



2020 CAPACITACIÓN GENERAL EN VIVIENDA JUSTA

Presentado por:

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas



DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Este material se basa en el trabajo apoyado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en el marco de la subvención N.º FEOI1900455 del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa (FHIP).

Cualquier opinión, hallazgo, conclusión o recomendación expresada en este material pertenece a los autores y no refleja necesariamente las opiniones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.



ANTES DE INICIAR...



Todos los materiales y grabaciones de este seminario web estarán disponibles en el sitio web del TDHCA.

Si tiene alguna pregunta, introdúzcala en el buzón del chat de preguntas; después de cada segmento, responderemos las preguntas en el chat.

Esta capacitación es solo informativa y no satisface los requisitos de la sección 10.402(e)(1)(2) del título 10 del Código Administrativo de Texas (10 TAC 10.402(e)(1)(2)) para la documentación posterior al cierre de bonos (para transacciones de bonos multifamiliares) y la documentación presentada para la prueba del 10 por ciento (para créditos tributarios para vivienda).

PONENTES:

Erin Phillips

Especialista en capacitación en
vivienda justa

Erin.Phillips@tdhca.state.tx.us

(512) 475-1435

Nathan Darus

Especialista en investigación sobre
vivienda justa

Nathan.Darus@tdhca.state.tx.us

(512) 475-0306



TEMARIO

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TDHCA

LEYES DE VIVIENDA JUSTA (FEDERAL Y DE TEXAS)

DESCRIPCIÓN GENERAL DE ADAPTACIONES Y
MODIFICACIONES RAZONABLES

PROBLEMAS Y PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS EN
MATERIA DE VIVIENDA JUSTA

QUEJAS Y MEDIACIÓN



OBJETIVOS DE APRENDIZAJE

- Comprender los conceptos básicos y la historia de las leyes de vivienda Justa, tanto federal como de Texas.
- Recordar lo que son las clases protegidas.
- Reconocer los problemas y las prácticas discriminatorias comunes en materia de vivienda justa.
- Comprender los procesos de quejas por vivienda justa y del TDHCA.



DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TDHCA



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS COMUNITARIOS DE TEXAS

El TDHCA es la agencia estatal responsable de programas de viviendas asequibles, de asistencia comunitaria y energética, de actividades de colonias y de la normativa de la industria de viviendas prefabricadas del estado.

- EQUIPO DE INFORMES Y ADMINISTRACIÓN DE DATOS DE VIVIENDA JUSTA





MISIÓN DEL TDHCA

La misión del TDHCA es administrar de manera eficiente, transparente y legal sus programas asignados, invertir sus recursos estratégicamente y desarrollar viviendas asequibles de alta calidad que permitan que las comunidades de Texas prosperen.



ANÁLISIS DE IMPEDIMENTOS

El análisis de impedimentos (AI, por sus siglas en inglés) para la elección de vivienda justa es un proceso que los receptores de los fondos de subvenciones para Desarrollo y Planeación Comunitarios del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (CPD y HUD, por sus siglas en inglés, respectivamente), tales como estados, gobiernos locales y agencias públicas de vivienda, asumen como parte de su obligación respecto a la promoción afirmativa de vivienda justa (AFFH, por sus siglas en inglés), de conformidad con la Ley de Vivienda Justa. Una nueva norma del HUD, llamada “Conservación de la elección de comunidades y vecindarios” entró en vigor el 8 de septiembre de 2020. La nueva norma revierte los requisitos a su estado anterior a 1994. El AI de Texas de 2019 está completo y actualmente sirve como una herramienta para todos los programas del TDHCA.



LEYES DE VIVIENDA JUSTA (FEDERAL Y DE TEXAS)

¿QUÉ ES LA LEY DE VIVIENDA JUSTA?

Ley de
Derechos
Civiles de
1866

Ley de
Derechos
Civiles de
1968

Enmiendas de
la ley FHA
(1988)

Jones contra
Mayer
Company
(1968)

Ley de
Vivienda Justa
de 1968

¿QUÉ ES LA LEY DE VIVIENDA JUSTA?

- Es la política de los Estados Unidos para proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, vivienda justa en todo el país. Ninguna persona debe ser objeto de discriminación por su raza, color, religión, sexo, minusvalía (discapacidad), situación familiar u origen nacional en la venta, el alquiler o la publicidad de viviendas, en la prestación de servicios de intermediación o en la disponibilidad de transacciones inmobiliarias (sección (§) 200.5(a), título 24, CFR).

