



EQUIDAD DE VIVIENDA PARA COMPRADORES DE VIVIENDA

Preparado por:

El Programa de Equidad de Vivienda
de la Alianza Piedmont Para la Vivienda
www.piedmonthousingalliance.org





La Alianza Piedmont para la Vivienda es una organización regional sin fines de lucro dedicada a mejorar las vidas de las familias e individuos con ingresos bajos y moderados por medio de la creación de viviendas y urbanizaciones comunitarias al alcance de sus bolsillos a lo largo de todo el Distrito Urbano Thomas Jefferson en Virginia. Los programas de la Alianza Piedmont para la Vivienda incluyen Equidad de Vivienda, Orientación Completa para la Vivienda, Prestamos para Vivienda y Desarrollo Comunitario, y Proyectos de Desarrollo de Vivienda y Vecindario. Para mas información visite www.piedmonthousingalliance.org.



INDICE DE MATERIAS

Equidad De Vivienda Para Compradores De Vivienda	1
Cúidese De	2
Consejos Para Ser Un Comprador De Vivienda Exitoso	4
Consejos Para Ser Un Agente De Bienes Raíces Exitoso	4
Equidad En La Vivienda – La Ley	5
Recursos	7





Equidad De Vivienda Para Compradores De Vivienda

Este folleto esta designado para informar a los compradores de vivienda acerca de sus derechos bajo la Ley de Equidad de Vivienda, y leyes relacionadas. La Ley de Equidad de Vivienda es una ley de derechos civiles que nos protege contra la discriminación en la vivienda en base a raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar y discapacidades. Como comprador de vivienda, a usted no se le debe negar vivienda ni debe ser tratado de forma diferente debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo (genero), estado familiar (presencia de niños menores de 18 años en la familia) o discapacidad (física y mental). La Ley de Equidad de Vivienda de Virginia es una ley similar que también nos protege en base a ancianidad (55 años de edad o más). A pesar de que este folleto se enfoca en compra de vivienda, la Ley de Equidad de Vivienda es aplicable para renta, venta, financiamiento y publicidad de vivienda. La ley es amplia en términos de las personas que están protegidas, la propiedad que esta cubierta (virtualmente toda propiedad residencial, publica y privada), la actividad que está prohibida y las soluciones disponibles.

Comprar una vivienda puede ser un proceso tanto emocionante como confuso. Lo que se espera es que usted sea tratado(a) bien por parte de los vendedores, agentes de bienes raíces, prestamistas, y compañías de seguros. Sin embargo, usted debe estar al tanto de sus derechos para que pueda protegerse en contra de la discriminación ilegal, en caso de que le ocurriera a usted. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) calcula que hay millones de casos de discriminación en la vivienda cada año, pero solo un porcentaje muy pequeño es detectado y reportado. Que debe buscar usted? Como puede prepararse para ser un comprador de vivienda exitoso? *Siga leyendo.*

*“Lo siento, acabamos de sacar nuestra casa del mercado.” o
“Algunas restricciones en la escritura no me permiten venderle a
alguien como usted.”*

Los dueños de viviendas generalmente tienen derecho a vender su casa a la persona que ellos elijan. Sin embargo, se considera discriminación ilegal a la vivienda el rehusarse a venderle a alguien en base a su raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar o discapacidad. Por ejemplo, sería una violación a las leyes de equidad en la vivienda si el vendedor de una casa sacara su casa del mercado para evitar vendérsela a una familia de diferente raza u origen nacional. Cualquier restricción en la escritura o reglas comunitarias que limiten a los residentes en base a raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar o discapacidad son ilegales e inválidos.

“No creo que usted se sentiría cómodo en este vecindario.”

Usted debe tener derecho a elegir entre todas las casas disponibles en las cuales usted está interesado y para las cuales califica, sin importar la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar o discapacidad suya o de las personas en el vecindario. Sería discriminación ilegal en la vivienda el que un agente de bienes raíces tratara de dirigirle hacia o alejarle de ciertos vecindarios en base a este tipo de información demográfica. Por eso es que los agentes de bienes raíces no responden preguntas acerca de este tipo de información demográfica.



“Nosotros no hacemos prestamos en ese vecindario.”

Las leyes de equidad en la vivienda aplican también a los préstamos para vivienda, para asegurar que haya equidad de vivienda en los préstamos. Si a usted se le dice que un prestamista no hace prestamos en el vecindario en donde usted va a comprar, pregunte por qué. Es discriminación ilegal en la vivienda el rehusarse a hacer un préstamo a alguien (o cobrarles mas por el préstamo) debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar, o discapacidad o debido al aspecto demográfico del vecindario en donde van a comprar. El “Delineamiento” es una práctica en la cual se excluyen áreas completas del servicio prestado en base a la estructura racial o étnica de las áreas – es una violación a las leyes de equidad en la vivienda. Por otro lado, es también una violación el explotar otras áreas en base a la raza (u otra característica protegida) de los residentes, con préstamos depredadores o abusivos que se aprovechan del prestatario.

“Nosotros no aseguramos viviendas en ese vecindario.”

Las leyes de equidad en la vivienda también aplican a los seguros para dueños de vivienda. Al igual que con los prestamos para vivienda, es discriminación ilegal en la vivienda el negarse a vender un seguro a alguien debido a su raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado familiar o discapacidad o debido al aspecto demográfico del vecindario en donde van a comprar. También sería ilegal cobrar una prima de seguro más alta en base a esas razones. Otras políticas de las compañías aseguradoras que tienen un efecto discriminatorio incluyen la restricción de cobertura en base al valor mínimo de la propiedad o a la edad máxima de la vivienda.



