VIVIENDA JUSTA ES LA LEY

BILL DE BLASIO, Alcalde

COMISION DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK
PATRICIA L. GATLING, Comisionada

2014

Comisión De Derechos Humanos De La Ciudad De Nueva York
VIVIENDA JUSTA. ES LA LEY

Vivienda Justa quiere decir que usted tiene el derecho de vivir donde elija y de ser tratado de acuerdo con las mismas reglas que los demás. La ley de Vivienda Justa promueve igual oportunidad y prohíbe prácticas discriminatorias que puedan injustamente limitar las opciones de vivienda para inmigrantes, gente con incapacidades, familias con niños, y otros.

LEY DE VIVIENDA JUSTA

La Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York prohíbe la discriminación en la vivienda, empleo y alojamiento publico en la Ciudad de Nueva York y anima al respeto y entendimiento mutuo entre los diversos grupos de la Ciudad.

La Ley de Derechos Humanos prohíbe la discriminación en la vivienda sobre la base real o percibida de la raza, color, nacionalidad, religión, incapacidad, orientación sexual, estado marital, estado de compañía, sexo, estado migratorio, edad, ocupación legal, fuente legal de ingresos, o porque hay niños que son o pueden ser miembros del hogar de una persona. Estas son conocidas como "clases protegidas".

Prácticas ilegales, basadas en estas clases protegidas, incluye:

- Rehusar a vender o alquilar una vivienda.
- Falsificar la disponibilidad de vivienda.
- establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o alquiler de vivienda.
- Proveer diferentes facilidades o servicios de vivienda.
- Anunciar publicidad discriminatoria o de mercadotecnia que indique una preferencia, limitación, o discriminación basada en una clase protectora. Por ejemplo, anuncios que digan "no niños" o "preferiblemente parejas" son discriminatorias.
- Rehusarse a proveer una acomodación razonable para una persona con incapacidades.
- Dirigir a un posible arrendatario o comprador de vivienda hacia o lejos de un area basado en la raza u origen étnico.

Una enmienda de Marzo de 2008 a la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad añade "cualquier fuente legal de ingresos" en la vivienda como una clase protegida.

- Presionar a dueños de casa a vender explotándolos por su origen étnico, racial u otros cambios demográficos para obtener ganancias.
- Amenazar, obligar, o intimidar a individuos porque ejercen sus derechos de vivienda justa o asisten a otros a que lo hagan.

PRACTICAS JUSTAS DE PRESTAMOS

La Ley de Derechos Humanos prohíbe el préstamo discriminatorio por bancos, agentes de hipotecas u otros prestamistas.

Prácticas ilegales de prestamos incluye:

- Rehusar a hacerle un préstamo para hipoteca a alguien que califique;
- Rehusar a proveerle información acerca de prestamos;
- Imponer diferentes términos o condiciones en un préstamo tales como tasas de interés, puntos u honorarios;
- Discriminación en la valorización de propiedades;
- Negar hipotecas convencionales en ciertas comunidades.

Prestamos predadores es la práctica de explotar a solicitantes de prestamos que han sido sacados del mercado de hipotecas convencionales y aquellos que son financieramente menos sofisticados.

Prestamistas predadores agresivamente marcan la compra o la reparación de una casa, o prestamos de mejoramiento las cuales tienen tasas de interés exorbitantes y honorarios excesivos. Leyes del consumidor y créditos de igualdad prohíben prestamos predadores. Prestamos predadores absorben la equidad de un propietario y pone los ingresos modestos de una familia en una tasa de interés y pagos mucho más alta de la que pueden pagar.

ACOMODACION RAZONABLE

Propietarios de vivienda, y las juntas de cooperativas y condominios deben de proveer una acomodación razonable para comparecer las necesidades de los incapacitados. Las únicas defensas para rehusarse a proveer la acomodación adecuada son que la acomodación sea arquitecturalmente imposible o plantearía una privación financiera excesiva. Ambas defensas deben de ser comprobadas.

