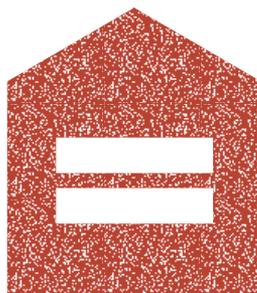
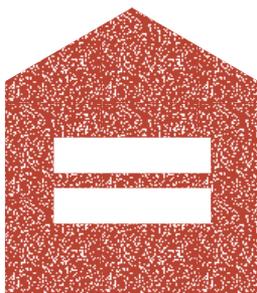
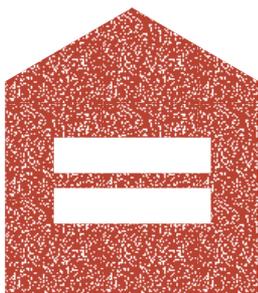
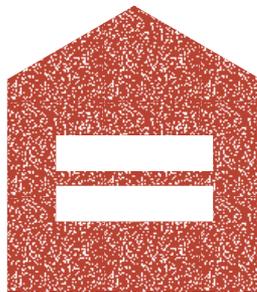
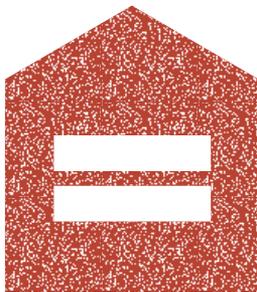
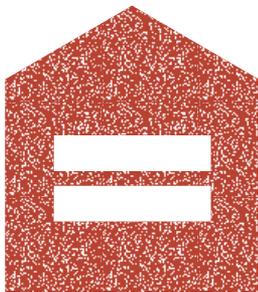
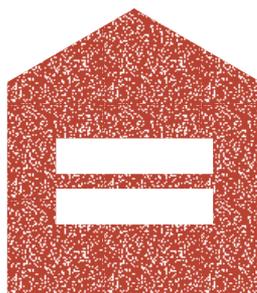
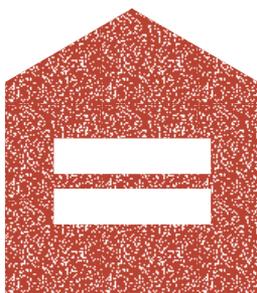
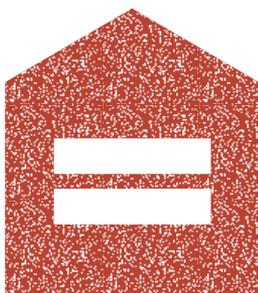




Vivienda Justa

Igualdad de oportunidades para todos



Visite nuestro sitio de Internet: www.hud.gov/fairhousing

Vivienda justa - Igualdad de oportunidades para todos

La rica diversidad de nuestro pueblo, combinada con la unidad espiritual sobre cuya base este país fue creado, es la verdadera fortaleza de los Estados Unidos. Somos una nación que celebra la igualdad de oportunidades, la cual se ve perturbada cuando nuevos inmigrantes, minorías, familias con niños y personas con incapacidades se enfrentan con la denegación de su vivienda a raíz de una injusta discriminación.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) hace cumplir la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) y otras leyes federales que prohíben la discriminación y la intimidación de las personas relacionada con su vivienda. Estas leyes cubren virtualmente todos los tipos de vivienda en los Estados Unidos —casas privadas, edificios de apartamentos y condominios— y prácticamente todas las transacciones de casas, incluyendo la renta (alquiler) y la venta de casas, así como la concesión de los préstamos de hipoteca.

El acceso igualitario al alquiler de viviendas y a las oportunidades de compra de propiedades inmuebles es la piedra basal de la política federal de vivienda de este país. Los propietarios que se nieguen a alquilar o vender casas a las personas en razón de su raza, color, origen nacional, religión, sexo, condición familiar o incapacidades están en violación de la ley y HUD iniciará vigorosamente acciones contra ellos.