Consejos Para Ser Un Comprador De Vivienda Exitoso

Trabaje en conjunto con un agente que entienda y este comprometido con la equidad en la vivienda. Sea un consumidor informado – explique lo que quiere y haga preguntas; busque las mejores opciones de prestamos y seguros. Si sospecha discriminación en la vivienda, repórtela.



Consejos Para Ser Un Agente De Bienes Raíces Exitoso

Para asegurar el cumplimiento de las leyes de equidad en la vivienda, asista a entrenamientos de calidad para equidad en la vivienda, desarrolle e implemente políticas de servicio profesionales e iguales, evite trabajar con vendedores que pueden discriminar, y reporte cualquier discriminación en el proceso de compra de vivienda (venta, préstamo, seguro). Recuerde, las leyes de equidad en la vivienda le protegen a usted también.





Equidad En La Vivienda – La Ley

La Ley de Equidad de Vivienda (42 U.S.C. 3601) prohíbe la discriminación en la venta, alquiler, financiamiento y publicidad de viviendas. Bajo la Ley de Equidad de Vivienda es ilegal hacer lo siguiente, en base a raza, color, religión, origen nacional, sexo, tipo de familia y discapacidad:

- Negarse a rentar o vender vivienda;
- Negarse a negociar una vivienda;
- Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o renta de una vivienda;
- Imponer diferentes precios de venta o cargos por renta;
- Usar diferentes procesos de calificación o solicitudes, o normas de venta o renta o procedimientos tales como requisitos de ingresos, cuotas para solicitud, análisis de crédito, etc.;
- Usar diferentes estipulaciones en los contratos de arrendamiento o contratos de venta, tales como los que se relacionan a cargos por renta, depósitos en garantía, términos del contrato de arrendamiento, pago inicial, y requerimientos para el cierre;
- Desalojar a los inquilinos;
- Discriminar en el suministro de servicios o instalaciones en conexión con ventas o rentas;
- No desempeñar o retrasar el desempeño de reparaciones o mantenimiento;
- Negar o limitar el uso de privilegios, servicios o instalaciones asociadas con la vivienda;
- Imponer reglas diferentes;
- Entablar acoso sexual;
- Desanimar a alguien para que inspeccione, compre o rente;
- Asignar a alguien a una sección particular de un edificio, vecindario o urbanización;

- Restringir irracionalmente el número de personas por dormitorio;
- Hacer declaraciones que indican una preferencia o limitación o discriminación;
- Seleccionar medios o lugares para publicidad, los cuales niegan información acerca de las oportunidades de vivienda a segmentos particulares del mercado de vivienda;
- Decir que una vivienda no está disponible, cuando en realidad sí lo está;
- Limitar la información o proporcionar información falsa acerca de oportunidades de vivienda;
- Negar o crear términos o condiciones diferentes para una hipoteca, préstamo de vivienda, seguro, u otra “transacción relacionada con bienes raíces”;
- Discriminar en contra de personas con discapacidades, las cuales incluyen negarse a hacer acomodaciones razonables, negarse a permitir modificaciones razonables, y el no hacer accesibles las construcciones nuevas;
- Amenazar, coaccionar o intimidar a alguien haciendo uso de un derecho de equidad de vivienda o ayudando a otros a hacer uso de esos derechos.

Cualquier persona que crea haber sido víctima de una práctica discriminatoria en la vivienda tiene derecho a presentar un reclamo administrativo (con HUD o la Oficina de Equidad de Vivienda de Virginia), no más tarde de un año después del hecho o cancelación de la supuesta práctica discriminatoria de vivienda, o a presentar una acción civil en una Corte del Distrito de los Estados Unidos apropiada, no más tarde de dos años después del hecho o cancelación de la supuesta práctica discriminatoria de vivienda. Las soluciones disponibles pueden incluir compensación monetaria y/o reparación afirmativa para contrarrestar la discriminación.





Recursos

Para más información acerca de sus derechos de equidad de vivienda, contacte el Programa de Equidad de Vivienda de la Alianza Piedmont para Vivienda al **434-817-2436**; **www.piedmonthousingalliance.org**. La Alianza Piedmont para Vivienda proporciona ayuda, defensa, servicios de apoyo y educación acerca de equidad de vivienda en la Ciudad de Charlottesville y los condados de Albemarle, Fluvanna, Louisa, Greene, y Nelson. Nuestra meta es crear conciencia y promover el cumplimiento de las leyes de equidad de vivienda. Nuestros servicios incluyen clasificación de reclamos y preguntas y ofrecemos entrenamientos de equidad de vivienda. Si usted cree que sus derechos de equidad de vivienda han sido violados, si tiene preguntas acerca del cumplimiento de equidad de vivienda, o si está interesado(a) en programar un entrenamiento de equidad de vivienda, contacte el Programa de Equidad de Vivienda de PHA.

Otros recursos relacionados con equidad de vivienda incluyen: la Oficina de Equidad de Vivienda de Virginia, **888-551-3247** o **www.fairhousing.vipnet.org**; Oportunidades de Vivienda Hechas Equitativamente, **804-354-0641** o **www.phonehome.org**; y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), **www.hud.gov**.

El trabajo que proporciono las bases para esta publicación estuvo apoyado y financiado bajo un subsidio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El fundamento y conclusiones del trabajo están dedicados al público. Los autores y publicadores son únicamente responsables por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno.





PIEDMONT
HOUSING
ALLIANCE

Programa de Equidad de Vivienda de la
Alianza Piedmont para la Vivienda
1215 East Market Street, Suite B
Charlottesville, VA 22902
434-817-2436; fax 434-817-0664
www.piedmonthousingalliance.org

2011