Acomodación razonable puede incluir la instalación de una rampa en la entrada principal para los que usan una silla de ruedas, o instalar barras para agarar en los baños. También puede involucrar cambios en las pólizas o reglas, tales como permitir que un inquilino que no puede ver tenga a su servicio a un animal, haciendo disponible un espacio de estacionamiento, o mover a un inquilino incapacitado a un apartamento en la planta baja del edificio.

Si usted tiene una incapacidad y necesita una acomodación, debe de informar al propietario por escrito e identificar la clase de acomodación que usted necesita. El propietario puede pedir documentación de un profesional de la salud especificando que usted tiene una incapacidad y que describa las limitaciones funcionales que dicha incapacidad le causa. Usted no tiene que darle a su propietario su historial médico.

Falta de proveer una acomodación razonable tales como la instalación de una rampa para un usuario de silla de ruedas, barras para agarrar en el apartamento de alguien, o bajarle el buzón puede constituir en discriminación bajo la ley.

La mayoría de las quejas relacionadas con incapacidad que la Comisión recibe son solucionadas con una intervención pervia sin necesidad de tener que someter la queja. Si la intervención no tiene éxito, la gente son animadas para que sometan quejas formales con la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (ver página 9). Para mayor información sobre acceso para incapacitados, favor de leer el folleto de la Comisión de Derechos Humanos *Igualdad de Acces: Es la Ley*.

TIPOS DE DISCRIMINACION

Tratamiento Distinto

La forma más común de discriminación de vivienda involucra el tratar diferente a las personas debido a su clase protegida. Esto es llamado tratamiento distinto.
En una situación de vivienda, por ejemplo, una de las prácticas hechas por un superintendente de hacerle reparaciones a inquilinos Dominicanos pero no a inquilinos Centroamericanos, puede constituir en discriminación. Si comprobado, esto sería una forma intencional de discriminación basada en el origen nacional, real o percibido.

Acoso discriminatorio puede constituir en tratamiento distinto, si es basado en el sexo, raza, origen nacional, religión, orientación sexual u otra clase protegida. Acoso discriminatorio incluye comentarios no deseados o una conducta que cree un "ambiente hostil." Acoso sexual es una forma común de acoso discriminatorio.

Impacto Distinto

Impacto distinto describe una forma de discriminación donde una póliza que paresca neutral tiene un impacto distinto o desproporcionado en un grupo protegido aunque no haya intención de discriminar. En una situación de vivienda, las ordenanzas de división de zonas que prohíbe subvencionar viviendas o grupos de viviendas para los incapacitados en el desarrollo mental han sido encontradas que son ilegales porque las consecuencias de estas pólizas tienen un efecto distinto en las minorías o personas con incapacidades. Otro ejemplo sería una póliza de cero tolerancia que desaloja a inquilinos envueltos en disturbas domesticas o abuso, debido a que más del 90% de las victimas de violencia domestica son mujeres. Esta póliza consequentemente tendría un impacto distinto basado en él genero, una clase protegida.

¿QUE CLASE DE VIVIENDA ESTA CUBIERTA?

La Ley de Derechos Humanos protege a residentes y solicitantes de la mayoría de clases de vivienda, incluyendo:

- Viviendas privadas;
- Viviendas públicas o subvencionadas del gobierno;
- Cooperativas y condominios;
- Hoteles residenciales (hoteles transitorios son considerados lugares de acomodación pública);
- Vivienda de dos familias si el dueño ocupa uno de los apartamentos y alquila el otro a través de anuncios públicos.

La ley exime cuartos en una vivienda ocupada por el dueño, tal como en un apartamento o una casa en donde

se alquilan cuartos. También permite vivienda limitada a ancianos e incapacitados bajo ciertas restricciones gubernamentales, también como residencias de dormitorios donde es especificado el sexo.

¿QUIEN PUEDE SER RESPONSABLE POR DISCRIMINACION EN LA VIVIENDA?