La discriminación en la vivienda no es solamente ilegal, sino que contradice completamente los principios de libertad y oportunidad que defendemos como estadounidenses. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano está comprometido a garantizar que, para cada persona que busque un lugar para vivir, **toda** vivienda sea una vivienda justa.



Mel Martínez
Secretario de Vivienda y Desarrollo Urbano

Índice

La Ley de Vivienda Justa	1
¿A qué tipos de vivienda se refiere la ley?	1
¿Qué está prohibido?	1
Protección adicional a personas que padecen de incapacidades	3
Oportunidades de vivienda para familias	5
Si usted cree que sus derechos han sido violados	6
¿Qué ocurre cuando usted presenta una queja?	10
¿Qué papel juega el Departamento de Justicia?	11
¿Qué ocurre después de la investigación?	12
Además	13

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)
Secretario: Mel Martínez
451 7th Street, S.W.
Washington, D.C. 20410-2000

The Fair Housing Act La Ley de Vivienda Justa

La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la vivienda en razón de:

- Raza o color
 - Origen nacional
 - Religión
 - Sexo
 - Estado familiar (incluida la presencia de menores de 18 años que viven con sus padres o tutores legales; mujeres embarazadas y personas que intentan conseguir la custodia de menores de 18 años)
 - Incapacidad
-

¿A qué tipos de vivienda se refiere la ley?

La Ley de Vivienda Justa se aplica a la mayoría de las viviendas. En ciertas circunstancias, la ley exime a los edificios de menos de cuatro unidades ocupados por sus propietarios, a las viviendas unifamiliares vendidas o rentadas sin la participación de un agente de bienes raíces y las viviendas administradas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros.

¿Qué está prohibido?

En el caso de venta o renta de viviendas: Nadie puede tomar las siguientes acciones en razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar o incapacidad:

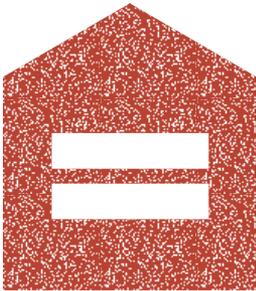
- negarse a rentar o vender una vivienda
- negarse a negociar una vivienda
- retirar la vivienda del mercado
- negar una vivienda
- establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o renta de una vivienda
- proporcionar diferentes servicios o instalaciones
- negar falsamente la disponibilidad de la vivienda para inspección, venta o renta
- por ganancia monetaria, persuadir a los propietarios a vender o rentar una vivienda, indicándoles que grupos minoritarios se están mudando en sus vecindarios. Esta práctica se denomina "block-busting".
- negar el acceso a corretaje de listas múltiples u otros servicios, membresías o a facilidades, relacionadas con la renta o venta de vivienda.

En el caso de préstamos hipotecarios: Nadie puede tomar las siguientes acciones, en razón de raza, color, origen nacional, sexo, estado familiar o incapacidad:

- negarse a otorgar un préstamo hipotecario
- negarse a proporcionar información sobre préstamos
- imponer diferentes términos o condiciones a un préstamo, tales como tasas de interés puntos u honorarios diferenciados
- discriminar en la tasación de una propiedad
- negarse a la compra de un préstamo, o
- imponer diferentes términos o condiciones para comprar un préstamo

Además, es ilegal que cualquier persona:

- amenace, coaccione o interfiera con cualquiera que ejerza un derecho de igualdad de oportunidad en la vivienda o asista a otras en el ejercicio de tal derecho
- anuncie o efectúe cualquier declaración que indique una limitación o preferencia en razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar o incapacidad. Esta prohibición de publicidad discriminatoria se aplica también a aquellas viviendas unifamiliares y ocupadas por sus propietarios que en otros aspectos se hallen exentas de la Ley de Vivienda Justa.



