

BUENAS PRÁCTICAS PARA ASOCIACIONES Y GERENTES DE PROPIEDADES

- Tratar a todos los solicitantes y residentes de la misma manera, sin importar su raza, color, religión, nacionalidad de origen, sexo, discapacidad, situación 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.
- No 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 razonables y las modificaciones a nombre de residentes con discapacidades.
- Revisar todos los materiales promocionales y publicaciones para asegurarse de que no haya sugerencias de preferencias, limitaciones o discriminaciones basadas en clases protegidas.
- Exigir preparación en vivienda justa a gerentes, miembros directivos, empleadores y agentes inmobiliarios.



Denver Metro Fair Housing Center

3280 Downing St. Ste. B
Denver, CO 80205

1 (720) 279-4291
<http://dmfhc.org/>

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



El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue sustentado en parte por el financiamiento de un subsidio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. La NFHA es la única responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación.



NFHA
National Fair Housing Alliance



LA LEY DE VIVIENDA JUSTA APLICA A LAS ASOCIACIONES DE CONDOMINIOS, COOPERATIVAS Y PROPIETARIOS

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe discriminación en transacciones relacionadas con la vivienda por motivos de raza, color, origen nacional, sexo, discapacidad o situación familiar. Muchas leyes estatales y locales también prohíben la discriminación en cuanto a la vivienda en base a numerosas clases adicionales protegidas.

La Ley de Vivienda Justa se aplica a una variedad amplia de transacciones sobre viviendas, incluidos alquileres, ventas, hipotecas de casas, valoraciones y seguros por parte de propietarios de viviendas. Los propietarios, agentes inmobiliarios, prestamistas, compañías de seguros y condominios, cooperativas y asociaciones de propietarios de viviendas no deben discriminar debido a que una persona pertenezca a una clase protegida.

Una asociación puede tener el derecho de aprobar o rechazar nuevos residentes y establecer políticas de asociación y procedimientos, pero no puede discriminar por razones de protección al armar sus políticas.



EVITE LAS VIOLACIONES A LA VIVIENDA JUSTA

Las asociaciones son responsables por los estados de cuenta y acciones de aquellos que trabajan para ellas, miembros de la administración, gerentes 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.



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 cuando no es así.

¿Qué es una adaptación razonable?

Los proveedores de viviendas 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 viviendas 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 agarre o rampas, bajar espacios de mostradores y permitir a inquilinos que sufran de sordera o dificultades auditivas instalar luces estroboscópicas.

¿Todos los pedidos son considerados razonables?

Una solicitud de adaptación razonable puede denegarse 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, que se determinan en base a cada caso particular.

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 la vivienda pida una verificación de la discapacidad de una persona, si no es obvia o conocida de alguna otra manera por el proveedor de la 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 debe de preguntar a la persona con discapacidad o al profesional que certifique sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad del individuo.**

¿Qué es la situación familiar?

"Situación 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 régimen de acogida 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.