

MEJORES PRÁCTICAS PARA AGENTES INMOBILIARIOS A FIN DE EVITAR LA DISCRIMINACIÓN POR FUENTE DE INGRESOS

La Ley de Derechos Humanos de la ciudad de Nueva York (“la Ley”) protege contra la discriminación y el acoso en 24 categorías, incluida la discriminación basada en la “Fuente de ingresos” en vivienda, que protege a los inquilinos que reciben subsidios o cupones de vivienda.

Los corredores, agentes inmobiliarios y propietarios no pueden tratar a los inquilinos actuales o potenciales de forma diferente, ni pueden negarse a alquilarles una propiedad porque reciben subsidios o cupones. La disposición sobre Fuente de ingresos de la Ley se aplica a aquellos que son propietarios o controlan al menos un (1) edificio en la ciudad de Nueva York con seis (6) o más unidades. Estas preguntas frecuentes lo ayudarán a cumplir con sus obligaciones como agente inmobiliario.

P1. Como corredor inmobiliario o propietario de una firma de corretaje, ¿soy responsable de las acciones de mis agentes, empleados, contratistas independientes o trabajadores sin licencia?

R1. Sí. Usted es responsable de las acciones de cualquier persona que trabaje bajo su licencia de corredor.

P2. ¿Qué debo hacer si un propietario se niega a aceptar cupones o subsidios de vivienda?

R2. No debe trabajar con propietarios que discriminen debido a la Fuente de ingresos de los inquilinos actuales o potenciales. La discriminación por Fuente de ingresos debe considerarse como cualquier otro tipo de discriminación.

P3. ¿Puedo mantener una lista separada (“lista de espera”) de apartamentos para los titulares de cupones?

R3. No. Mantener una lista separada de apartamentos para los beneficiarios de cupones o subsidios es una práctica discriminatoria. Direccional solicitantes a propietarios específicos no solo constituye una discriminación, sino que también se puede considerar que ayuda e incita a la discriminación de los propietarios.

P4. ¿Qué debo decirles a los solicitantes beneficiarios de cupones o subsidios si creo que un propietario no tiene un edificio con seis (6) o más unidades y, por lo tanto, no está obligado a aceptarlos como inquilinos?

R4. La ley contempla la mayoría de los alquileres en la ciudad de Nueva York, incluyendo las unidades ilegales, subdivisiones y/o monoambientes, salvo dos excepciones. Los propietarios no tienen que aceptar un vale u otra fuente legal de ingresos cuando alquilan una unidad (que no recibe asistencia pública) en un edificio donde residen ellos o un miembro de su familia, cuando residen en el edificio solo dos familias que viven de manera independiente una de la otra y la unidad de alquiler no fue anunciada públicamente. También está exento por ley el alquiler de una habitación en una unidad en la que reside el arrendador o un miembro de la familia del arrendador y la unidad no recibe asistencia pública.

P5. ¿Qué sucede si el propietario dice que acepta cupones, pero exige que los solicitantes...

R4. tengan un ingreso determinado (p. ej., \$68,000 o 50 veces el valor del alquiler)?

- Los programas de cupones calculan el alquiler de los inquilinos para garantizar que estos puedan pagar la cantidad requerida. Exigir un ingreso específico es, por lo tanto, innecesario y una práctica discriminatoria.

tengan un garante?

- Es posible que no requiera un garante cuando el programa de cupones calcula la porción de alquiler de los inquilinos en función de los ingresos del inquilino. Una vez más, estos programas ya calculan la porción de los inquilinos para garantizar la asequibilidad.

tengan una calificación crediticia alta (p. ej., superior a 600, 650 o 700)?