LA LEY DE VIVIENDA JUSTA DE TEXAS

La Ley de Vivienda Justa de Texas refleja el texto la Ley Federal de Vivienda Justa.

- Aprobada por la Legislatura de Texas el 25 de mayo de 1989.
- La Comisión de Derechos Humanos de Texas, establecida el 26 de junio de 1983 por la legislatura estatal, originalmente hacía cumplir la Ley de Vivienda Justa de Texas.
- Desde el 1 de septiembre de 2015, las funciones y la autoridad de la Comisión de Derechos Humanos de Texas se transfirieron a la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas.



CLASES/BASES PROTEGIDAS

- Raza
- Color
- Origen nacional
- Situación familiar
- Religión
- Sexo
- Discapacidad

CLASE PROTEGIDA: RAZA

Asiático

Afroestadounidense

Indio americano o nativo
de Alaska

Nativo de Hawái u otro
isleño del Pacífico

Blanco





PANTONE 65-5 C

PANTONE 75-9 C

PANTONE 75-8 C

PANTONE 89-6 C

PANTONE 320-2 C

PANTONE 71-7 C

PANTONE 69-2 C

PANTONE 108-8 C

PANTONE 71-6 C

PANTONE 88-7 C

PANTONE 317-4 C

PANTONE 61-6 C

PANTONE 88-8 C

PANTONE 64-7 C

PANTONE 59-8 C

PANTONE 61-7 C

PANTONE 91-9 C

PANTONE 97-7 C

PANTONE 66-3 C

PANTONE 58-6 C

PANTONE 98-7 C

PANTONE 39-8 C

PANTONE 73-8 C

PANTONE 64-5 C

PANTONE 71-7 C

PANTONE 89-8 C

PANTONE 94-9 C

PANTONE 58-4 C

PANTONE 70-6 C

PANTONE 92-9 C

PANTONE 92-7 C

PANTONE 321-6 C

PANTONE 98-9 C

PANTONE 62-9 C

PANTONE 58-5 C

PANTONE 54-7 C

PANTONE 51-5 C

PANTONE 316-5 C

PANTONE 78-6 C

PANTONE 51-7 C

PANTONE 75-7 C

PANTONE 91-8 C

PANTONE 87-9 C

PANTONE 38-8 C

PANTONE 81-6 C

PANTONE 71-8 C

PANTONE 78-8 C

PANTONE 323-1 C

PANTONE 72-4 C

PANTONE 59-5 C

PANTONE 322-7 C

PANTONE 92-9 C

PANTONE 63-5 C

PANTONE 62-5 C

PANTONE 72-3 C

PANTONE 67-4 C

PANTONE 64-5 C

PANTONE 80-5 C

PANTONE 66-5 C

PANTONE 58-6 C

PANTONE 60-8 C

PANTONE 66-4 C

PANTONE 61-9 C

PANTONE 62-6 C

PANTONE 54-7 C

PANTONE 90-8 C

PANTONE 50-8 C

PANTONE 57-8 C

PANTONE 68-4 C

PANTONE 74-8 C

PANTONE 91-5 C

PANTONE 62-7 C

PANTONE 94-8 C

PANTONE 321-7 C

PANTONE 318-5 C

PANTONE 58-6 C

PANTONE 54-7 C

PANTONE 319-2 C

PANTONE 57-6 C

PANTONE 323-2 C

PANTONE 64-6 C

PANTONE 69-3 C

PANTONE 99-7 C

PANTONE 70-8 C

PANTONE 320-3 C

PANTONE 97-9 C

PANTONE 76-8 C

PANTONE 71-7 C

PANTONE 62-8 C

PANTONE 76-6 C

PANTONE 61-8 C

PANTONE 93-9 C

PANTONE 53-7 C

PANTONE 59-3 C

PANTONE 77-8 C

PANTONE 87-8 C

PANTONE 59-4 C

PANTONE 86-9 C

PANTONE 59-7 C

PANTONE 70-6 C

PANTONE 65-5 C

PANTONE 92-6 C

PANTONE 63-4 C

PANTONE 75-7 C

PANTONE 76-9 C

PANTONE 324-7 C

PANTONE 52-6 C

PANTONE 116-5 C

PANTONE 70-7 C

PANTONE 75-9 C

