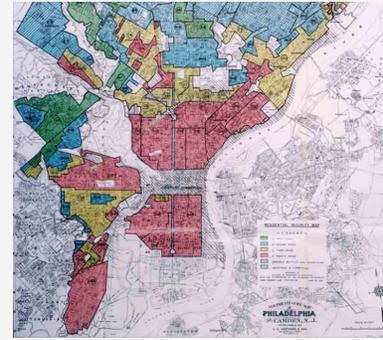
El Congreso estableció la Corporación de Préstamos para Propietarios de Casas (HOLC) en un intento de evitar la ejecución masiva de hipotecas durante la gran depresión. La misión de la HOLC era refinanciar las hipotecas en suspensión de pagos para ayudar a los prestatarios a evitar la ejecución hipotecaria.

La HOLC tenía la tarea de crear “mapas residenciales de seguridad” que mostraran las zonas de una ciudad consideradas seguras o de riesgo para invertir. La HOLC revisó 239 ciudades. Las áreas consideradas seguras para invertir, que generalmente consistían en suburbios con residentes blancos y afluentes fuera de los límites de la ciudad, fueron marcadas en azul.

Las áreas consideradas de riesgo para invertir se marcaron en rojo y generalmente eran barrios del centro de la ciudad con población perteneciente a minorías. La práctica de negar préstamos o imponer condiciones más difíciles de cumplir en préstamos hechos en los barrios “rojos” llegó a conocerse como “**marcar en rojo**”. Pero según el precedente establecido en *Plessy v. Ferguson*, “marcar en rojo” a causa de la raza, el color, la nacionalidad u otras características era legal.

Como resultado de la práctica de marcar en rojo, muchos ciudadanos blancos de clase media obtuvieron préstamos que les permitían reubicarse en suburbios “seguros”. Mientras tanto, los negros tenían dificultades para obtener préstamos de vivienda respaldados por el gobierno y generalmente se quedaban en los deteriorados barrios del centro. En esa época, las ciudades de Estados Unidos siguieron una pauta de desarrollo con elevada segregación.

Las **restricciones de la escritura** discriminatorias también contribuyeron a ello. Eran cláusulas aplicables legalmente que regían el uso de los bienes raíces. Generalmente contenían términos discriminatorios que les negaban a grupos específicos la oportunidad de usar la propiedad. Hoy en día, las restricciones de la escritura que discriminan por cualquiera de las siete causas prohibidas son ilegales y no pueden imponerse.



*Mapa marcado en rojo
(Filadelfia)*

Marcar en rojo

Es la práctica ilegal de negar préstamos residenciales o de imponer condiciones más difíciles de cumplir en cualquier préstamo debido a la raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, discapacidad o en situación familiar predominante de los residentes del barrio donde esté situada la propiedad.

Restricciones de la escritura

Términos aplicables legalmente que rigen el uso de una propiedad. Esos términos se transfieren con la escritura de la propiedad. Las escrituras discriminatorias son ilegales y no pueden imponerse. También son conocidas como pacto, condiciones, restricciones o pacto restrictivo.

En el ámbito municipal, la segregación a través de ordenanzas sobre el uso de suelo y la zonificación empeoró este patrón de vivienda segregada. Este tipo de segregación ocurría cuando los gobiernos locales restringían la venta o el alquiler de tierras baldías a grupos determinados de personas para construir o situar en ellas cualquier tipo de edificio, estructura o alguna parte de estos. Los municipios solían tomar esas decisiones de uso de suelo o zonificación debido al miedo de los vecinos de que alguna vivienda fuera a estar ocupada por individuos con ciertas características.

Mediados del siglo XX

1948, Shelly vs. Kraemer

Restricciones de la escritura y pactos discriminatorios

fueron considerados ilegales sin posibilidad de aplicarse conforme a la sentencia de la Corte Suprema en el caso Shelly contra Kraemer de 1948. El fallo dictaminó que toda cláusula restrictiva en la escrituración de propiedades que originalmente contuviera términos discriminatorios sería nula e inaplicable. Hoy en día, el intento de aplicar cláusulas restrictivas en las escrituras viola la Ley de Equidad de Vivienda.

1954, Brown contra la Junta de Educación

La sentencia de la Corte Suprema, basada en los casos de Brown contra la Junta de Educación, revocó la política “separados pero iguales” establecida en la sentencia de Plessy contra Ferguson. Por lo tanto, el gobierno ya no tenía base legal para apoyar programas, servicios o establecimientos segregados. Subsecuentemente se presentó ante los tribunales un alud de casos por discriminación, lo que con el tiempo llevaría a la Ley de Derechos Civiles de 1968.

Ejemplo de una restricción en escritura discriminatoria e ilegal

En 2010 se publicó en el periódico New Bedford Standard-Times, como lo requiere la ley del estado, el aviso de la inminente ejecución de la hipoteca de una propiedad en Fairhaven, Massachusetts. El aviso contenía texto ilegal, copiado al pie de la letra de la escritura registrada, que contenía un pacto que prohibía la transferencia de la propiedad a “cualquier persona que no fuera de raza caucásica”. Aunque la escritura registrada, que fue elaborada entre fines de los años cuarenta y principios de los cincuenta, contenía el pacto restrictivo, este no podía aplicarse. La queja en materia de equidad de vivienda fue presentada ante la Comisión contra la discriminación de Massachusetts, pues cualquier aviso público que contenga expresiones discriminatorias respecto de la venta o transferencia de una propiedad viola las leyes vigentes en materia de equidad de vivienda.



Brown vs. la Junta de Educación

1962, Orden ejecutiva 11063

El presidente John F. Kennedy firmó la orden ejecutiva 11063. Esa orden prohibía la discriminación en la venta, el alquiler, o cualquier otra forma de disponer de bienes inmuebles y establecimientos que fueran propiedad o estuvieran administrados por el gobierno federal, o que recibieran fondos federales.



Ley de Derechos Civiles de 1964

1964, Ley de Derechos Civiles de 1964

La Ley de Derechos Civiles de 1964 prohibió la discriminación a causa de la raza, el color de piel o la nacionalidad en programas y actividades que recibieran financiamiento federal.

4 de abril de 1968, asesinato del Dr. Martin Luther King, Jr.

El **Dr. Martin Luther King, Jr.** fue asesinado en medio de los alborotos y disturbios en los barrios negros causados por las anteriores prácticas en materia de vivienda. A raíz de su asesinato, las manifestaciones públicas exigieron la igualdad racial que había buscado el Dr. Martin Luther King.

Dr. Martin Luther King, Jr.

El Dr. Martin Luther King fue un líder del movimiento por los derechos civiles de los afroamericanos. Con acciones pacíficas, luchó por la igualdad racial en todas las esferas de la vida, como el empleo, la educación y la vivienda.

11 de abril de 1968, Ley de Derechos Civiles de 1968

Como consecuencia del asesinato del Dr. Martin Luther King, el Congreso aprobó la Ley de Derechos Civiles de 1968. Su título VIII, conocido como Ley de Equidad de Vivienda, prohíbe la discriminación basada en la raza, el color de piel, la nacionalidad y la religión en venta, alquiler y financiamiento de casas. Asimismo, la Ley de Equidad de Vivienda impuso a las agencias federales la obligación de promover activamente la vivienda digna en la administración de sus programas de vivienda y desarrollo urbano.

1º de agosto de 1968, Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968

La Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 estableció la Asociación Gubernamental Nacional de Hipotecas, conocida como Ginnie Mae, con el objetivo de ampliar la disponibilidad de préstamos hipotecarios asegurados por el gobierno para familias de ingresos moderados.