Protección adicional a personas que padecen de incapacidades

Si usted o alguna persona asociada a usted:

- padece de una incapacidad física o mental (incluyendo deficiencias auditivas, visuales o motoras, cáncer, enfermedad mental crónica, SIDA, enfermedades relacionadas con el SIDA y retardo mental) que limite sustancialmente una o más de las principales actividades vitales, y
- tiene una certificación de tales incapacidades, o
- se considera que tiene tales incapacidades,

el propietario de su vivienda no puede:

- negarle el derecho de hacer modificaciones razonables a la vivienda o a áreas de uso común, a su propio costo, si éstas fueran necesarias para que la persona incapacitada pueda usar la vivienda. (Cuando ello fuera razonable, el propietario podrá autorizar los cambios si usted se compromete a reestablecer la propiedad a su estado original al mudarse de la misma).
- negarse a efectuar cambios razonables en las normas, políticas, prácticas o servicios, si los mismos fueran necesarios para que la persona incapacitada pueda usar la vivienda.

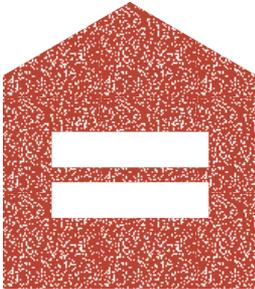
Ejemplo: un edificio que tenga la política de no permitir animales debe permitir que un inquilino que tenga una incapacidad visual mantenga un perro guía.

Ejemplo: un edificio de departamentos que ofrece a los inquilinos espacios no asignados para estacionamiento, debe permitir que un inquilino que tenga dificultades motoras disponga de un lugar de estacionamiento situado cerca de su departamento si ello fuera necesario para facilitar su acceso al mismo.

Sin embargo, no es obligatorio permitir el acceso a una vivienda a aquellas personas que constituyan una amenaza directa a la salud o la seguridad de otras personas, o que utilizan drogas ilícitas.

Requisitos para nuevos edificios: En edificios que se hallen listos para ser ocupados por primera vez **después** del 13 de marzo de 1991, y que cuenten con un ascensor y cuatro o más unidades:

- las áreas públicas o comunes tienen que ser accesibles para las personas con impedimentos físicos
- las puertas y pasillos tienen que ser lo suficientemente anchos para las sillas de ruedas
- todas las unidades deben tener:
 - una vía accesible para ingresar y para desplazarse por la unidad
 - interruptores de luces, tomacorrientes, termostatos y otros controles ambientales accesibles
 - paredes reforzadas en los baños para permitir la posterior instalación de barras para sostenerse, y
 - cocinas y baños que puedan ser utilizados por personas que empleen sillas de ruedas.



En el caso de edificios con cuatro o más unidades que no tengan ascensor y que estén listos para ocupación después del 13 de marzo de 1991, estas normas se aplican a las unidades de la planta baja.

Estos requisitos para nuevos edificios no reemplazan las normas más estrictas establecidas por las leyes estatales y locales.

Oportunidades de vivienda para familias

A menos que un edificio o comunidad califiquen como viviendas para personas mayores de edad, no puede discriminar en razón de estado familiar. Es decir, no puede discriminar a familias en las cuales uno o más menores de 18 años viven con:

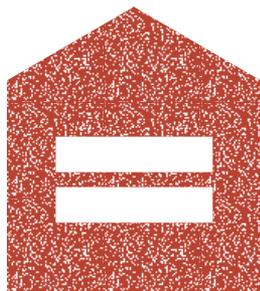
- el padre o la madre,
- una persona que tenga la custodia legal del menor o menores, y
- una persona designada por los padres o tutores legales, con autorización por escrito de los mismos.

La protección del estado familiar también se aplica a mujeres embarazadas y cualquier persona que intenta conseguir la custodia legal de un menor de 18 años.

Exención: Las viviendas para personas mayores de edad están exentas de prohibición de discriminación por estado familiar, si:

- HUD ha determinado que la vivienda está específicamente destinada y ocupada por personas mayores de edad dentro de un programa financiado por el gobierno federal, estatal o local, o
- está ocupada únicamente por personas de 62 años de edad o más, o
- es un grupo de unidades habitadas al menos por una persona de 55 años o más en por lo menos el 80 por ciento de las unidades ocupadas; y se rige por una política publicada que indique la intención que la vivienda sea habitada por personas de 55 años o más.