- Si el cupón o subsidio cubre el 100 % del alquiler, es posible que no requiera una calificación crediticia mínima ni que deba realizar una verificación de crédito.
- Si el inquilino paga una parte del alquiler, usted puede realizar una verificación de crédito. Debido a que los titulares de cupones a menudo tienen poco o ningún crédito, requerir una calificación crediticia específica puede desencadenar en una investigación por parte de la Comisión. Cada solicitud debe considerarse individualmente. Con el fin de protegerse conforme a la Ley de Derechos Humanos de la ciudad de Nueva York, y cumplir con la ley federal al tomar una decisión basada en un informe de crédito, proporcione al solicitante una explicación por escrito de su análisis.

P5. ¿Qué debo hacer si un propietario rechaza una solicitud sobre la base de la situación de un solicitante como beneficiario de cupones o subsidios?

R5. La mejor forma de evitar exponerse a problemas legales es denunciar la violación ante la Comisión de Derechos Humanos de la ciudad de Nueva York (NYC Commission on Human Rights) (“la Comisión”) llamando a nuestra línea de información al 212-416-0197. Para evitar incurrir en responsabilidades legales, realice lo siguiente: (1) mantenga un registro de los propietarios que realizan denegaciones de forma ilegal; (2) notifique a la Comisión las posibles violaciones; y (3) proporcione una carta de denegación por escrito al solicitante.

El registro debe contener lo siguiente: (i) el nombre del propietario; (ii) la dirección de la unidad en cuestión; (iii) el motivo de la denegación; (iv) notas o correspondencia escrita que se intercambió con el propietario con respecto a la denegación; y (v) una copia de la solicitud denegada. Si los solicitantes piden una devolución de los materiales de su solicitud, usted debe conservar una copia en sus archivos con la información confidencial recopilada, como el número de Seguro Social o la fecha de nacimiento.

La carta de denegación a los solicitantes debe contener la siguiente información: (i) qué acción se está tomando o qué acción no se está tomando; (ii) la dirección del apartamento; (iii) una explicación de la denegación; e (iv) instrucciones para los solicitantes sobre cómo presentar una queja ante la Comisión.

P6. ¿Pueden los corredores exigir un depósito para “reservar” o ver los apartamentos?

R6. No. Cualquier política que dificulte que un beneficiario de cupones solicite u obtenga un apartamento infringe la Ley de Derechos Humanos de la ciudad, y puede constituir una violación de otras leyes contra la discriminación. Si sabe que un propietario está cubierto por la Ley y no acepta cupones o subsidios, no debe trabajar con ese propietario y no debe cobrar ningún cargo —incluso nominal— de un solicitante.

P7. ¿Puedo trabajar con propietarios que prefieran programas de subsidios o cupones específicos por sobre otros? ¿Puedo, como agente, preferir trabajar con programas específicos?

R7. No. Aceptar solo algunos cupones o programas también constituye una violación de la Ley. Esto es cierto incluso si determinados programas requieren documentación adicional, pagan una tarifa más baja al corredor o implican tiempos de procesamiento más extensos.

P8. ¿Cuáles son las posibles consecuencias de violar la Ley?

R8. Cualquiera o todas las siguientes son posibles consecuencias:

- Las violaciones deliberadas pueden conllevar una sanción civil de hasta **\$250,000 por violación.**
- Los inquilinos pueden reclamar daños compensatorios **sin límite.** Si, por ejemplo, los solicitantes permanecen sin vivienda después de una denegación ilegal, el agente o la empresa de corretaje que los discriminó puede ser responsable de los daños emocionales asociados con la falta de vivienda.
- La Comisión puede denunciar a un agente autorizado que ha violado la Ley ante la División de Servicios de Licencias del Departamento de Estado. Esto puede conducir a una revocación de la licencia del corredor.
- Es posible que usted sea responsable de los honorarios del abogado del inquilino. La Comisión puede supervisar el negocio de un corredor o agente por un período de meses o años.

Para obtener más información y conocer sobre las capacitaciones acerca de la Ley de Derechos Humanos de la ciudad de Nueva York, visite nuestro sitio web en [NYC.gov/DerechosHumanos](https://nyc.gov/DerechosHumanos) o llame al (212) 416-0197.

NYC.gov/HumanRights



NYC Commission on
Human Rights