Fines del siglo XIX

1974 y 1988, Enmiendas a la Ley de Equidad de Vivienda



La Ley de Equidad de Vivienda de 1968 fue modificada en 1974 y en 1988. Esas enmiendas incluyeron modificaciones importantes a la ley de vivienda ya que:

- Ampliaron la Ley de Equidad de Vivienda para proteger siete características. En un principio, la ley protegía raza, color, nacionalidad y religión. La enmienda de 1974 amplió la ley para abarcar sexo y la de 1988 la amplió aún más para abarcar discapacidad y la situación familiar.
- Estableció un proceso de investigación, conciliación y audiencias administrativas (es decir, el proceso administrativo).
- Expandió la participación del HUD, llevando a esa agencia más allá de la investigación y conciliación al darle facultades para aplicar y hacer cumplir las leyes.

2012 a 2016 Reglas de acceso equitativo de HUD

Entre el año 2012 y el año 2016 HUD aprobó una serie de reglamentos cuyo enfoque era asegurar el acceso justo e igualitario a la vivienda a todos los estadounidenses, independientemente de “su orientación sexual, su identidad de género, su disconformidad con estereotipos de género, o su estado civil.” Conforme a la Ley de Equidad de Vivienda y otros reglamentos de HUD, se prohíbe la discriminación por parte de cualquier arrendador o proveedor de vivienda contra lesbianas, homosexuales, bisexuales, personas transgénero o queer (LGBTQ por las siglas en inglés que refieren a estos grupos en su conjunto) con base en su identidad de género aparente o cualquier otra razón que constituya discriminación con base en el sexo. Además, se prohíbe la discriminación por parte de un prestamista al rechazar una solicitud de hipoteca asegurada por el FHA presentada por un solicitante calificado, debido a “la orientación sexual, la identidad de género, o el estado civil” del solicitante. Por último, los refugios o albergues para las personas sin hogar no pueden segregar o aislar a las personas transgénero basado solamente en su identidad de género.



Visite el enlace de [HUD con recursos para personas LGBTQ](#) para más información acerca de las protecciones de vivienda para las personas LGBTQ contenidas en la Ley de Equidad de Vivienda y los Reglamentos sobre Igualdad en el Acceso a Viviendas de HUD.

EVALUACIÓN 1

¿Cuál describe los términos legalmente aplicables que rigen el uso de los bienes raíces?

- A. Restricciones de seguridad residencial
- B. Restricciones de la escritura
- C. Mapas trazados en rojo
- D. Escrituras patrocinadas por el gobierno

EVALUACIÓN 2

¿Cómo se llama la práctica de negarse a dar préstamos residenciales o de imponer condiciones más difíciles de cumplir en cualquier préstamo debido a la raza, el color de piel, la nacionalidad, la religión, el sexo, la discapacidad o el situación familiar predominantes de los residentes del área?

- E. Aseguramiento
- F. Acoso inmobiliario
- G. Financiamiento abusivo
- H. Marcar en rojo

EVALUACIÓN 3

A raíz del asesinato del Dr. Martin Luther King, Jr., el Congreso aprobó una ley monumental que prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiamiento de vivienda a causa de la raza, el color de piel, la nacionalidad, la religión (y, conforme enmiendas posteriores), el sexo, la discapacidad y el situación familiar. ¿Cómo se llama esa ley?

- I. Orden ejecutiva 11063
- J. Ley de Derechos Civiles de 1866
- K. Ley de Derechos Civiles de 1964
- L. Ley de Derechos Civiles de 1968

GENERALIDADES DE LA EQUIDAD DE VIVIENDA

ELEGIBILIDAD PARA PRESENTAR UNA QUEJA EN MATERIA DE EQUIDAD DE VIVIENDA

Teniendo en mente la relación entre las leyes actuales de equidad de vivienda y la historia de los derechos civiles, regresemos a la asesoría de Luis con Shereen e Ibrahim.

IBRAHIM. Bien, las leyes de equidad de vivienda parecen buenas en teoría pero, ¿qué sucede si el dueño de la propiedad no las conoce o las viola descaradamente? ¿Qué puede hacerse realmente?

LUIS. Se puede presentar una queja de equidad de vivienda ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Más adelante les hablaré sobre el proceso que ocurre cuando se presenta una queja por violación de equidad de vivienda.

SHEREEN. ¿Quién puede presentar una queja de equidad de vivienda? Me pregunto si nosotros seríamos considerados con derecho a presentarla dado que no somos ciudadanos.

LUIS. Ciertamente pueden presentarla. De acuerdo con la ley, todas las personas agraviadas (perjudicadas) tienen derecho a presentar una queja por equidad de vivienda. La Ley de Derechos Civiles de 1968 define como persona agraviada cualquier persona que afirme haber sido perjudicada por una práctica discriminatoria en materia de vivienda a causa de una característica protegida, como la religión. La definición también abarca a cualquiera que crea que dicha persona sería perjudicada por una práctica discriminatoria todavía no llevada a cabo en materia de vivienda. Las personas agraviadas pueden ser ciudadanos estadounidenses o no. Pueden ser incluso organizaciones y corporaciones, como una asociación de propietarios.

IBRAHIM. Cuando usted dice “cualquiera que crea”, ¿eso significa que en realidad no se necesitan pruebas de que ha ocurrido o va a ocurrir una acción discriminatoria?

LUIS. Eso es exactamente así. Cualquiera está en condiciones de presentar una queja si tiene razones para creer que, en caso de proceder con una transacción de bienes raíces, serían rechazados a causa de una característica protegida. Una idea falsa muy común es que la acción discriminatoria ya debe de haber ocurrido o que se deben aportar pruebas significativas para poder presentar una queja.

Otra idea falsa muy común es que sólo las personas que han sido discriminadas pueden presentar una queja como “persona agraviada”. La definición de “persona agraviada” se refiere también a individuos que, si bien no fueron discriminados directamente, sí fueron “perjudicados” de otra manera por prácticas de vivienda discriminatorias.

SHEREEN. La verdad, no entiendo qué quiere decir con eso. ¿Cómo puede alguien perjudicarse por la discriminación si no es la persona que está siendo discriminada?

LUIS. Bien, un buen ejemplo de esto es el caso de *Trafficante contra Metropolitan Life*, que fue presentado ante la Corte Suprema de los Estados Unidos en 1972. Dos inquilinos de un complejo de apartamentos presentaron quejas ante la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, alegando que el arrendador discriminaba racialmente a los no blancos y, por lo tanto, los inquilinos perdían los beneficios sociales de vivir en una comunidad integrada, perdían oportunidades de negocio y ventajas profesionales que se hubieran conseguido de vivir con miembros de grupos minoritarios, y sufrían por ser “estigmatizados” (señalados de una manera que ofende su dignidad) como residentes de un “barrio blanco”.

SHEREEN. Ahora eso tiene sentido. Entonces, parece que la raza es una característica protegida, como la religión. ¿Cuáles son las otras características protegidas?

Luis responder a la pregunta de Shereen describiendo en forma general las siete bases prohibidas de discriminación, llamadas características protegidas, y aclarando lo que significan. Veamos las explicaciones que da Luis de cada una de las características protegidas.

LAS SIETE CARACTERÍSTICAS PROTEGIDAS

Raza

Aunque las categorías de raza generalmente son reportadas/descritas por la persona que participa, en la Oficina del Censo están delineadas como sigue: blanca, negra o afroamericana, indígena americana o nativa de Alaska, india asiática, china, filipina, japonesa, coreana, vietnamita, nativa hawaiana, guamense, chamorro, samoana y de otras islas del Pacífico. La discriminación basada en la raza puede dirigirse contra blancos y contra no blancos.



Color de piel

La discriminación basada en el color de piel significa discriminación basada en la claridad, la oscuridad u otra característica de color de la persona. Aunque la raza y el color se traslapan, no son lo mismo. Puede haber discriminación por color de piel entre personas de diferentes razas o de la misma raza u origen étnico.



Nacionalidad

La discriminación basada en la nacionalidad significa segregar por “el país en el que nació la persona y, en términos más amplios, el país del que vinieron sus ancestros”.