Cualquier persona con autoridad para alquilar, vender o negociar con solicitantes para o residentes de una acomodación de vivienda puede ser responsable por prácticas fuera de la ley. Esto incluye a propietarios, superintendentes, agentes de alquiler y gerentes, agentes de bienes raíces, cooperativas, condominios y asociaciones de inquilinos. Periódicos que imprimen publicidad discriminatoria pueden ser sostenidos responsables por publicar anuncios que comunican limitaciones discriminatorias. Institutos de préstamo, tales como

BIENES RAICES

Toda publicidad de Bienes Raíces en este periódico están sujetos a la Ley Federal Viviendas Justas Acto de 1968 y enmendada en 1988 la cual hace ilegal de publicar "cualquier preferencia, limitación o discriminación basada en la raza, color, religión, sexo, incapacidad, estado familiar, u origen nacional, o alguna intención de hacer tal preferencia, limitación o discriminación. Este periódico no aceptara ninguna publicidad de bienes raíces a sabiendas de que esta en violación con la ley. Nuestros lectores están informados por este medio de que todas las viviendas que están publicadas en este periódico están disponibles basada en una oportunidad de igualdades. Para quejarse por discriminación, llamar a HUD gratis al 1800-689-9777. Los teléfonos gratis para las personas sordomudas es 1800-927-9275. También pueden llamar a Anti-Discriminación de Nueva York al 212-346-7600 o a la Comisión de Derechos Humanos al 212-306-7500

bancos y agentes de bienes raíces, compañías de seguro, tasadores también pueden ser sostenidos responsables por discriminación de vivienda.

DISTINGUIENDO ENTRE VIVIENDA JUSTA Y DERECHOS DE INQUILINO

Algunas personas confunden vivienda justa con los derechos de inquilino. Vivienda justa prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y el financiamiento de una vivienda basada en su percibida o real raza, color, origen nacional, género (incluyendo identidad de género y acoso sexual) creencia, incapacidad, orientación sexual, estado civil, estado de compañia, estado migratorio, edad, ocupación legal, fuente legal de ingresos, o porque tiene o puede llegar a tener niños conviviendo con usted. Vivienda justa no trata directamente con el propietario o inquilino en cuestiones tales como pago de alquiler, servicios de edificio, o reparaciones al menos que el tratamiento distinto esté basado en la membresía en una clase protegida.

Los derechos de inquilino trata con las obligaciones del propietario, tales como una Garantía de Habitualidad, pagos de alquiler y renovación de contratos de arrendamiento. Sin embargo cuando la conducta de un propietario involucra tratamiento diferente basado en la clase protectora de una persona, acoso discriminatorio o denegar una acomodación razonable puede violar la Ley de Derechos Humanos.

Algunos ejemplos donde problemas de inquilinos y vivienda son discriminatorios pueden coincidir en parte:

- Un propietario pide un deposito de seguro más alto a un solicitante con niños o con una incapacidad que aquel solicitante que no tiene niños y que no es incapacitado.
- Un inquilino alega que el propietario solo le hace reparaciones en intercambio por

sexo; esto seria una forma de discriminación de genero conocida como acoso sexual.

- Inquilinos alegan que no se les hacen reparaciones por su origen nacional, mientras que los inquilinos con diferente ascendencia si reciben reparaciones.
- Un propietario no le permite a un residente con incapacidades de tener un animal para apoyo emocional o para su servicio porque violaría la cláusula de "no se permiten animales" en el contrato de arrendamiento; el propietario está obligado a proveer una acomodación razonable (siempre que no cause una privación excesiva), las cuales pueden resultar en desistir de esta cláusula en el contrato de arrendamiento.
- Un propietario se rehúsa a permitir los derechos de sucesión a un compañero domestico vivo a pesar de la larga relación que el / ella mantuvieron con el ocupante principal del domicilio. Regulaciones de alquiler también contienen protección para compañeros domésticos.
- Un gerente de un edificio se niega de hacer un traslado a una familia Musulmana para un apartamento más grande que esté disponible, a pesar de un historial de honrar los pedidos de traslado.

