

BUENAS PRÁCTICAS PARA ASOCIACIONES Y ADMINISTRADORES DE PROPIEDADES

- Tratar a todos los solicitantes y residentes de la misma manera, sin importar su raza, color, religión, nacionalidad, sexo, discapacidad, estatus familiar, u otras características que puedan estar protegidas por leyes estatales o locales.
- Establecer criterios de elegibilidad por escrito y aplicarlos de la misma forma a todos los solicitantes.
- Establecer los mismos términos y condiciones para todos los solicitantes.
- Brindar información y/o mostrar a todos los solicitantes todos los departamentos en alquiler disponibles o las unidades a la venta.
- Nunca desalentar a los solicitantes de solicitar o sugerirles que sería mejor vivir en otro lugar.
- No negar la venta o alquiler a familias con niños a menos que la comunidad califique como parte de la excepción de "Vivienda para Personas Mayores" de la Ley de Vivienda Justa.
- Establecer un procedimiento escrito para responder a los pedidos de adaptaciones y modificaciones razonables hechas por o a nombre de residentes con discapacidades.
- Revisar todos los materiales promocionales y publicidades para asegurarse de que no haya sugerencias de preferencias, limitaciones o discriminaciones basadas en clases protegidas.
- Exigir preparación en vivienda justa para los administradores, miembros directivos, empleadores y agentes inmobiliarios.

¡La Vivienda Justa es su Derecho!

SouthCoast Fair Housing, Inc. (SCFH) trabaja para eliminar la discriminación en la vivienda y ayudar a desarrollar comunidades inclusivas en todo Rhode Island y el sudeste de Massachusetts. SCFH provee educación de vivienda justa, entrenamiento, consejería y ejecución de acción legal para asegurar que todos los individuos tengan acceso equitativo a oportunidades de vivienda.

Para más información, programar un entrenamiento sobre vivienda justa, o para reportar una queja de discriminación en la vivienda, llame al (774) 473-9994 o al (401) 285-2550, visite southcoastfairhousing.org o envíe un correo electrónico a info@southcoastfairhousing.org



Para más información o para presentar una queja sobre discriminación en la vivienda, contáctenos:

257 Union Street
New Bedford, MA 02740
(774) 473-9994

1005 Main Street, Suite 1210
Pawtucket, RI 02860
(401) 285-2550

SouthCoastFairHousing.org

Para contactarnos vía TTY, utilizando su TTY llame al 711, llame a MassRelay al 800-439-2370 (o 1-866-930-9252 para español), o llame a Rhode Island Relay al 1-800-745-5555 (o 1-866-355-9114 para español) y diga su número de teléfono.

El trabajo que sirvió de base para esta publicación está respaldado por un fondo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. La sustancia y contenido de este trabajo están dedicados al público. El autor y editor son los únicos responsables por la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente la visión del Gobierno Federal.

GUÍA DE LA VIVIENDA JUSTA PARA ASOCIACIONES DE CONDOMINIOS, COOPERATIVAS Y PROPIETARIOS

LA DISCRIMINACIÓN EN LA VIVIENDA ES ILEGAL

El Acta Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en base a raza, color, religión, nacionalidad, sexo (género), discapacidad o estatus familiar (presencia de niños o embarazo) durante transacciones relacionadas con la vivienda.

Los estatutos de vivienda justa pertenecientes a Massachusetts y Rhode Island, prohíben la discriminación en la vivienda en base a las siguientes clases protegidas adicionales:

edad • estatus militar o veterano de guerra • orientación sexual • identidad de género • estatus marital • recibir asistencia pública (por ejemplo: cupones de alimentos)* • uso de subsidio de vivienda (por ejemplo: plan 8)* • identidad genética* • estatus como víctima de violencia doméstica‡

*Solo en Massachusetts • ‡ Solo en Rhode Island

Las leyes de vivienda justa aplican a una gran variedad de transacciones de vivienda, incluyendo: contratos de arriendo, ventas, préstamos hipotecarios, tasaciones y el otorgar seguro hipotecario. Propietarios, agentes de bienes raíces, prestamistas, compañías de seguro, y las asociaciones de condominios, propietarios y cooperativas no deben discriminar a las personas en base a su membresía a una clase protegida.



PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES

¿Cuál es la definición de discapacidad?

Una discapacidad es un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las actividades de mayor importancia en la vida, tales como cuidarse a sí mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar. También se incluye tener un registro de dicho impedimento o referirse a alguien como si tuviera ese impedimento sin ser así.

¿Qué es una adaptación razonable?

Los proveedores de vivienda deben permitir las adaptaciones razonables que los residentes soliciten. Una "adaptación razonable" es un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesaria para que una persona con una discapacidad tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda. Por ejemplo, las adaptaciones razonables incluyen permitir animales asistentes aunque existan políticas de "prohibición de mascotas". Otro ejemplo común es crear un lugar de estacionamiento accesible para un residente determinado.

¿Qué es una modificación razonable?

Los proveedores de vivienda deben permitir las modificaciones razonables que los residentes soliciten. Una "modificación razonable" es un cambio estructural que se realiza a instalaciones existentes que estén ocupadas o que vayan a ser ocupadas por una persona con discapacidad, para que pueda usar y disfrutar enteramente del domicilio. Las modificaciones razonables pueden incluir cambios estructurales a los interiores o exteriores de viviendas y a las áreas comunes y de uso público. El residente paga el costo de la modificación. Algunos ejemplos de modificaciones razonables incluyen el instalar barras de apoyo o rampas, bajar espacios de mostradores y permitir la instalación de luces estroboscópicas para acomodar a inquilinos que sufran de sordera o dificultades auditivas.

¿Todos los pedidos son considerados razonables?

Una solicitud de adaptación razonable puede negarse en el caso que al proveer la adaptación imponga una carga financiera y administrativa excesiva sobre el proveedor de la vivienda o altere la naturaleza de las operaciones del proveedor, lo cual se determina caso por caso.

Cuando un proveedor de vivienda rechaza una adaptación solicitada porque no es razonable, el proveedor debe discutir con el solicitante si hay una adaptación alternativa que podría abordar de manera efectiva las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante.

¿La asociación puede pedir detalles o pruebas de la discapacidad?

Es posible que el proveedor de vivienda pida una verificación de la discapacidad de una persona, si no es obvia o conocida de alguna otra manera por el proveedor de vivienda, y que verifique que la solicitud esté relacionada con esa discapacidad. Si se solicita, el individuo puede proporcionar un comunicado escrito de un médico con licencia o un profesional de servicio social o de otro intermediario que manifieste que el solicitante o residente califica como individuo con una discapacidad.

El proveedor de la vivienda no puede preguntar a la persona con discapacidad, o al profesional que certifique, sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad del individuo.

¿Qué es el estatus familiar?

"Estatus familiar" se refiere a que existen niños menores de 18 en el hogar. Esto incluye mujeres embarazadas y personas en proceso de adopción o custodia de niños. El término niños incluye niños en adopción temporal y nietos en tanto la persona tenga custodia legal o un permiso escrito.

Si la única unidad disponible está en los pisos más altos, ¿puede negarse la comunidad a alquilar a familias con niños?

No. Depende de los solicitantes determinar si tienen alguna preferencia por la altura de los pisos.

¿Bajo qué circunstancias puede la comunidad o asociación excluir a familias con niños?

Se permite que las comunidades que califican para la exención de "Vivienda para Personas Mayores" bajo la Ley de vivienda Justa excluyan a las familias con hijos menores de 18 años. Estas comunidades deben cumplir con todos los requisitos de la exención: en relación a la vivienda para personas de 62 años o mayores, todos los residentes deben tener 62 años o más; y en relación a la vivienda para personas de 55 años o mayores, el 80 % de las unidades debe tener, al menos, a una persona de 55 años o mayor, y la comunidad debe cumplir con otros requisitos, incluido completar las encuestas.

EVITE LAS INFRACCIONES A LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

Las asociaciones son responsables por los estados de cuenta y acciones de aquellos que trabajan para ellas, tales como: miembros de la administración, administradores de propiedades, equipo de mantenimiento y agentes inmobiliarios. Asegúrese de que *todo el equipo* esté al tanto de sus responsabilidades relacionadas a la vivienda justa.