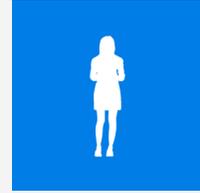
Religión

La discriminación basada en la religión consiste en, aunque no se limita a, demostrar preferencia por quienes van a la iglesia sobre quienes no van (o viceversa), o preguntar la afiliación religiosa de los solicitantes de propiedades en alquiler o en venta o de seguro hipotecario.



Sexo

La discriminación por sexo y el acoso sexual ocurren cuando los administradores de apartamentos, los constructores de zonas residenciales y otros proveedores de vivienda alquilan, venden y negocian de manera diferente según sea el género de los individuos.



Discapacidad

La discriminación por discapacidad significa segregar a:

- Personas con impedimentos físicos o mentales que limiten sustancialmente una o más de las actividades importantes de la vida.
- Personas con antecedentes de tales impedimentos.
- Personas que son consideradas como individuos con impedimentos.



Que “sean consideradas como individuos con impedimentos” abarca también situaciones en las que alguien es considerado como un individuo discapacitado. No se considerará que un individuo tenga una discapacidad solamente porque tenga un hábito ilegal o la adicción de consumir sustancias controladas. Sin embargo, conforme el reglamento, el individuo sí se considera discapacitado si se encuentra en un programa de tratamiento por alcoholismo o drogadicción. En los recursos se encuentran más detalles respecto de la definición de discapacidad.

Situación familiar

La discriminación basada en el situación familiar significa segregar a uno o más individuos (que no hayan alcanzado la edad de 18 años) que tengan su domicilio con:

- Un padre u otra persona que tenga la custodia legal de dichos individuos.
- El encargado del padre o la otra persona que tenga la custodia legal, con la autorización por escrito del padre o de la otra persona.



Por lo tanto, la definición de “familia” abarca también a un solo individuo. Las protecciones otorgadas contra la discriminación por la situación familiar se aplican a cualquier persona que esté embarazada o que esté en el proceso de obtener la custodia legal de cualquier individuo que no haya alcanzado la edad de 18 años.

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS DE EQUIDAD DE VIVIENDA

REPRESENTANTES DE CARACTERÍSTICAS PROTEGIDAS

Regresemos a la asesoría para aprender un poco más sobre la ilegalidad de la discriminación.

SHEREEN. Me parece que hay muchas más características que deberían ser causas ilegales de discriminación, como “vestimenta”. Yo me he sentido discriminada en muchos ambientes debido al pañuelo que uso para cubrirme la cabeza.

LUIS. Es importante señalar que la discriminación a causa de una característica que no está protegida, por ejemplo, la vestimenta, de hecho puede ser ilegal si dicha característica está vinculada estrechamente con alguna de las características protegidas o es una representación o símbolo de la característica protegida. Entonces, excluir a alguien de una oportunidad de vivienda a causa de su vestimenta religiosa, como es el pañuelo usado para cubrir la cabeza, podría ser discriminación ilegal debido a su relación con la característica protegida de la religión.

EVALUACIÓN 4

¿Cuántas características protege la Ley de Equidad de Vivienda reformada?

- A. 5
- B. 7
- C. 8
- D. 10

EVALUACIÓN 5

Cada una de las siguientes situaciones conlleva discriminación por una característica protegida específica. Relacione cada característica protegida de la izquierda en que se basa la discriminación con el ejemplo correspondiente de la derecha.

- | | | |
|-----------------------|-----|---|
| A. Situación familiar | ___ | 1. Un arrendador le impone un depósito de seguridad más alto a una familia con dos hijos, pese a que la familia cumple con los criterios para la ocupación, el ingreso y el historial de crédito. |
| B. Raza | | |
| C. Religión | | |
| D. Discapacidad | | |
| E. Sexo | | |
| F. Color de piel | ___ | 2. Un prestamista ofrece hipotecas de tasa ajustable, con elevadas tasas de interés, solo a los afganos, pero ofrece un financiamiento más flexible a todos los demás solicitantes de préstamos. |
| G. Nacionalidad | | |
| | ___ | 3. Un corredor (agente) de bienes raíces le muestra a una familia india viviendas solamente en barrios de indios y se niega a mostrarle casas en barrios predominantemente blancos. |
| | ___ | 4. Un arrendador les cobra a las mujeres solicitantes un depósito de seguridad más alto que a los hombres. |
| | ___ | 5. El administrador de una propiedad le ofrece una unidad de alquiler de inferior calidad a un hombre con barba, la cual lleva para cumplir con sus creencias espirituales. |
| | ___ | 6. Un propietario le impone un alquiler más elevado a las personas que dicen tener un trastorno debilitante de personalidad paranoide. |
| | ___ | 7. Una persona chinoamericana de piel clara no procesa la propuesta de un chinoamericano de piel oscura para comprar una casa. |

GENERALIDADES DE LA EQUIDAD DE VIVIENDA

PRÁCTICAS PROHIBIDAS EN LA VENTA O ALQUILER DE VIVIENDA

Una vez que Shereen e Ibrahim están al tanto de las siete características protegidas, Luis resume algunas otras estipulaciones clave de la Ley de Equidad de Vivienda y el efecto que tienen sobre sus derechos. Esas estipulaciones son:

- Las prácticas de venta y alquiler de vivienda en general que están prohibidas por la Ley de Equidad de Vivienda, con base en las siete características protegidas.
- Las prácticas adicionales en venta y alquiler de vivienda que protegen a personas con discapacidades físicas o mentales.
- Las excepciones a las leyes de venta y alquiler en la Ley de Equidad de Vivienda.
- Las transacciones de bienes raíces residenciales, provisión de servicios de correduría y prácticas de préstamo de hipotecas, así como las acciones que impliquen coerción que estén prohibidas por la Ley de Equidad de Vivienda cuando están basadas en las siete características protegidas.

Aunque Luis resumió estos puntos para sus clientes, los repasaremos con mayor detalle. Analicemos primero las prácticas de alquiler y venta de vivienda que se consideran ilegales cuando están basadas en las siete características protegidas.

Negarse a alquilar, vender o negociar

Está prohibido negarse a alquilar, vender o negociar la venta o alquiler de una vivienda, y esto incluye las siguientes acciones, aunque no se limita a ellas.

- No aceptar una oferta de buena fe.
- Imponer diferentes precios de venta o cobro de alquiler.
- Aplicar diferentes criterios de calificación o solicitudes para la venta o el alquiler.
- Desalojar inquilinos

Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios en los servicios e instalaciones

Está prohibido establecer diferentes términos, condiciones o privilegios en los servicios y las instalaciones. Esto incluye lo siguiente, aunque no se limita a eso.

- Usar diferentes cláusulas en alquileres y contratos de venta.
- No dar mantenimiento ni hacer reparaciones o demorarse en hacerlo.
- No procesar una propuesta de compra o alquiler de una vivienda.
- No comunicar con precisión una propuesta.
- Negar o limitar servicios o instalaciones a una persona debido a que se negó a proporcionar favores sexuales.

Producir mercadeo discriminatorio

Está prohibido producir mercadeo discriminatorio que incluya, aunque no se limita a, participar en la fabricación, impresión o publicación de cualquier aviso, declaración o anuncio que indique preferencias, limitaciones o segregación; por ejemplo:

- Usar palabras, frases, fotografías, ilustraciones, símbolos o formas que transmitan la idea de que las viviendas están disponibles o no lo están para un grupo particular de personas.
- Seleccionar medios o lugares para anunciar la venta o alquiler de viviendas de tal manera que la información sobre estas viviendas no llega a ciertos sectores de la población.
- Negarse a publicar anuncios de venta o alquiler de viviendas o requerir diferentes costos o términos para publicarlos.

Representar falsamente la disponibilidad de una vivienda

Está prohibido representar falsamente la disponibilidad de una vivienda e incluye lo siguiente, aunque no se limita a eso.

