

HOJA DE INFORMACIÓN BÁSICA: VIVIENDA EQUITATIVA Y PERSONAS SIN HOGAR

¿Qué es la equidad en la vivienda?

La equidad en la vivienda es el derecho a elegir una vivienda sin discriminación ilegal en materia de vivienda. Las leyes de vivienda equitativa federales, estatales y locales protegen a las personas contra la discriminación en transacciones relacionadas con la vivienda, tales como alquileres, ventas, préstamos, tasaciones y seguros. Específicamente, la Ley de Equidad en la Vivienda (*Fair Housing Act, FHAct*) federal y las Leyes de Derechos Civiles de Michigan (*Michigan's Civil Rights Acts*) protegen contra la discriminación en materia de vivienda según las siguientes "clases protegidas":

- Raza
- Color
- Religión
- Sexo, incluyendo identidad de género y orientación sexual
- Origen nacional
- Situación familiar
- Discapacidad
- Estado civil
- Edad

*Algunas ciudades tienen una ordenanza que hace que la fuente de ingresos sea una clase protegida localmente.



Fair Housing Center
of West Michigan

20 Hall Street SE
Grand Rapids, MI 49507
616-451-2980 teléfono
616-451-2657 fax
866-389-FAIR

www.fhcwm.org

¿Cuáles son los derechos de equidad en la vivienda de las personas que no tienen hogar?

La opción de equidad en la vivienda es fundamental para que todas las personas tengan el techo que quieren sobre sus cabezas. Lamentablemente, las personas que no tienen hogar, o que están en riesgo de no tenerlo, con frecuencia deben luchar contra muchos obstáculos para encontrar y conservar una vivienda decente, segura y asequible, incluso contra la discriminación en materia de vivienda. A veces los proveedores de vivienda no cumplen las leyes de equidad en la vivienda con lo que ellos creen que son buenas intenciones sobre lo que puede ser mejor para alguien; sin embargo, los derechos de vivienda garantizan que independientemente de la edad, la raza, la religión, la situación familiar, el nivel de habilidad o cualquier otra clase protegida, las personas tienen **derecho a elegir** la vivienda que sea mejor para ellas; sin que las preferencias externas o los estereotipos limiten ilegalmente esa elección. Cualquier tipo de vivienda para personas sin hogar, incluso aquellas que ofrecen programas, debe estar disponible para todos independientemente de su clase protegida.

SIGNOS DE POSIBLE DISCRIMINACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

- Preguntar sobre diagnósticos médicos, medicamentos o evaluaciones médicas durante la admisión (algunas excepciones para los centros de atención habilitados y programas para personas con discapacidad).
- Exigir que una persona pueda vivir de forma independiente, sin asistencia de cuidados diarios.
- Solo proporcionar vivienda a adultos solteros, sin opciones para parejas o personas con niños.
- Separar personas en diferentes edificios según la edad, el género o si tienen o no tienen hijos.
- Negarse a permitir que haya un animal de asistencia en una propiedad que "no acepta mascotas".
- Negarse a permitir que se realicen modificaciones razonables, como una rampa para silla de ruedas o barras de sujeción.
- Exigir que los residentes tengan un trabajo con determinada cantidad de horas.
- Hacer cumplir una estricta política de "no delitos" sin considerar las circunstancias individuales.
- Crear o hacer cumplir normas o restricciones que solo se apliquen a las familias con hijos.
- Exigir la participación en servicios religiosos externos para alquilar una casa/apartamento.

Sigue al dorso...

¿Qué tipo de vivienda y refugio están cubiertos por la Ley de Equidad en la Vivienda (*Fair Housing Act, FHAct*)?

Los requisitos de no discriminación de la Ley de Equidad en la Vivienda (*Fair Housing Act, FHAct*) se extienden a todas las viviendas, excepto a aquellas que están cubiertas por una excepción específica. Para los fines de la FHAct, una “vivienda” se define como “cualquier edificio, estructura o cualquier parte de estos que esté ocupada, diseñada o destinada a ser ocupada como residencia” por alguna persona o familia y “cualquier terreno vacante que se ofrece para venta o alquiler para la construcción o ubicación en este de cualquier edificio, estructura o parte de estos”.¹ Si bien el factor más importante para determinar si un lugar en particular es una “vivienda” sujeta a la FHA es el tiempo que uno espera quedarse ahí, esto no es lo único a considerar. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD*) ha aprobado el siguiente análisis de factores múltiples para determinar si el refugio es una vivienda cubierta para los fines de la FHAct:

1. Duración de permanencia;
2. Si la tasa de alquiler para la unidad se calculará de forma diaria, semanal, mensual o anual;
3. Si los términos y la duración de la ocupación se establecerán a través de un contrato de arrendamiento u otro tipo de contrato escrito;
4. Qué servicios básicos se incluirán dentro de la unidad, como por ejemplo las instalaciones de cocina;
5. Cómo se comercializará el propósito de la unidad al público;
6. Si el residente posee el derecho de regresar a la propiedad; y si el residente tiene otro lugar a donde regresar.

Como indicó un tribunal sobre aplicar la FHAct a un refugio para personas sin hogar: *Si bien el Refugio (Shelter) no está diseñado para ser un lugar de residencia permanente, no se puede decir que las personas que viven ahí no pretenden regresar; no tienen otro lugar a donde ir. . . . Dado que las personas que viven en el Refugio (Shelter) no tienen otro lugar a donde “regresar”, el Refugio (Shelter) es su residencia en cuanto que viven ahí y en ningún otro lugar.*²

Ejemplos de viviendas que generalmente están cubiertas por las leyes de equidad en la vivienda

- Complejos de edificios
- Hogares multifamiliares de alquiler
- Hoteles de estadía extendida
- Condominios/cooperativas
- Dormitorios y residencias universitarias
- Hogares grupales y hogares de acogida para adultos
- Geriátricos, centros de vida asistida y centros de rehabilitación
- Comunidades y programas de vida independiente
- Refugios para personas sin hogar y viviendas de transición
- Hogares alquilados/vendidos por administradores de propiedades/agentes inmobiliarios

¿Dónde puedo encontrar más información?

Si tiene preguntas adicionales, desea material sobre los recursos, quiere informar un caso de discriminación de vivienda o necesita ayuda con otro problema relacionado con la equidad en la vivienda, comuníquese con la oficina de Fair Housing Center of West Michigan (FHCWM) al 616-451-2980 o a través del sitio web www.fhcwm.org.

Los casos de discriminación se pueden denunciar de forma anónima.

¹ 42 U.S.C. § 3602(b)

Un programa financiado por City of Grand Rapids Community Development

² *Woods*, 884 F. Supp. en 1173–74.