A continuación hay algunos ejemplos donde los asuntos de inquilino no implica una violación de derechos civiles:

- El propietario no provee calefacción en un edificio étnicamente diverso; todo el mundo es tratado igual porque la calefacción es un servicio de todo el edificio.
- El superintendente requiere dinero "clave" de los solicitantes; si esto es requerido de todos los solicitantes no es discriminatorio, a pesar de que viola otras leyes estatales.
- El gerente no le provee reparaciones a ninguno de los inquilinos. Ahí no hay ninguna diferencia en el trato o una violación a la vivienda justa. Los inquilinos pueden dirigir las quejas por falta de servicio por otros medios, (por ejemplo, someter quejas de servicio a la División de Vivienda y Renovación de la Comunidad del Estado o "DHCR" y organizando una asociación de inquilinos).
- El propietario se niega a pintar el apartamento de una persona con incapacidades al igual que los apartamentos de sus vecinos que no

son incapacitados; su incapacidad no es un factor en su negativa.

- El gerente del edificio se niega a trasladar a una familia Musulmana porque la familia tiene un historial de atrasos de alquiler.

INVESTIGACION Y PREGUNTAS FUERA DE LA LEY

Proveedores de vivienda tienen el derecho de investigar a los solicitantes. Ellos pueden establecer requisitos de crédito y financieros, y un proceso que provea algún tipo de seguro de que el solicitante va a ser un buen inquilino. Requisitos y preguntas deben de ser aplicadas a todos los solicitantes por igual y no deben de ser influenciados por la raza, origen nacional u otros factores protectores.

La investigación puede incluir verificación de crédito, trabajo y referencias de otros propietarios, visitas a la casa y entrevistas. Cualquiera forma de investigación que use el propietario para calificar a solicitantes debe de ser aplicados por igual a todos.

La Ley de Derechos Humanos prohíbe a los proveedores de vivienda de hacer preguntas directas o indirectamente que revelen la clase protectora de una persona. Sin embargo, preguntas designadas para calificarlo a usted para una vivienda para ancianos o personas con incapacidades son permisibles.

Ejemplos de preguntas directas fuera de la ley, incluye:

- ¿Tiene usted una incapacidad?
- ¿Cuál es su religión?
- ¿Cuantos años tiene?
- ¿Dónde nació?
- ¿Es usted homosexual?
- ¿Es usted casado/a?
- ¿Cuál es su raza?

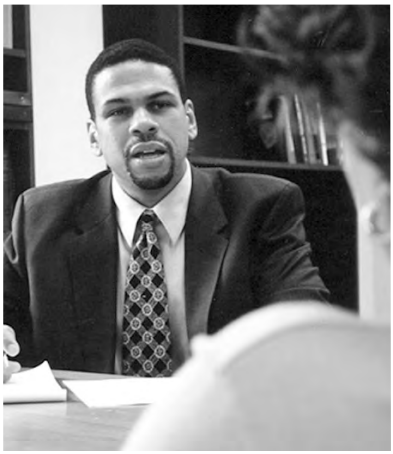
Ejemplos adicionales de preguntas que pueden ser evidencia de discriminación, incluyen:

- Pedirle a usted que presente documentación medica (al menos de que usted pida una acomodación para incapacitados);

- Pedirle un certificado de matrimonio;
- Pedirle a usted un pasaporte, certificado de nacimiento o cualquier documento que revele su edad, raza, origen nacional, o su estado migratorio; y,
- Pedirle su foto con su aplicación. A usted le pueden pedir una identificación, pero este requisito debe de ser aplicado constantemente a todos los solicitantes y no debe de ser restringido a cierto tipo de identificación, por ejemplo, una licencia de conducir.

REGISTRANDO UNA QUEJA

Si usted cree que ha sido víctima de discriminación de vivienda en la Ciudad de Nueva York, usted puede hacer una queja con la oficina que implementa la ley en la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad. Usted tiene un año desde el último incidente de discriminación para hacer su queja. Usted tiene tres años para hacer una demanda civil en corte. Algunas quejas implican una continuación de peligro que extiende el estatuto de limitaciones. Para hacer una cita, favor de llamar al (212) 306-7450 o llamar al 311. Si usted no puede llegar hasta las oficinas de la Comisión, se harán otros arreglos alternativos.



Hacer una queja provoca una investigación en los meritos de las alegaciones y un juicio frente a un Juez Administrativo de la ley, si está garantizado por los hechos.