- Indicar a través de palabras o acciones que una vivienda que está disponible para inspección, venta o alquiler, ha sido vendida o alquilada.
- Manifestar que hay acuerdos, escrituras, fideicomisos o cláusulas de alquiler, que pretenden restringir la venta o alquiler de viviendas, o impedir la venta o alquiler de una vivienda a una persona.
- Aplicar pactos, escrituras, fideicomisos o cláusulas de alquiler que impidan la venta o alquiler de una vivienda a cualquier persona.
- Limitar la información, mediante palabras o acciones, respecto a viviendas de precio adecuado, disponible para inspeccionar, comprar o alquilar.
- Proporcionar información falsa o imprecisa sobre la disponibilidad de una vivienda para venta o alquiler a cualquier persona.

Dedicarse a prácticas de acoso inmobiliario por ganancia

Está prohibido realizar las prácticas de **acoso inmobiliario** para obtener ganancias e incluye lo siguiente, aunque no se limita a esto.

- Mostrar una conducta que le indique a una persona que el barrio está pasando o va a pasar por un cambio demográfico, a fin de alentarla a vender su vivienda o ofrecer la en alquiler.

Acoso inmobiliario

Convencer o tratar de convencer a una persona de vender su vivienda u ofrecer la en alquiler debido a la llegada o posible llegada al barrio de personas de una raza determinada, color de piel, religión, sexo, situación familiar, nacionalidad o discapacidad en particular.

- Alentar, para obtener ganancias, a cualquier persona a vender una vivienda o ofrecerla en alquiler mediante afirmaciones de que la llegada o posible llegada de personas con características protegidas puede tener o tendrá consecuencias indeseables en la zona, como una reducción del valor de las propiedades, un aumento de conductas criminales o antisociales o una pérdida de calidad de las escuelas y otros servicios.

Participar en otras actividades discriminatorias

Otras actividades discriminatorias que están prohibidas son las siguientes:

- Negarle a cualquiera el acceso o la membresía de un establecimiento o servicio relacionado con la venta o alquiler de viviendas.
- Restringir o tratar de restringir las opciones de una persona a fin de perpetuar tendencias de vivienda segregada.
- Actuar de tal manera de hacerles creer que la vivienda no está disponible o de negársela a ciertas personas.
- Desalentar a una persona de comprar o alquilar una vivienda exagerando las desventajas o dejando de informarle de las características deseables de la vivienda, la comunidad, el barrio o la zona residencial.
- Decirle a cualquier posible comprador que no se sentiría cómodo o compatible viviendo cerca de los que viven actualmente en una comunidad, barrio o zona residencial.
- Asignar a cualquier persona a una sección en particular de una comunidad, barrio, zona residencial o piso de un edificio.
- Despedir o tomar cualquier medida adversa contra un empleado, corredores inmobiliarios o agentes de bienes raíces por negarse a participar en prácticas discriminatorias en materia de vivienda.
- Emplear claves u otros dispositivos para segregar o rechazar solicitantes, compradores o inquilinos.
- Negarse a administrar o mostrar viviendas en venta o alquiler en ciertas áreas.
- Negarse a tratar con ciertos corredores inmobiliarios o agentes de bienes raíces porque uno o más de sus clientes tengan una característica protegida.
- Negarse a procesar o retrasar el procesamiento de una solicitud o negarse a aprobar a tal persona para ocupar una vivienda en una cooperativa o un condominio.
- Negarse a proporcionar servicios municipales o seguro por daños materiales y peligros a las viviendas.

- Promulgar o implementar reglas, ordenanzas, políticas o procedimientos de uso de tierra que restrinjan o nieguen oportunidades o que de algún otro modo nieguen las viviendas o dicen que no están disponibles cuando no es verdad.

Nota: Conforme a la Ley de Equidad de Vivienda, el término “alquilar” se refiere a arrendar, subarrendar, alquilar o conceder de alguna otra manera el derecho de ocupar un local. El término “vivienda” se refiere al lugar donde vive la gente y no incluye ni tierras baldías ni agrícolas.

EVALUACIÓN 6

A continuación hay una lista de situaciones. Coloque una “A” junto a las situaciones que correspondan a una práctica prohibida y una “B” cuando la práctica sea legal.

- ___ 1. Un agente de bienes raíces trata de dirigir a posibles compradores que son miembros de minorías a barrios y comunidades donde los residentes son predominantemente minorías.
- ___ 2. Un arrendador cobra alquileres y depósitos de garantía más altos a los residentes con hijos que a los que no tienen hijos.
- ___ 3. Un arrendador se niega a alquilar a una familia con hijos pequeños al descubrir que nunca pagaron a tiempo su alquiler con otros arrendadores.
- ___ 4. Un agente de bienes raíces le muestra a un posible comprador de bajos ingresos una casa en una comunidad donde las casas tienden a ser menos costosas en relación con el resto del mercado.
- ___ 5. El dueño de una propiedad rechaza la solicitud de un inquilino con discapacidad motriz para obtener un lugar de estacionamiento reservado cerca de la entrada de su casa urbana.

PROTECCIONES ADICIONALES PARA INDIVIDUOS CON DISCAPACIDADES

La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe varias prácticas adicionales relacionadas con la venta y alquiler de casas, a fin de ofrecer protecciones únicas a individuos que tengan discapacidad física o mental. Conozcamos estas prácticas prohibidas.

Discriminación en venta o alquiler

Está prohibido discriminar en la venta o alquiler, hacer inaccesible de cualquier modo o negarle una vivienda a cualquier comprador o inquilino debido a una discapacidad de:

- Ese comprador o inquilino.
- Una persona que resida o intente residir en esa vivienda una vez que fuera vendida, alquilada o puesta a disposición.
- Cualquier persona relacionada con ese comprador o inquilino.

Discriminación en términos, condiciones o privilegios de venta, alquiler, servicios o instalaciones

Está prohibido discriminar a cualquier persona en términos, condiciones o privilegios de venta o alquiler de una vivienda, o en la provisión/el suministro de servicios o instalaciones en relación con dicha vivienda, debido a una discapacidad de:

- Esa persona.
- Una persona que viviera o que tuviera la intención de vivir en es vivienda una vez que fuera vendida, alquilada o puesta a disposición.
- Cualquier persona relacionada con esa persona.

Negarse a permitir modificaciones razonables en las propiedades actuales

Está prohibido negarse a permitir, a costa de la persona discapacitada, **modificaciones razonables** a una vivienda actual o un área de uso común cuando la modificación es necesaria para que la persona con discapacidad pueda usar y disfrutar de la vivienda.

Por lo general, es responsabilidad del inquilino realizar y pagar las modificaciones. Si es razonable, el arrendador puede pedirle al inquilino que, cuando se mude, restaure la propiedad a la condición que existía antes de la modificación, sin contar el desgaste razonable.

La sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y sus regulaciones referente a la implementación de la ley obligan a los proveedores de vivienda que reciban ayuda financiera federal a realizar y pagar cambios estructurales en los establecimientos, de ser necesario como adaptación razonable para solicitantes e inquilinos con discapacidad, a menos que hacerlo signifique una carga financiera y administrativa indebida.

Negarse a hacer adaptaciones razonables

Está prohibido negarse a hacer las **adaptaciones razonables** en reglas, políticas, prácticas y servicios necesarias para que una persona con discapacidad pueda usar y disfrutar de una vivienda.

Modificaciones razonables

Modificación estructural que se hace para permitir a las personas con discapacidad disfrutar plenamente de la vivienda y las instalaciones relacionadas.

Adaptaciones razonables

Un cambio en las reglas, políticas, prácticas y servicios a fin de que una persona con discapacidad esté en igualdad de oportunidades de usar y disfrutar de una vivienda o las áreas comunes. El proveedor de vivienda debe hacer todo lo posible por ayudar a personas con discapacidad, pero no está obligado a hacer cambios que alteren fundamentalmente el programa o que representen una carga financiera y administrativa indebida. Los adaptaciones razonables pueden ser necesarias en cualquier etapa del proceso de alojamiento, como es la solicitud, la ocupación o para evitar el desalojo.