Un período de transición permite a los residentes al 13 de septiembre de 1988 o con fecha anterior continuar ocupando la vivienda, independientemente de su edad, sin interferir con la exención.



Si usted cree que sus derechos han sido violados

HUD puede ayudarle con cualquier problema de discriminación en materia de vivienda. Si usted cree que sus derechos han sido violados, dirigirse por carta al HUD o por teléfono a la línea de emergencia del HUD. La queja puede presentarse hasta un año después de haberse producido la supuesta violación, aunque se recomienda presentarla lo antes posible.

Qué informar al HUD:

- su nombre y dirección
- nombre y dirección de la persona contra la cual se presenta la queja (demandado)
- dirección u otra identificación de la vivienda
- una breve descripción de la supuesta violación (el hecho que a su juicio ocasionó la violación de sus derechos)
- la fecha o las fechas de la supuesta violación

Dónde escribir o llamar: Envíe el formulario de queja o una carta a la oficina regional del HUD más cercana a su domicilio. Si usted desea, puede llamar directamente a esa oficina. (Los números de discado directo y los TTY —para personas con dificultades auditivas— no son gratuitos).

Para Connecticut, Maine, Massachussetts, New Hampshire, Rhode Island y Vermont:

NEW ENGLAND OFFICE

(Complaints_office_01@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

10 Causeway Street, Room 321

Boston, MA 02222-1092

Teléfono (617) 994-8300 o 1-800-827-5005

Fax (617) 565-7313 * TTY (617) 565-5453

Para Nueva Jersey y Nueva York:

NEW JERSEY/NEW YORK OFFICE

(Complaints_office_02@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban Development

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 10278-0068

Teléfono (212) 264-1290 o 1-800-496-4294

Fax (212) 264-9829 * TTY (212) 264-0927

Para Delaware, Distrito de Columbia, Maryland, Pensilvania, Virginia y Virginia Occidental:

MID-ATLANTIC OFFICE

(Complaints_office_03@hud.gov)

Fair Housing Hub
U.S. Department of Housing and Urban
Development
The Wanamaker Building
100 Penn Square East
Philadelphia, PA 19107-9344
Teléfono (215) 656-0662 o 1-888-799-2085
Fax (215) 656-3419 * TTY (215) 656-3450

Para Alabama, el Caribe, Florida, Georgia, Kentucky, Mississippi, Carolina del Norte, Carolina del Sur y Tennessee:

SOUTHEAST/CARIBBEAN OFFICE

(Complaints_office_04@hud.gov)

Fair Housing Hub
U.S. Department of Housing and Urban
Development
Five Points Plaza
40 Marietta Street, 16th Floor
Atlanta, GA 30303-2808
Teléfono (404) 331-5140 o 1-800-440-8091
Fax (404) 331-1021 * TTY (404) 730-2654

Para Illinois, Indiana, Michigan, Minnesota, Ohio y Wisconsin:

MIDWEST OFFICE

(Complaints_office_05@hud.gov)

Fair Housing Hub
U.S. Department of Housing and Urban
Development
Ralph H. Metcalfe Federal Building
77 West Jackson Boulevard, Room 2101
Chicago, IL 60604-3507
Teléfono (312) 353-6236 o 1-800-765-9372
Fax (312) 886-2837 * TTY 353-7143

Para Arkansas, Luisiana, Nuevo México, Oklahoma y Texas:

SOUTHWEST OFFICE

(Complaints_office_06@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban
Development

801 North Cherry, 27th Floor

Fort Worth, TX 76102

Teléfono (817) 978-5900 o -1-888-560-8913

Fax (817) 978-5876/5851 * TTY (817) 978-5595

Para Iowa, Kansas, Misuri y Nebraska:

GREAT PLAINS OFFICE

(Complaints_office_07@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Gateway Tower II,

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 66101-2406

Teléfono (913) 551-6958 o 1-800-743-5323

Fax (913) 551-6856 * TTY (913) 551-6972

Para Colorado, Montana, Dakota del Norte, Dakota del Sur, Utah y Wyoming:

ROCKY MOUNTAINS OFFICE

(Complaints_office_08@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban
Development