PANTONE 99-8 C

PANTONE 54-6 C

PANTONE 98-9 C

PANTONE 80-6 C

PANTONE 58-8 C

PANTONE 63-6 C

PANTONE 78-5 C

PANTONE 57-6 C

PANTONE 58-7 C

PANTONE 321-3 C

PANTONE 62-6 C

PANTONE 62-7 C

PANTONE 51-6 C

PANTONE 77-6 C

PANTONE 73-9 C

PANTONE 319-7 C

PANTONE 58-5 C

PANTONE 317-5 C

PANTONE 75-8 C

PANTONE 322-1 C

PANTONE 50-6 C

PANTONE 74-7 C

PANTONE 99-9 C

PANTONE 77-9 C

PANTONE 51-5 C

PANTONE 78-7 C

PANTONE 74-9 C

PANTONE 324-8 C

PANTONE 67-6 C

PANTONE 77-7 C

PANTONE 70-6 C

PANTONE 52-5 C

PANTONE 91-7 C

PANTONE 70-5 C

CLASE PROTEGIDA: COLOR

CLASE PROTEGIDA: ORIGEN NACIONAL

- Ascendencia
 - Lugar de nacimiento
 - Pertenencia étnica
- Dominio limitado del inglés (LEP)
- Se refiere a la capacidad limitada de una persona para leer, escribir, hablar o comprender el inglés... también puede ser discriminación racial.

CLASE PROTEGIDA: SITUACIÓN FAMILIAR

Incluye personas:

- Embarazadas
- Padres o tutores legal de menores de 18 años que vivan con ellos
- Personas que aseguran la custodia de un niño.



Ejemplo:

“Usted no puede alquilar esa unidad; las familias no pueden ingresar a ese edificio porque los residentes mayores no quieren tener niños allí”.



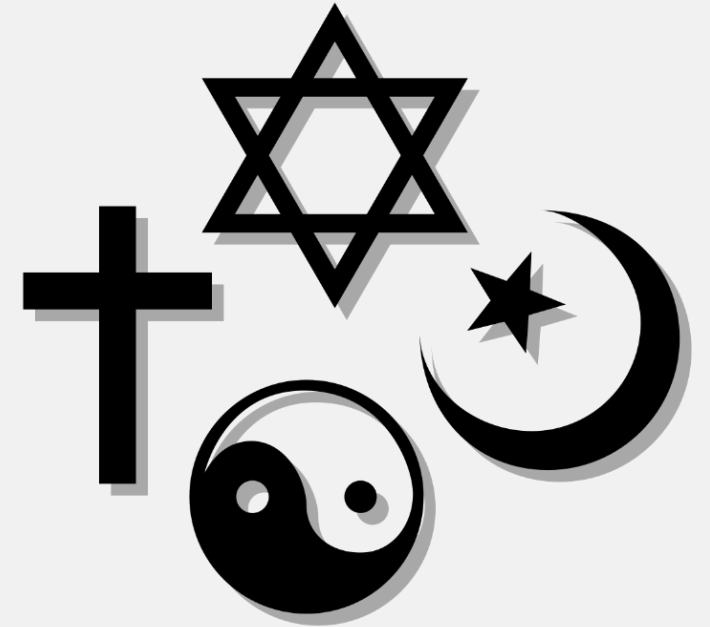
RESTRICCIONES ADICIONALES CONTRA LOS NIÑOS



CLASE PROTEGIDA: RELIGIÓN

Discriminación manifiesta contra miembros de una religión particular.

Discriminación indirecta, como la zonificación, para limitar el uso de hogares privados como lugares de culto.



CLASE PROTEGIDA: SEXO

Incluye prohibiciones sobre lo siguiente:

- Acoso sexual
- Estereotipado en materia de género
- Precios discriminatorios

Nota: *el personal de los demandados, incluyendo el personal de mantenimiento, puede ser señalado como demandado cuando se alega acoso sexual.*



**CLASE PROTEGIDA:
DISCAPACIDAD**

- Una discapacidad es:
 - Un impedimento físico o mental que limita sustancialmente al menos una actividad vital principal.
 - Un historial de un impedimento.
 - Ser considerado como una persona con un impedimento.

ACTIVIDADES VITALES PRINCIPALES

Cuidar de sí mismo

Realizar tareas manuales

Caminar

Ver

Oír

Hablar

Respirar

Aprender

Trabajar



IMPEDIMENTOS COMUNES

Impedimentos
visuales, auditivos
y del habla

Parálisis cerebral

Autismo

Epilepsia

Distrofia muscular

Esclerosis múltiple

Cáncer

Enfermedades
cardiacas

Diabetes

Infección por el
virus de
inmunodeficiencia
humana (VIH)

Drogadicción

Alcoholismo



DESCRIPCIÓN GENERAL DE ADAPTACIONES RAZONABLES



¿QUÉ SON ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES RAZONABLES?