Estos son algunos ejemplos de adaptaciones razonables:

- Permitir que un inquilino tenga un perro guía como **animale de asistencia** en un edificio donde se prohíbe tener mascotas
- Satisfacer la solicitud de un inquilino con discapacidad motriz para darle un espacio reservado cerca de su apartamento (en un complejo de apartamentos que ofrezca a los inquilinos lugares de estacionamiento no reservados) si es necesario para facilitarle el acceso a su apartamento.

Omisión de requisitos de diseño y construcción

Las viviendas multifamiliares cubiertas que fueron ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991 deben tener ciertas características que les permitan el acceso a las personas con discapacidad, conforme con la Ley de Equidad de Vivienda.

Las viviendas multifamiliares cubiertas son todos los edificios con ascensor que consistan en cuatro o más unidades y todas las unidades de planta baja en edificios que consistan en cuatro o más unidades pero que no tengan ascensor. Las características requeridas son:

- Las áreas de uso público y de uso común deben estar accesibles para uso por personas con discapacidad.
- Las puertas externas e internas de la vivienda deben tener el ancho necesario para permitir el paso de personas discapacitadas en silla de ruedas.
- Todas las instalaciones dentro de la vivienda deben tener:
 - Una ruta accesible para entrar y desplazarse.
 - Los apagadores de luz, las tomas eléctricas, los termostatos y otros controles del ambiente deben estar en lugares accesibles.
 - Paredes reforzadas en el baño para permitir la instalación posterior de barras de agarre.
 - Cocinas y baños diseñados para que puedan maniobrar en ese espacio las personas en silla de ruedas.

Estos requisitos para los edificios nuevos no reemplazan normas más estrictas que hubiera en leyes estatales o locales.

Animales de asistencia

Los animales de asistencia no se consideran mascotas. Son animales que trabajan, dan ayuda y realizan tareas en beneficio de personas con discapacidad, o proporcionan apoyo emocional que alivia uno o más síntomas o efectos identificados de la discapacidad. Para efectos de adaptaciones razonables, la Ley de Equidad de Vivienda no requiere que los animales de asistencia estén entrenados o certificados individualmente. Aunque los perros son el tipo más común de animales de asistencia, hay otros animales que también pueden ser asistentes.

EVALUACIÓN 7

¿La siguiente situación es un ejemplo de qué tipo de cambio?

El administrador de un complejo de apartamentos que recibe ayuda financiera federal instala una rampa para que una inquilina en silla de ruedas pueda llegar fácilmente a su apartamento en el primer piso.

- A. Adaptación razonable
- B. Modificación de accesibilidad
- C. Modificación razonable
- D. Adaptación de accesibilidad

EVALUACIÓN 8

¿La siguiente situación es un ejemplo de qué tipo de cambio?

Un proveedor de vivienda tiene la política de requerir que sus inquilinos acudan a su oficina a pagar el alquiler. A una inquilina con una discapacidad mental, que tiene miedo de salir de su unidad, se le permite enviar el pago por correo.

- E. Adaptación razonable
- F. Modificación de accesibilidad
- G. Modificación razonable
- H. Adaptación de accesibilidad

DOMINIO LIMITADO DEL INGLÉS

Se considera que las personas que no hablan inglés como idioma principal y que tienen una capacidad limitada para leer, hablar, escribir o comprender el inglés tienen un dominio limitado del inglés, conocido como LEP por sus siglas en inglés. Las personas LEP están protegidas por el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964. La prestación de servicios de asesoría sobre vivienda en idiomas accesibles a las personas LEP en la comunidad es una forma en que las agencias de asesoría de vivienda pueden combatir la discriminación basada en el origen nacional. [El Conjunto de recursos de asesoría de vivienda para personas con dominio limitado del inglés \(LEP\)](#) publicado por la Oficina de Consejería de Vivienda (OHC por sus siglas en inglés) en marzo de 2021 proporciona una guía completa con respecto a las obligaciones de accesibilidad lingüística que tienen las agencias de asesoría de vivienda.

CUMPLIMIENTO CON LA EQUIDAD DE VIVIENDA

El cumplimiento de la Ley de Equidad de Vivienda es supervisado y aplicado por la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades del HUD, o FHEO por sus siglas en inglés, que tiene como objetivo eliminar la discriminación en la vivienda, promover oportunidades económicas y lograr comunidades diversas e inclusivas. FHEO lleva a cabo investigaciones

de quejas de equidad de vivienda y revisiones de cumplimiento, administra subvenciones de equidad de vivienda y garantiza que los programas de HUD cumplan con las leyes de equidad de vivienda e igualdad de oportunidades.

Además de la Ley de Equidad de Vivienda, FHEO también hace cumplir las siguientes leyes:

- Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964
- Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974
- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
- Títulos II y III de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990
- La Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968
- La Ley de Discriminación por Edad de 1975
- Título IX de la Ley de Enmiendas a la Educación de 1972

EXCEPCIONES A LA LEY DE EQUIDAD DE VIVIENDA: LEYES DE ALQUILER Y VENTA DE VIVIENDA

Ahora que hemos analizado las prácticas generales de venta, alquiler y construcción de vivienda que están prohibidas por la Ley de Equidad de Vivienda cuando están basadas en las siete características protegidas, así como las prácticas adicionales que protegen a las personas con discapacidad física o mental, revisemos las excepciones a la Ley de Equidad de Vivienda.

Las prácticas en venta y alquiler de vivienda analizadas hasta ahora no están prohibidas o, en otras palabras, están exentas de cumplir con la Ley de Equidad de Vivienda cuando existen una o más de las siguientes condiciones:

1. Se aplica la excepción de casa unifamiliar, sección 803 (B) (1), cuando el propietario:
 - Posee, vende o alquila la casa.
 - Posee tres o menos casas unifamiliares
 - No usa los servicios o instalaciones de un corredor de bienes raíces.
 - No se anuncia en violación de la sección 804 (c) de la Ley de Equidad de Vivienda (prácticas de publicidad discriminatoria).

En otras palabras, un propietario con cuatro o más propiedades, ya no está exento.

2. La excepción de la “Sra. Murphy”, sección 803 (B)(2), se aplica si:
 - La casa o unidad de residencia están ocupadas o están por ocuparse por no más de cuatro familias que vivan independientemente y el dueño mantiene u ocupa una de las residencias. En otras palabras, en caso de edificios ocupados por el dueño:

- Los propietarios con tres o menos unidades de alquiler están exentos (es decir, un propietario vive en un edificio de cuatro unidades y alquila las tres unidades restantes).
 - Los propietarios con cuatro o más unidades de alquiler no están exentos (es decir, un propietario vive en un edificio de cinco unidades y alquila cuatro unidades).
 - Los dueños de las propiedades que califican dentro de esta excepción tienen prohibido hacer publicidad discriminatoria y ellos son responsables si hacen declaraciones, emiten un aviso o publican un anuncio discriminatorio.
 - Para asegurar el cumplimiento en su área, procure revisar las leyes y regulaciones estatales y locales, ya que estas podrían imponer limitaciones adicionales a esa exención o incluso eliminarla por completo.
3. La excepción a organizaciones religiosas, sección 807 (A), establece que las organizaciones, asociaciones y sociedades religiosas pueden dar preferencia a personas de su misma religión si:
 - La vivienda no se maneja con propósitos comerciales;
 - La vivienda está disponible sólo para personas de la misma religión; y
 - La religión no discrimina por raza, color de piel ni nacionalidad.
 4. La excepción de clubes privados, sección 807 (A), establece que un club privado puede dar preferencia a sus miembros si:
 - En realidad es privado y no está abierto al público;
 - Ofrecer vivienda está al margen de su propósito principal; y
 - La vivienda no se maneja con propósitos comerciales.
 5. Las excepciones de vivienda para personas mayores, sección 807(B), exime a los proveedores de vivienda (es decir, que quedan exentos) de las prohibiciones de situación familiar si la comunidad cumple con cualquiera de los siguientes criterios:
 - La vivienda se ofrece dentro de un programa estatal o federal que el secretario del HUD determine que está diseñado y manejado específicamente para ayudar a personas de edad avanzada;
 - El 100% de la comunidad tiene 62 años de edad o más; o
 - El 80% de los hogares debe tener por lo menos un residente de 55 años o más, y la comunidad debe seguir políticas y procedimientos que demuestren su intención de albergar a personas de edad, así como cumplir con las reglas de verificación de la ocupación.