633 17th Street

Denver, CO 80202-3607

Teléfono (303) 672-5437 o 1-800-877-7353

Fax (303) 672-5026 * TTY (303) 672-5248

Para Arizona, California, Hawaii y Nevada:

PACIFIC/HAWAII OFFICE

(Complaints_office_09@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Philip Burton Federal Building and U.S. Courthouse
450 Golden Gate Avenue

San Francisco, CA 94102-3448

Teléfono (415) 436-8400 o 1-800-347-3739

Fax (415) 436-8537 * TTY (415) 436-6594

Para Alaska, Idaho, Oregon y Washington:

NORTHWEST/ALASKA OFFICE

(Complaints_office_10@hud.gov)

Fair Housing Hub

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 98104-1000

Teléfono (206) 220-5170 o 1-800-877-0246

Fax (206) 220-5447 * TTY (206) 220-5185

Si después de entrar en contacto con la oficina regional más cercana a usted aún tiene dudas, puede comunicarse con HUD en la siguiente dirección:

U.S. Department of Housing and Human
Development

Office of Fair Housing and Equal Opportunity

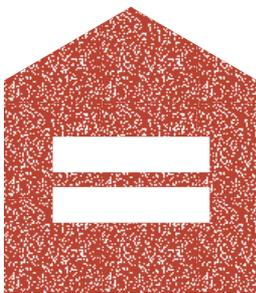
451 7th Street, S.W, Room 5204

Washington, DC 20410-2000

Teléfono (202) 708-0836 o 1-800-669-9777

Fax (202) 708-1425 * TTY 1-800-927-9275

¿Qué ocurre cuando usted presenta una queja?



Para las personas incapacitadas: HUD también dispone de:

- un número gratuito para sordos (TTY); ver arriba la lista de oficinas regionales más cercanas
- intérpretes
- cintas y materiales Braille
- asistencia para leer y completar los formularios

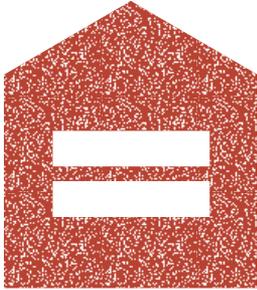
El HUD le notificará el recibo de la queja. Normalmente, también:

- notificará el recibo de la queja al supuesto violador y permitirá que la persona formule una respuesta
- investigará la queja y determinará si hay causa razonable para creer que se ha violado la Ley de la Vivienda Justa
- le notificará si no puede completar una investigación dentro de los 100 días de recibida la queja.

Conciliación: El HUD procurará llegar a un acuerdo con la persona contra la cual se ha presentado la queja (el demandado). Un acuerdo de conciliación deberá proteger al demandante y al interés público. Si se firma un acuerdo, el HUD no tomará otra acción con respecto a la queja. No obstante, si HUD tiene causa razonable para considerar que se ha violado un acuerdo de conciliación, el HUD recomendará que el secretario de Justicia (“attorney general”) entable un juicio.

Remisión de las quejas: Si el HUD determina que una oficina estatal o local tiene las mismas atribuciones que el HUD en materia de vivienda justa, remitirá la queja a dicha oficina para ser investigada, y le informará a usted. Dicha oficina deberá comenzar a procesar la queja dentro de los 30 días, o el HUD requerirá su devolución.

¿Qué papel juega el Departamento de Justicia?



Si usted necesita ayuda inmediata para detener un problema grave ocasionado por una violación a la Ley de Vivienda Justa, el HUD puede asistirle tan pronto como se presente la queja. Puede autorizar al Departamento de Justicia a entablar juicio para procurar alivio transitorio o preliminar hasta tanto se resuelva la queja, si:

- es probable que se produzca un daño irreparable si no interviene el HUD
- existen pruebas sustanciales de que se ha producido una violación de la Ley de Vivienda Justa

Ejemplo: Un constructor se compromete a vender una casa, pero no cumple su compromiso al saber que el comprador es negro. El comprador presenta una queja al HUD. El HUD puede autorizar al Departamento de Justicia a entablar juicio para impedir la venta de la vivienda a cualquier otro comprador hasta que se haya investigado la queja.