REPRESALIAS

Represalia es un acto de peligro por el proveedor de vivienda en contra del residente o una persona que está solicitando vivienda porque esa persona hizo valer sus derechos tales como poner una queja o servir como testigo en una investigación de vivienda justa. Esa represalia puede tomar la forma de rehusar a dar servicios, demorarse en dar servicio, o amenaza de desalojo. Es ilegal el tomar represalias en contra de una persona que está alegando discriminación aun cuando su alegación original no está apoyado por la suficiente evidencia.

SOLUCIONES

La Comisión tiene amplios poderes remediadores. Puede ordenarle a un proveedor de vivienda que:

- Venda o alquile una acomodación de vivienda;
- Provea reparaciones o servicios;
- Proveer acomodación razonable para una persona con incapacidades;
- Parar el acoso;
- Pagarle daños a una víctima por angustia emocional y gastos monetarios hechos por la víctima;
- Implementar normas anti - discriminatorias, tales como un cambio en los procedimientos de transferir o de reparación;
- Participar de un entrenamiento de vivienda justa;
- Tener los archivos disponibles para monitorear sus prácticas;
- Reservar unidades para miembros de una clase protegida; y,
- Pagarle multas civiles a la ciudad de hasta $250,000.

LUCHANDO CONTRA LA DISCRIMINACION EN LA VIVIENDA

- Establecer organizaciones de edificios o en la comunidad que apoyen la vivienda abierta, que expongan la discriminación y representen a todos los residentes.

© Corbis

- Asistir a las víctimas de discriminación, por ejemplo asistir a mujeres que son acosadas sexualmente.
- Darle la bienvenida a vecinos cuya educación sea diferente.
- Organizar eventos de comunidad y del edificio, tales como; fiestas o ferias de cuadra, que traigan gente que tengan diferentes culturas juntas.
- Oponerse a prácticas de solicitación de bienes raíces de alta presión, tales como; prestamos predadores, que socavan la estabilidad de la comunidad.
- Oponerse al acoso (anónimo o conocido) que presiona a propietarios o agentes de bienes raíces de venderle a un comprador calificado porque sus antecedentes son diferentes.
- Servir como probardor voluntario para una organización de vivienda justa.

NUMEROS UTILES

Quejas de Discriminación en Empleo, Vivienda y Acomodación Publica
NYC Commission on Human Rights
NYC Citizen Service Center - **311**
Fuera de NYC, llamar al 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

Quejas de Agua Caliente y Calefacción en la Ciudad de Nueva York
NYC Department of Housing Preservation and Development
NYC Citizen Service Center - **311**
Fuera de NYC, llamar al 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

Mantenimiento y Violaciones de Edificios en cuanto a Apartamentos de Alquiler Regulado en la Ciudad de Nueva York
NYC Department of Housing Preservation and Development
NYC Citizen Service Center - **311**
Fuera de NYC, llamar al 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

Excepción de Incremento de Alquiler a Ancianos (SCRIE)
Senior Citizen Rent Increase Exemption (SCRIE)
New York City Department for the Aging
NYC Citizen Service Center - **311**
Fuera de NYC, llamar al 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

Excepción de Incremento de Alquiler a Personas Incapacitadas (DRIE)
Disabled Rent Increase Exemption (DRIE)
New York City Department of Finance
NYC Citizen Service Center - **311**
Fuera de NYC, llamar al 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

Orientación para Hipotecas y Prevención de Prestamos Predadores
NYC Commission on Human Rights
Llamar al 718.886.6162
TTY – 212.504.4115

Información, Quejas, Servicios en cuanto a Vivienda que sea Propiedad de la Ciudad
NYC Housing Authority (NYCHA)
NYC Citizen Service Center - **311**
Fuera de NYC, llamar al 212.639.9675
TTY – 212.504.4115

Preguntas / Quejas en cuanto a Apartamentos que tengan el Alquiler Regulado en la Ciudad de Nueva York
NYS Division of Housing and Community Renewal
Línea de Información de Alguiler
718.739.6400

Quejas por Discriminación en Vivienda Federal
US Department of Housing and Urban Development
800.669.9777

Disputas entre el Casero / Inquilino en Viviendas Federales
US Department of Housing and Urban Development
800.685.8470
TTY - 800.432.2209

COMISION DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK

100 Gold Street
New York, NY 10038
www.nyc.gov/cchr

Servicios de Respaldo en Nueva York
Inglés: (800) 421-1220 Español: (877) 662-4886

Marcar 311 para los Servicios del Gobierno de la ciudad de Nueva York y su Centro de Información el cuál opera las 24 horas y los 7 días de la semana. Asistencia para aquellos que llamen esta disponible en 170 idiomas.