Es importante recordar que la Ley de Equidad de Vivienda no protege la edad. Sin embargo, la edad y la discapacidad pueden estar relacionadas. La persona puede tener una discapacidad relacionada con la edad, que estaría protegida por la Ley de Equidad de Vivienda.

Regresemos ahora a la asesoría donde Luis está aclarando un concepto importante acerca de las excepciones de la Ley de Equidad de Vivienda.

DECISIÓN DE PRESENTAR UNA QUEJA

IBRAHIM. No creo tener suficiente información sobre los complejos de apartamentos que hemos visitado para identificar los que están sujetos o exentos de las leyes de equidad de vivienda.

SHEREEN. Él tiene razón. Tenemos información muy limitada sobre las entidades que poseen y administran las propiedades que hemos visitado. Es posible que la que más nos interesa en realidad esté manejada por una iglesia, total o parcialmente, y que por esa razón pudiera discriminarnos a causa de nuestra religión.

LUIS. Eso no es ningún problema. No espera que se establezca la ausencia de una excepción para presentar una queja por equidad de vivienda ante el HUD. Una vez que ustedes presenten la queja, el HUD investiga más para determinar si la entidad está exenta o no. Sin embargo, sí necesitan identificar una persona específica contra la cual presentar la queja. No se puede presentar una queja en contra de una propiedad, un complejo de apartamentos u otro grupo, sino que tiene que presentarla en contra de un individuo.

Luis continúa la sesión aportando información adicional sobre el proceso de presentar una queja, que veremos en el módulo 3.2.

EVALUACIÓN 9

A continuación hay una lista de situaciones. Coloque una “A” junto a las situaciones que correspondan a una práctica prohibida y una “B” cuando la práctica sea legal.

- ___ 1. Negarse a alquilar, vender o negociar vivienda cuando el propietario de la vivienda sea una entidad privada que posea seis casas unifamiliares.
- ___ 2. Hacer que una vivienda operada por una organización religiosa no está disponible para quienes no sean sus miembros.
- ___ 3. Limitar la información respecto de viviendas de precio razonable disponibles para inspección, venta o alquiler de un establecimiento ocupado por el dueño con quince unidades individuales para familias.
- ___ 4. No procesar una propuesta de venta o alquiler de una vivienda que hubiera sido promovida por un agente de bienes raíces.
- ___ 5. Negarse a alquilar una vivienda a una familia con hijos pequeños en una comunidad que el secretario del HUD hubiera designado para adultos mayores (de edad avanzada) dentro de un programa federal.

GENERALIDADES DE LA EQUIDAD DE VIVIENDA

PRÁCTICAS PROHIBIDAS EN OTRAS TRANSACCIONES Y SERVICIOS

Ahora que ya analizamos las leyes de equidad de vivienda relacionadas con la venta y alquiler de viviendas, revisemos las acciones prohibidas que se relacionan con transacciones de bienes raíces residenciales, la provisión de servicios de correduría y los préstamos hipotecarios, así como las acciones que implican coacción.

Discriminación en transacciones relacionadas con bienes raíces residenciales

Discriminar en las prácticas relacionadas con bienes raíces residenciales está prohibido e incluye, aunque no se limita a:

- Discriminar en la venta, los servicios de un corredor de bienes raíces, y la tasación de bienes raíces residenciales.
- Imposibilitar las transacciones relacionadas con los bienes raíces.
- Discriminar en los términos y condiciones de las transacciones relacionadas con bienes raíces.

Según la Ley de Equidad de Vivienda, una “transacción relacionada con bienes raíces” equivale a cualquiera de los siguientes casos:

- La concesión o adquisición de préstamos o la provisión de cualquier otra ayuda financiera para adquirir, construir, mejorar, reparar o dar mantenimiento a una vivienda.
- La concesión o adquisición de préstamos o la provisión de otra ayuda financiera asegurada por bienes raíces residenciales.

Discriminación en la provisión de servicios de un corredor de bienes raíces

Está prohibido negarle a cualquier persona acceso, membresía o participación en cualquier servicio de listado múltiple, en organizaciones de corredores de bienes raíces, o en otros servicios, organizaciones o establecimientos relacionados con el negocio de venta o alquiler de viviendas. Algunas de las acciones prohibidas conforme a esta sección son las siguientes, aunque no son las únicas:

- Establecer diferentes cuotas para tener acceso o membresía en un servicio de listado múltiple.
- Negar o limitar los beneficios obtenidos por un miembro de una organización de corredores de bienes raíces.
- Imponer diferentes normas o criterios para ser miembro de una organización de venta o alquiler de bienes raíces.
- Establecer requisitos de límites geográficos, ubicación de oficinas o de residencia para tener acceso, membresía o participación en servicios de listado múltiple, organizaciones de corredores de bienes raíces u otros servicios, organizaciones o establecimientos relacionado con el negocio de venta o alquiler de viviendas.
- Discriminar a una persona en los términos y condiciones de dicho acceso, membresía o participación.

Discriminación en préstamos hipotecarios

Discriminar en préstamos hipotecarios está prohibido e incluye, aunque no se limita a:

- Negar un préstamo hipotecario.
- Negar información acerca de préstamos.
- Imponer diferentes términos y condiciones en un préstamo (p. ej., diferentes tasas de interés, puntos o cuotas).
- Discriminar en la tasación de una propiedad.

Coacción, intimidación, amenazas e interferencia

Es ilegal coaccionar, intimidar, amenazar e interferir a cualquier persona en el ejercicio o disfrute de sus derechos de equidad de vivienda, o a cualquier persona que ayude a otras a ejercer y disfrutar de tales derechos.

En el siguiente módulo, usted verá la conclusión de la asesoría de Luis con Shereen e Ibrahim y profundizará sus conocimientos sobre las regulaciones sobre la equidad de vivienda.

EVALUACIÓN 10

De las acciones a continuación, ¿cuál está permitida bajo la Ley de Equidad de Vivienda?

- A. Negarse a proporcionar información acerca de préstamos.
- B. Imponer diferentes términos y condiciones en un préstamo.
- C. Proponer que el posible cliente revise la información sobre los diferentes tipos de préstamo con base en el tamaño de la familia (el número de personas en la familia).
- D. Basar la tasación de la propiedad en la raza del propietario actual.

EVALUACIÓN 11

A continuación hay una lista de situaciones. Coloque una “A” junto a las situaciones que correspondan a una práctica prohibida y una “B” cuando la práctica sea legal.

- ___ 1. Un prestamista hipotecario niega un préstamo hipotecario a un solicitante con una discapacidad porque su puntaje de crédito es muy bajo y aprueba a un solicitante sin discapacidad que tiene un puntaje de crédito alto.
- ___ 2. Una compañía aseguradora de casas ofrece a una mujer que necesita provisiones de seguro contra inundaciones una póliza más cara que a un hombre que no necesita seguro contra inundaciones.
- ___ 3. Una compañía aseguradora de casas le ofrece a las mujeres pólizas que están por debajo de las normas y no son competitivas en el mercado pero a los hombres les ofrece pólizas estándar con términos competitivos.
- ___ 4. Un prestamista hipotecario ofrece a los prestatarios nativos americanos tasas de interés más elevadas y diferentes términos y condiciones que a los prestatarios blancos.

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

1. Comprender la relación entre la historia de los derechos civiles y las prácticas discriminatorias en la industria financiera y de la vivienda, así como la intervención temprana del gobierno federal y las instituciones de préstamos.
2. Comprender las cláusulas fundamentales de la Ley de Equidad de Vivienda y su impacto al debatir sobre los derechos que le confiere al cliente.
3. Comprender términos y conceptos de equidad de vivienda al hablar de las maneras de identificar y superar la discriminación de vivienda y préstamos, así como conocer las siete características protegidas.
4. Identificar las entidades sujetas al, o exentas del, cumplimiento de las leyes de equidad de vivienda.