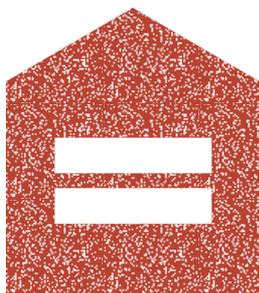
¿Qué ocurre después de la investigación?

Si después de investigar la queja, el HUD encuentra que existe causa razonable para creer que ha existido discriminación, le informará a usted. El caso se presentará a una audiencia administrativa dentro de los 120 días, a menos que usted o el demandado deseen que el caso sea considerado por un tribunal federal de distrito. En cualquiera de ambos casos no existirá costo para usted.

La audiencia administrativa: Si el caso llega a una audiencia administrativa, los abogados del HUD plantearán el caso en su nombre. Usted puede intervenir en el caso y ser representado por su propio abogado si así lo desea. Las pruebas del demandante y el demandado serán consideradas por un juez en derecho administrativo. Si éste determina que ha existido discriminación, podrá ordenar al demandado:

- compensarle por daños que haya sufrido, incluyendo humillación, aflicción y sufrimiento.
- desagraviar u ofrecer otro alivio equitativo, como por ejemplo, permitir la ocupación de la vivienda por parte suya.
- pagar al Gobierno Federal una penalidad civil para vindicar el interés público. Las penalidades máximas son de \$11,000 por una primera violación, \$27,500 por una violación previa dentro del periodo de cinco años precedente y \$55,000 por dos o más violaciones previas dentro de ese mismo periodo.
- pagar honorarios judiciales y costas razonables

Tribunal Federal de Distrito: Si usted o el demandado eligen que el caso sea considerado por un Tribunal Federal de Distrito, el Departamento de Justicia entablará juicio y planteará el caso por cuenta del demandante. Igual que el juez en derecho administrativo, el Tribunal de Distrito puede dictaminar una compensación, la adjudicación de costos por daños sufridos, honorarios y costas. También puede fijar daños punitivos.



Además...

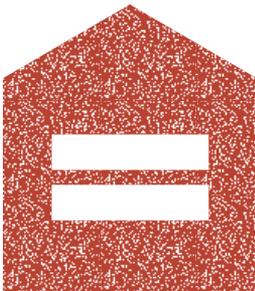
Usted puede entablar juicio: Los interesados pueden entablar juicio, a su costa, ante un Tribunal de Distrito o un Tribunal Estatal dentro de los dos años de haberse producido la supuesta violación. Si no pueden pagar los honorarios de un abogado, el tribunal podrá designar uno de oficio. El juicio puede entablarse aún después de haberse presentado una queja, si no se ha firmado un acuerdo de conciliación y un juez en derecho administrativo no ha iniciado aún una audiencia. El tribunal puede adjudicar costos por daños sufridos al igual que en concepto de intereses punitivos, honorarios legales y costas.

Otros medios para combatir la discriminación en la vivienda:

- En caso de incumplimiento de una orden de un juez en derecho administrativo, el HUD puede solicitar alivio transitorio, el cumplimiento obligatorio de la orden o emitir una orden inhibitoria ante un Tribunal de Apelaciones de los Estados Unidos.
- El Departamento de Justicia puede entablar juicio ante un Tribunal Federal de Distrito, si existe causa razonable para creer que existe un patrón o práctica de discriminación en materia de vivienda.

Para información adicional:

Este folleto tiene por objeto resumir los derechos sobre vivienda justa. La Ley de Vivienda Justa y los reglamentos del HUD contienen más detalles e información técnica. Los interesados pueden solicitar una copia de la ley y los reglamentos en la oficina regional del HUD más cercana. Vea la lista de los Centros de Vivienda Justa (Fair Enforcement Centers) en las páginas 6 a 9.



Department of Housing
and Urban Development
Room 5204
Washington DC, 20410-2000

HUD-1686-1-FHEO SPAN.Rev.Ed.
January 2002

