

# Vivienda Justa



The  
HOUSING  
COUNCIL

183 East Main Street  
Suite 1100  
Rochester, NY 14604

*Unlocking the American Dream*

**Leyes de vivienda justas prohíben discriminación en la vivienda a causa de**

- Raza y Color
- Origen Nacional
- Religión
- Sexo
- Estado Familiar (familias con niños)
- Estado Civil (casados, solteros)
- Impedimento
- Edad

**Qué no Puede hacer Cuando Alquila o Vende**

- Se niega a alquilar o vender una casa o apartamento
- Niega que una casa o apartamento esta disponible cuando está
- Pone condiciones diferentes o privilegios de venta o renta
- Provee servicios o facilidades diferentes
- Anuncia o hace cualquier declaración que indica preferencias basadas en raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar, edad o impedimento

**Específico a Hipotecas**

Si compra un hogar, cuando viene tiempo de organizar su hipoteca, es en contra de la ley si un prestamista:

- se niega a tomar su aplicación de la hipoteca
- deja de proveer información acerca de préstamos
- Pone términos diferentes en el préstamo, tal como una cadencia del interés más alta o cuotas extras
- Discrimina al estimar el valor de una propiedad



**Protección Adicional Si Tiene Un Impedimento...**

Tiene protección bajo el Acto de Enmendaduras de la Vivienda Justas si usted o alguien en su familia tiene un impedimento físico o mental incluyendo:

- de audición
- movilidad
- deterioros visuales
- alcohólico en recuperación
- enfermedad crónica mental
- SIDA o condición relacionada con el SIDA
- retardación mental

Un inquilino tiene derecho a hacer modificaciones razonables al apartamento o áreas comunes a su gasto propio.

El propietario debe dejar estas modificaciones, pero no es responsable por pagar por ellas. Es la responsabilidad del inquilino convertir el apartamento a su condición original cuando se muda. Un propietario debe hacer también excepciones razonables en el edificio, tal como dejar un perro de ayuda cuando no se permiten animales doméstico.

### ¿Cómo las Leyes de Vivienda Justa Protege a Familias Con Niños?

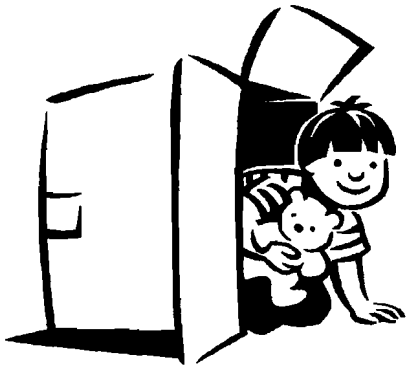
Leyes de viviendas justas le dan protección a discriminación en la vivienda a familias con niños menores de 18 años de edad.

“Familias con niños bajo 18 años de edad incluye:

- Niños viviente con custodios legales o un adulto designado al cuidado de los niños
- mujeres Embarazadas
- Personas en el proceso de asegurar la custodia de niños, tal como adopción

### En adición a las protecciones proveidas por el Acto Federal de Viviendas Justas, es ilegal al:

- niegar a alquilar o vender un hogar o apartamento a una familia porque tienen niños
- Requerir una garantía adicional deposito o cargo por familias con niños que no se requieren de otro residentes del apartamento, condominio, casa, etc.
- Segregar a familias con niños a áreas seguras de un complejo de vivienda, casa, etc.
- Limitar el uso de las piscinas , ascensores y otro servicios a adultos sólamente, aunque reglas de seguridad razonables son permisibles
- Desahuciar a una familia después de un bebé nacer o adoptar a menos que se violen requisitos legales de la ocupación

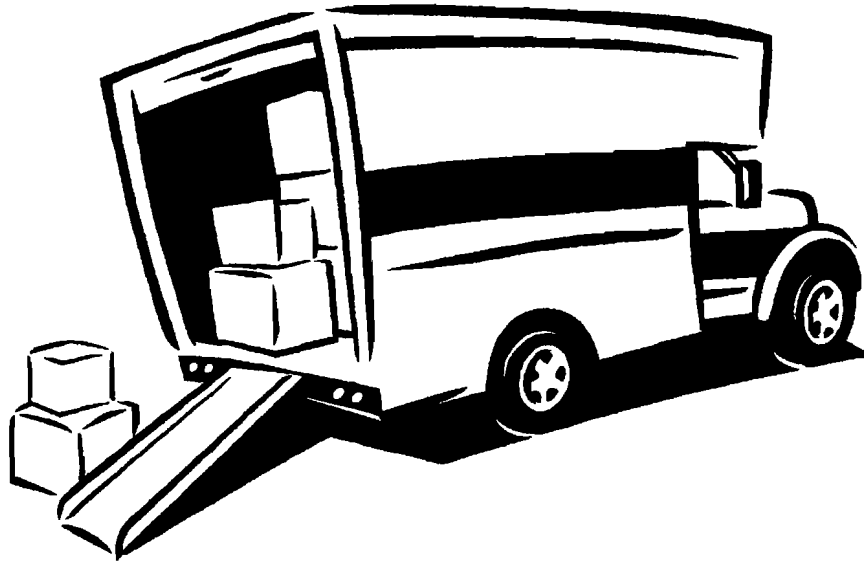


### ¿Cuándo Pueden Las Familias Con Niños Ser Excluidas De Las Viviendas?

Leyes de Vivienda justas permiten que “viviendas para envejecientes “ excluyan familias con niños. “viviendas para envejecientes “ se define estrictamente:

- Todo las personas viviendo en el complejo de vivienda, incluso ambos cónyuges, deben tener por lo menos 62 años de edad; ó
- 80% delas viviendas en el complejo deben estar ocupadas por una persona de 55 años de edad o mayor; o
- La vivienda es patrocinada por el gobierno estatal ó federal para personas embejecientes





### ¿Cómo Las Leyes de Viviendas Justas Protegen Contra la Discriminación Basada En Su Sexo?

La ley dice que vendedores, propietarios, agentes de bienes raíces, etc. no deciden donde usted podrá vivir basado en usted ser un hombre o mujer.

En adición a las protecciones proveidas por el Acto de Viviendas Justas, es ilegal al:

- Alquilar, vender ó negociar por vivienda con mujeres en una manera diferente al hombres
- negar a reconocer como ingreso cualquier documentó pensión ó pagos de apoyo mensual para niños recibido por un divorció ó mujer soltera ó hombre
- Requerir directamente o por implicación, favores sexuales a cambio de vivienda ó transacciones relacinadea a las bienes raíces
- Atormentar sexualmente compradores del apartamento ó inquilinos

### ¿Cómo Las Leyes de Viviendas Justas Protegen Contra la Discriminación Basada En Su Religión?

El Acto de Enmendaduras de la Vivienda Justa dicen que la discriminación basada en religión es ilegal en la venta o alquiler de la mayoría de las propiedades. Ésto significa que, además de las prohibiciones generales en el Acto, es ilegal :

- o Preguntar a compradores potenciales ó inquilinos acerca de su religión ó afiliación religiosa en relación con la compra, venta ó renta de la propiedad

- o Anunciar ó publicar una preferencia para la venta ó alquiler a personas de una religión en particular a menos que sea permitido por ley
- o negar a alquilar ó vender un hogar ó apartamento a una persona de una religión en particular o afiliación religiosa

Organizaciones religiosas pueden darte preferencia a miembros en la venta, arriendo u ocupación de propiedades no comerciales o casas, siempre y cuando la membresía de la iglesia no sea basada en la raza, color ó origen nacional.



### Qué es y No es Discriminación: Ejemplos del Mundo real

**P: ¿Puede un propietario limitar el número de niños en cada apartamento?**

**R:** No. Si puede limitar el número de ocupantes en cada apartamento, pero no se debe limitar específicamente el número de niños. Límites de la ocupación son fijos por el estado y codificaciones locales de edificio.

**P: ¿En consideración por el seguridad de niños menores, puedo restringir a familias con niños menores de 18 años de edad a unidades de abajo?**

**R:** No. No puede de ninguna manera restringir donde el inquilino vivirá basado en la presencia de niños en el hogar.

**P: ¿Puedo aumentar la renta cuando hay una adición de personas en la unidad?**

**R:** Sí. Pero sea cuidadoso porque el aumento adicional debe ser relacionado con el costo de tener esa persona en la unidad. Si el cargo no es fundamentalmente basado, en el costo de la nueva persona, esta acción puede ser considerada por las corte como discriminación contra familias con niños. También se deben declarar en el arriendo cualquier cargos adicionales y razonables.

**P: ¿Puedo restringir la edad o sexo de los niños que comparten una alcoba?**

**R:** No. No solo puede no restringir esto, pero tampoco no debe preguntar por la edad o sexo de los niños, excepto para determinar si son mayores de 18 años de edad.

**P: Uno de mis inquilinos es visitado por personas no muy agradables. ¿Puedo restringir las visitas que reciben mis inquilinos?**

**R:** No. No puede limitar el derecho de un inquilino al uso libre de su hogar. Pero, por supuesto puede, restringir actividades ilegales en su propiedad. Llame a la policía para reportar cualquier incidente.

**P: ¿Tengo que alquilar al primer solicitante calificado?**

**R:** No. Tome aplicaciones de más de un solicitante y escoga entre los solicitantes calificados siempre y cuando usted no use los criterios prohibidos para tomar su decisión.

**P: En el pasado he tenido problemas con hombres solteros y personas jóvenes. ¿Tengo que alquilar a ellos de nuevo?**

**R:** No se podría negar a alquilar a una persona de una clase protegida a causa de previas experiencias negativas con miembros de ese grupo.

**P: ¿Puedo tener una propiedad sólo para adultos?**

**R:** No. Familias con niños son una clase protegida bajo la ley federal. Debe investigar si su complejo califica por exención como albergue para personas embejecientes.