RESPUESTAS DE LA EVALUACIÓN

1. (B) Restricciones de la escritura

Las restricciones de la escritura son los términos legalmente aplicables que rigen el uso de los bienes raíces. Las restricciones de la escritura que discriminan por cualquiera de las siete causas de discriminación prohibidas son ilegales y no pueden aplicarse.

Respuestas incorrectas: (A) Restricciones de seguridad residencial, (C) Mapas trazados en rojo y (D) Escrituras patrocinadas por el gobierno

2. (D) Marcar en rojo

La práctica de negar préstamos residenciales o de imponer condiciones más difíciles de cumplir en cualquier préstamo debido a la raza, el color de piel, la nacionalidad, la religión, el sexo, la discapacidad o el situación familiar predominantes de los residentes del área.

Respuestas incorrectas: (A) Aseguramiento, (B) Acoso inmobiliario y (C) Financiamiento abusivo

3. (D) Ley de Derechos Civiles de 1968

A raíz del asesinato del Dr. Martin Luther King, Jr., el Congreso aprobó la Ley de Derechos Civiles de 1968, también conocida como Ley de Equidad de Vivienda, que prohíbe la discriminación por razón de raza, color de piel, nacionalidad, religión (y, conforme enmiendas posteriores), sexo, discapacidad y situación familiar en la venta, alquiler y financiamiento de vivienda.

Respuestas incorrectas: (A) Orden ejecutiva 11063—El presidente Kennedy firmó la orden ejecutiva 11063 en 1962, que prohíbe la discriminación basada en la raza, el color de piel y la nacionalidad en la venta, alquiler u otra disposición de propiedades e instalaciones que sean propiedad o estén administradas por el gobierno federal o a las que se les proporcionen fondos federales. (B) Ley de Derechos Civiles de 1866—La Ley de Derechos Civiles de 1866 declaró que “todos los nacidos en Estados Unidos”, a excepción de los indígenas americanos, son “declarados por la presente ciudadanos de Estados Unidos”. También les concedió a todos los ciudadanos derechos plenos e igualitarios “para la seguridad de la persona y de sus bienes (...) sin distinción de raza o color, ni de condición anterior de esclavitud o servidumbre involuntaria”. (C) Ley de Derechos Civiles de 1964—La Ley de Derechos Civiles de 1964 prohíbe la discriminación por razón de raza, color de piel o nacionalidad en programas y actividades que reciban financiamiento federal.

4. (B) 7

La Ley de Equidad de Vivienda reformada (es decir, con enmiendas) protege siete características: raza, color de piel, nacionalidad, religión, sexo, discapacidad y situación familiar.

Respuestas incorrectas: (A) 5, (C) 8 y (D) 10

5. Términos relacionados correctamente:

(A) Situación familiar: 1. Un arrendador le impone un depósito de seguridad más alto a una familia con dos hijos, pese a que la familia cumple con los criterios para la ocupación, el ingreso y el historial de crédito.

(G) Nacionalidad: 2. Un prestamista ofrece hipotecas de tasa ajustable, con elevadas tasas de interés, solo a los afganos, pero ofrece un financiamiento más flexible a todos los demás solicitantes de préstamos.

(B) Raza: 3. Un corredor (agente) de bienes raíces le muestra a una familia india viviendas solamente en barrios de indios y se niega a mostrarle casas en barrios predominantemente blancos.

(E) Sexo: 4. Un arrendador les cobra a las mujeres solicitantes un depósito de seguridad más alto que a los hombres.

(C) Religión: 5. El administrador de una propiedad le ofrece una unidad de alquiler de inferior calidad a un hombre con barba, la cual lleva para cumplir con sus creencias espirituales.

(D) Discapacidad: 6. Un propietario le impone un alquiler más elevado a las personas que dicen tener un trastorno debilitante de personalidad paranoide.

(F) Color de piel: 7. Una persona chinoamericana de piel clara no procesa la propuesta de un chinoamericano de piel oscura para comprar una casa.

6. Términos relacionados correctamente

(A) Práctica prohibida	(B) Práctica legal
<p>1. Un agente de bienes raíces trata de dirigir a posibles compradores que son miembros de minorías a barrios y comunidades donde los residentes son predominantemente minorías.—Es probable que esto sea una práctica prohibida. El agente dirige a los compradores a ciertas comunidades según su raza o nacionalidad, que son características protegidas.</p>	<p>3. Un arrendador se niega a alquilar una vivienda a una familia con hijos pequeños al descubrir que nunca pagaron a tiempo su alquiler con otros arrendadores.—Esto no es una práctica prohibida. Si los posibles inquilinos tienen antecedentes de atrasarse en el pago del alquiler, entonces el arrendador puede rechazar su solicitud.</p>
<p>2. Un arrendador cobra alquileres y depósitos de garantía más altos a los residentes con hijos que a los que no tienen hijos.—Es probable que esto sea una práctica prohibida. El arrendador está violando la protección de la situación familiar contenida en la Ley de Equidad de Vivienda.</p>	<p>4. Un agente de bienes raíces le muestra a un posible comprador de bajos ingresos una casa en una comunidad donde las casas tienden a ser menos costosas en relación con el resto del mercado.—Esto no es una práctica prohibida. El agente de bienes raíces le está mostrando al posible comprador casas que se ajustan a su presupuesto. Esto es permisible en tanto las acciones del agente no estén basadas en la raza, el color de piel, la nacionalidad, la religión, el sexo, la discapacidad o el situación familiar.</p>

(A) Práctica prohibida	(B) Práctica legal
<p>5. El dueño de una propiedad rechaza la solicitud de un inquilino con discapacidad motriz para obtener un lugar de estacionamiento reservado cerca de la entrada de su casa urbana.—Es probable que esto sea una práctica ilegal. Está prohibido negarse a realizar las adaptaciones razonables necesarias para que una persona con discapacidad use y disfrute de una vivienda.</p>	

7. (C) Modificación razonable

Aquí, el administrador de la propiedad hizo lo que se llama una modificación razonable. Por lo general, es responsabilidad del inquilino realizar y pagar las modificaciones. Sin embargo, los proveedores de vivienda que reciban ayuda financiera federal deben hacer y pagar los cambios estructurales de sus instalaciones.

Respuestas incorrectas: (A) Adaptación razonable, (B) Modificación de accesibilidad y (D) Adaptación de accesibilidad—En este caso, el administrador de la propiedad hizo lo que se llama una modificación razonable. La rampa es un cambio estructural que le permite a la inquilina fácil acceso a su apartamento. Las modificaciones razonables conllevan un cambio en la estructura de un edificio.

8. (A) Adaptación razonable

En este caso, el proveedor de vivienda hizo lo que se llama una adaptación razonable, cambiando la política de pago del alquiler sólo para esta inquilina, dada su discapacidad mental.

Respuestas incorrectas: (B) Modificación de accesibilidad, (C) Modificación razonable y (D) Adaptación de accesibilidad—En este caso, el proveedor de vivienda hizo lo que se llama una adaptación razonable al cambiar la política de pago del alquiler sólo para esta inquilina dada su discapacidad mental. Una adaptación razonable conlleva un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios para adaptarlos a una persona con discapacidad.