MANHATTAN
100 Gold Street, Suite 4600
New York, NY 10038
R a City Hall
2 3 4 5 A C J Z a Fulton St./ Broadway-Nassau
M5 a Broadway y Fulton St.
M15 a Water St. y Fulton Sts.
M9, M103 a Park Row y Pace University
M22 a Frankfort y Gold Sts.

BRONX
1932 Arthur Avenue, Suite 203A
Bronx, NY 10457
4 a East Burnside Ave.
5 a East Tremont Ave., West Farms Square.
BX40, BX42 a Arthur Ave.

BROOKLYN
275 Livingston Street, Piso 2
Brooklyn, NY 11217
2 3 4 5 a Nevins St.
R M B Q a DeKalb Ave.
B37, B41, B45, B67 y B103 a Livingston y Nevins Sts.
B25, B26, B38 y B52 a Fulton y Bond Sts.

STATEN ISLAND
60 Bay Street, Piso 7
Staten Island, NY 10301
Opposite Staten Island Ferry.
Staten Island Railroad a St. George.
S42, S46, S48, S51, S61, S62, S66, S67, S74, S76, S78, S81, S84, S91, S92, S96, S98 a Bay St., S40, S44, S52, S90, S94 a Richmond Terrace.

QUEENS
153-01 Jamaica Avenue, Cuarto 203
Jamaica, NY 11432
J Z E a Jamaica Center-Parsons/Archer.
F a Parsons Blvd. y Hillside Ave.
Q25, Q34, Q65 a Jamaica Center-Parsons/Archer.
Q6, Q8, Q9, Q41, Q54, Q56, Q110 a Parsons Blvd. y Jamaica Ave.
Q30, Q31, Q44, Q83 a Jamaica Ave. entre 153rd St. y Parsons Blvd.
Q111, Q112, Q113 a 153rd St. entre Jamaica Ave y 90th Ave.

Impreso en papel que contiene un 30% de material reciclado.

LA DISCRIMINACION EN LA VIVIENDA ES ILEGAL!

USTED TIENE DERECHO A VIVIR EN CUALQUIER LUGAR DE NUEVA YORK Y ESTE ES UN DERECHO PROTEGIDO POR LAS LEYES FEDERALES, ESTATALES, Y MUNICIPALES.

CCHR Photo Archive

BAJO LA LEY DE DERECHOS HUMANOS DE LA CIUDAD DE NUEVA YORK, A USTED NO SE LE PUEDE NEGAR VIVIENDA POR SU RAZA (VERDADERA O PERCIBIDA), CREENCIA, COLOR, NACIONALIDAD, EDAD, INCAPACIDAD, GENERO (INCLUYENDO IDENTIDAD DE GENERO Y HOSTIGAMIENTO SEXUAL), ORIENTACION SEXUAL, ESTADO MARITAL, ESTADO DE COMPAÑIA, ESTADO DE CIUDADANIA, OCUPACION LEGAL, FUENTE LEGAL DE INGRESOS, O PORQUE NIÑOS ESTEN O PUEDEN RESIDIR CON USTED.

NEW YORK CITY COMMISSION ON HUMAN RIGHTS

BILL DE BLASIO, Mayor
PATRICIA L. GATLING, Commissioner/Chair

Si usted cree que ha sido víctima de discriminación en relación a la vivienda, **llame al 311** para comunicarse con la **Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York (New York City Commission on Human Rights)** o visite **www.nyc.gov/cchr**.

Carteles para Profesionales de Bienes Raíces y Agencias de Servicio de Vivienda. Ponerse en contacto con la Comisión para copias en ingles o español.