9. Términos relacionados correctamente:

(A) Práctica prohibida	(B) Práctica legal
<p>1. Negarse a alquilar, vender o negociar vivienda cuando el propietario de la vivienda sea una entidad privada que posea seis casas unifamiliares.—Conforme a la Ley de Equidad de Vivienda, está prohibido alquilar, vender o negociar la venta o alquiler de una vivienda basándose en características protegidas. Ya que la entidad privada posee más de tres casas unifamiliares, está sujeta a las leyes de equidad de vivienda.</p>	<p>2. Hacer que una vivienda operada por una organización religiosa no está disponible para quienes no sean sus miembros.—Las restricciones de la Ley de Equidad de Vivienda no se aplican en circunstancias en que la vivienda esté manejada total o parcialmente por una organización, asociación, sociedad u organización religiosa sin fines de lucro.</p>
<p>3. Limitar la información respecto de viviendas de precio razonable disponibles para inspección, venta o alquiler de un establecimiento ocupado por el dueño con quince unidades individuales para familias.—Según la Ley de Equidad de Vivienda está prohibido representar falsamente la disponibilidad de una vivienda mediante acciones como limitar la información, de palabra u obra, respecto de viviendas de precio razonable disponibles para inspección, venta o alquiler. Ya que el establecimiento ocupado por el dueño tiene habitaciones y unidades ocupadas por más de cuatro familias que viven independientemente una de la otra, está sujeto a las leyes de equidad de vivienda.</p>	<p>5. Negarse a alquilar una vivienda a una familia con hijos pequeños en una comunidad que el secretario del HUD designó para adultos mayores (adultos de edad avanzada) dentro de un programa federal.—Los proveedores de vivienda para adultos de edad avanzada pueden estar exentos de las cláusulas de situación familiar de la Ley de Equidad de Vivienda, si el secretario del HUD ha determinado que la vivienda está destinada y ocupada por adultos de edad avanzada dentro de un programa del gobierno federal, estatal o local.</p>

(A) Práctica prohibida	(B) Práctica legal
<p>4. No procesar una propuesta de venta o alquiler de una vivienda que hubiera sido promovida por un agente de bienes raíces.—Según la Ley de Equidad de Vivienda, está prohibido establecer diferentes términos, condiciones y privilegios en servicios e instalaciones mediante acciones como no procesar una propuesta de venta o alquiler de una vivienda. Dado que el agente de bienes raíces promovió la vivienda en nombre del propietario, está obligado a cumplir las leyes de equidad de vivienda.</p>	

10. (C) Proponer que el cliente revise la información sobre los diferentes tipos de préstamo.

La Ley de Equidad de Vivienda no prohíbe a los prestamistas mostrar a los clientes información sobre diferentes tipos de préstamo.

Respuestas incorrectas: (A) Negarse a proporcionar información sobre préstamos, (B) Imponer diferentes términos y condiciones en un préstamo, y (D) Discriminar en la tasación de una propiedad.—La Ley de Equidad de Vivienda prohíbe lo siguiente: Negar un préstamo, negar información sobre préstamos, imponer diferentes términos y condiciones en un préstamo y discriminar en la tasación de una propiedad.

11. Términos relacionados correctamente:

(A) Práctica prohibida	(B) Práctica legal
<p>3. Una compañía aseguradora de casas ofrece a las mujeres pólizas que están por debajo de las normas y no son competitivas en el mercado pero a los hombres les ofrece pólizas estándar con términos competitivos.—Es probable que esto sea una práctica prohibida. La compañía aseguradora de casas no puede establecer diferentes términos y condiciones basándose en la raza, el color de piel, la nacionalidad, la religión, el sexo, la discapacidad o el situación familiar.</p>	<p>1. Un prestamista hipotecario niega un préstamo hipotecario a un solicitante con una discapacidad porque su puntaje de crédito es muy bajo y aprueba a un solicitante sin discapacidad que tiene un puntaje de crédito alto. Esto es una práctica legal.—Al solicitante con discapacidad, se le negó el préstamo debido a su bajo puntaje de crédito. No se le negó por tener una discapacidad. No es ilegal negarle un préstamo a alguien que no cumpla con el puntaje de crédito mínimo requerido, siempre y cuando la negación del préstamo no sea por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, discapacidad, o situación familiar.</p>
<p>4. Un prestamista hipotecario ofrece a los prestatarios nativos americanos tasas de interés más elevadas y diferentes términos y condiciones que a los prestatarios blancos.—Es probable que esto sea una práctica prohibida. El prestamista no puede establecer diferentes tasas, términos y condiciones basándose en la raza o el color de la piel.</p>	<p>2. Una compañía aseguradora de casas le ofrece a una mujer que necesita provisiones de seguro contra inundaciones una póliza más cara que a un hombre que no necesita seguro contra inundaciones.—Esto es una práctica legal. Si un solicitante necesita seguro adicional para cubrir inundaciones, es probable que la póliza sea más cara. No es una práctica ilegal cobrar más por la cobertura adicional, en tanto el cobro no esté basado en la raza, el color, la nacionalidad, la religión, el sexo, la discapacidad o el situación familiar.</p>

RECURSOS

CFR 2011, TÍTULO 24, VOLUMEN 1, SECCIÓN 100.201

ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?c=ecfr;sid=2b148de25077248874b62c2fd7b5638a;rgn=div5;view=ext;node=24%3A1.2.1.1.1;idno=24;cc=ecfr#se24.1.100_1201

CONJUNTO DE RECURSOS DE ASESORÍA DE VIVIENDA DEL HUD PARA PERSONAS LEP

files.hudexchange.info/resources/documents/Housing-Counseling-Limited-English-Proficiency-Toolkit.pdf

DECLARACIÓN DE POLÍTICA CONJUNTA SOBRE PRÉSTAMOS DISCRIMINATORIOS

www.govinfo.gov/content/pkg/FR-1994-04-15/html/94-9214.htm

DOCUMENTOS TRADUCIDOS DEL HUD

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/17lep

EJEMPLOS DE MAPAS DE SEGURIDAD RESIDENCIALES 1

jscholarship.library.jhu.edu/handle/1774.2/32621

EJEMPLOS DE MAPAS DE SEGURIDAD RESIDENCIALES 2

societyhealth.vcu.edu/media/society-health/pdf/PMReport_Baltimore.pdf (ver página 23)

FHEO DEL HUD

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp

FHEO DEL HUD: LAS LEYES DE EQUIDAD DE VIVIENDA Y OTRAS LEYES RELACIONADAS

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_and_related_law

HISTORIA DE LA EQUIDAD DE VIVIENDA DEL HUD

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/aboutfheo/history

HUD FHEO: PRESENTAR UNA QUEJA

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

INFORMACIÓN SOBRE RECURSOS DEL HUD PARA PERSONAS LEP

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/promotingfh/lep-faq

LEP.GOV

www.lep.gov/

LEP.GOV VIVIENDA

www.lep.gov/housing

RECURSOS DEL HUD SOBRE LGBT

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq

FUENTES DE LAS IMÁGENES

Brown vs. la Junta de Educación: United Press International telephoto [dominio público], a través de Wikimedia Commons. Consultada el 11 de noviembre, 2014. commons.wikimedia.org/wiki/File:Warren_Court_1953.jpg

Ley de Derechos Civiles de 1964: Cecil Stoughton, Oficina de Prensa de la Casa Blanca (WHPO) [dominio público], a través de Wikimedia Commons. Consultada el 11 de noviembre de 2014. commons.wikimedia.org/wiki/File:Lyndon_Johnson_signing_Civil_Rights_Act,_July_2,_1964.jpg

Carta de Derechos Civiles de 1866: USCapitol (Aprobación de la Carta de los Derechos Civiles, 1866) [dominio público], a través de Wikimedia Commons. Consultada el 11 de noviembre de 2014. commons.wikimedia.org/wiki/File:Flickr_-_USCapitol_-_Civil_Rights_Bill_Passes,_1866.jpg

Plessy vs. Ferguson: Bluemarie0428 (obra propia) [dominio público], a través de Wikimedia Commons. Consultada el 11 de noviembre de 2014. commons.wikimedia.org/wiki/File:PlessySignBack.JPG

Mapa marcado en rojo (Filadelfia): Gobierno Federal de Estados Unidos (http://cml.upenn.edu/redlining/HOLC_1937.html) [dominio público], a través de Wikimedia Commons. Consultada el 11 de noviembre de 2014. commons.wikimedia.org/wiki/File%3AHolc_redlining_1937.jpeg