ADAPTACIONES RAZONABLES

- Un cambio, excepción o ajuste a una norma, política, práctica y/o servicio.
- Por ejemplo, política de mascotas, política/prácticas relacionadas con la basura.

MODIFICACIONES RAZONABLES

- Un cambio estructural en una unidad de vivienda o área común.
- Por ejemplo, rampas accesibles, ascensores accesibles, cambio de la disposición de un estacionamiento para agregar estacionamiento accesible.

ADAPTACIÓN RAZONABLE

Si una persona tiene una discapacidad, el propietario no puede negarse a hacer una adaptación razonable en las normas, las políticas, las prácticas o los servicios si la adaptación es necesaria para que la persona con una discapacidad utilice la vivienda.

Ejemplo de una infracción de vivienda justa:

“Usted debe pagar todas las tarifas y el alquiler por tener una mascota, aunque sea un animal de servicio”.



MODIFICACIÓN RAZONABLE

Si un inquilino tiene una discapacidad, el casero no puede negarse a permitir que esa persona haga modificaciones razonables en la vivienda de la persona o en las áreas de uso común, por cuenta de esa persona, si es necesario para que esa persona use la vivienda.

Ejemplo de una infracción de vivienda justa:

“No se puede instalar una rampa para sillas de ruedas allí, así que usted no puede vivir en este complejo”.





¿QUÉ EXIGEN LAS LEYES?

Los proveedores de vivienda deben hacer adaptaciones razonables a las normas, políticas, prácticas o servicios cuando dichas adaptaciones puedan ser necesarias para brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de uso y disfrute de una vivienda.



NORMAS PARA SOLICITUDES DE ADAPTACIONES RAZONABLES

1. Acepte solicitudes verbales.
2. Comience el proceso interactivo de inmediato.
3. Redacte, revise y reformule de manera cuidadosa las políticas de forma habitual.
4. Solicite información apropiada, confiable y relacionada con la discapacidad.
5. Proporcione respuestas rápidas.
6. Documente todas las acciones e interacciones.

Evite preguntar lo siguiente:

REACCIONES Y
CONSULTAS A EVITAR

Preguntas sobre la naturaleza y la gravedad de la discapacidad de una persona.

Si un solicitante tiene una discapacidad, si una persona que tiene la intención de residir en una vivienda o si alguien asociado con un solicitante tiene una discapacidad.

¿CUÁNDO PUEDO NEGAR UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE?

- La persona representa una “amenaza directa” (incluyendo un animal de servicio).
- No hay una necesidad de adaptación relacionada con la discapacidad.
- La adaptación no es razonable e impone una carga financiera y administrativa excesiva.



¿QUIÉN PAGA?

Las consideraciones de reclamos por dificultades financieras y cargas administrativas excesivas incluyen lo siguiente:

Recursos financieros del proveedor de vivienda

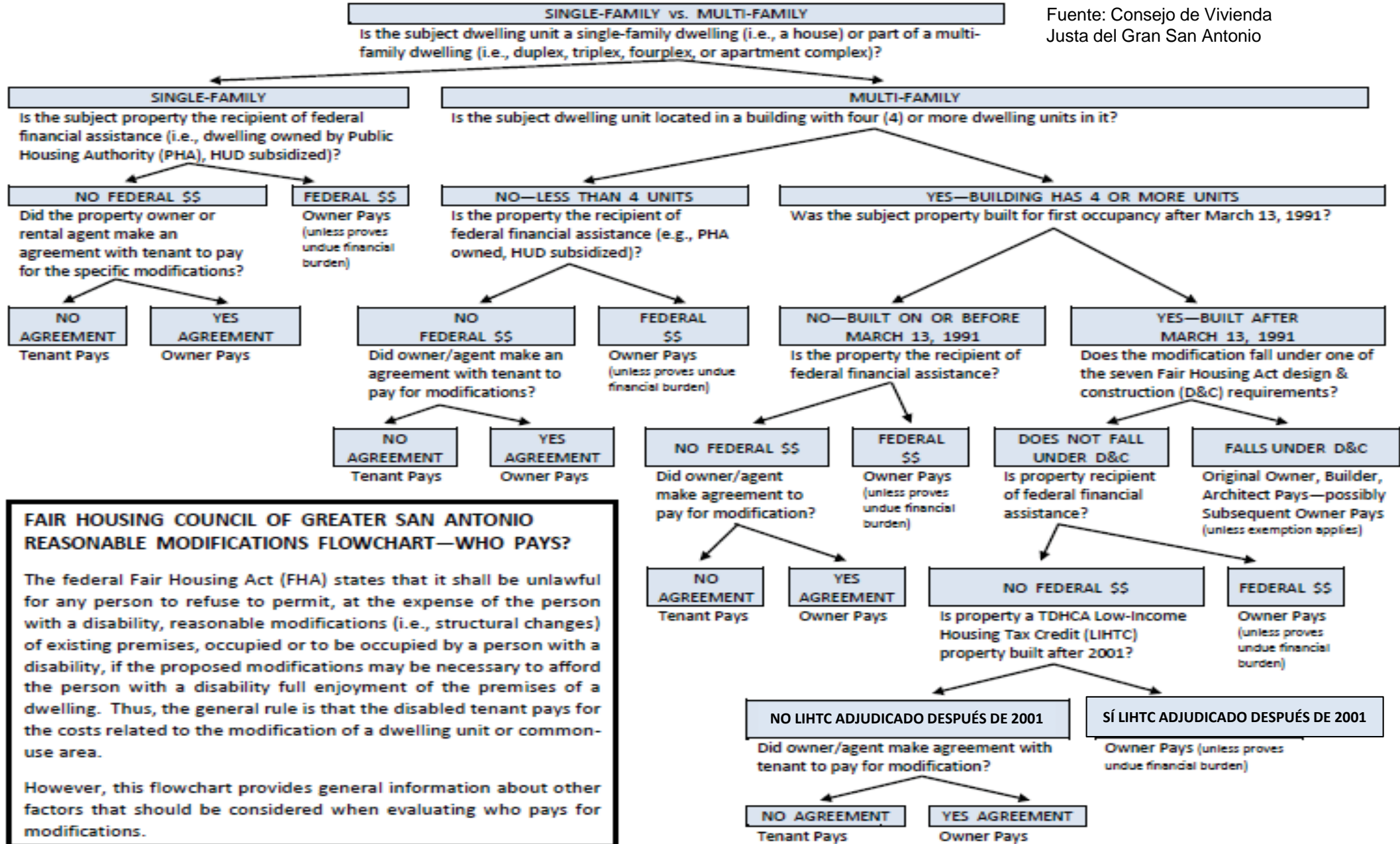
Costo de las adaptaciones razonables

Beneficios de la adaptación solicitada para el solicitante

Disponibilidad de otras alternativas comparables y menos costosas

Diagrama de flujo de modificaciones razonables: ¿quién paga?

Fuente: Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio





PROBLEMAS Y PRÁCTICAS
DISCRIMINATORIAS EN MATERIA DE
VIVIENDA JUSTA



ALQUILER, VENTA, TÉRMINOS Y CONDICIONES

Es ilegal...

Rehusarse a negociar una vivienda;

Rehusarse a alquilar o vender una vivienda;

Negar una unidad; o

Establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o el alquiler de una unidad o en la prestación de servicios ***debido a la condición de clase protegida de alguien.***



PUBLICACIÓN E INSPECCIÓN

PUBLICACIÓN

Una persona **no puede**:

- Hacer
- Imprimir
- O publicar

una notificación, declaración o anuncio publicitario sobre la venta, el alquiler o la unidad

INSPECCIÓN

Una persona **no puede** manifestar a otra que una unidad no está disponible:

- Para inspección
- Para la venta
- Para alquiler

cuando la unidad está realmente disponible para inspección.

“ACOSO INMOBILIARIO” (*BLOCKBUSTING*)

Una persona **no puede**:

- Con fines de lucro, persuadir a alguien para que venda o alquile con declaraciones sobre el ingreso o posible ingreso a un determinado vecindario.
- También conocido como “acoso inmobiliario”.

Ejemplos: *“La demografía racial del vecindario está experimentando cambios en la raza, así que venda ahora”.*

O

“Los impuestos a la propiedad aumentarán cuando cambie el origen nacional; venda ahora”.

“PERSUASIÓN” (*STEERING*)

Una persona **no puede**:

Asignar a una persona a una sección particular de una comunidad, vecindario, urbanización o piso en particular de un edificio debido a su pertenencia a una clase protegida.

También conocido como “persuasión”.

Ejemplos: *“Las mujeres no deberían vivir en el primer piso de un edificio de apartamentos, por lo que solo les mostraré las unidades del segundo y tercer piso”.*

O

“Es posible que se sienta más cómoda viviendo en la Calle Octava. Ahí es donde vive la mayoría de las familias _____”.

SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN, PRÉSTAMOS Y OTRO TIPO DE ASISTENCIA FINANCIERA

Servicios de intermediación:

- Establecer diferentes tarifas para el acceso o la afiliación a un servicios de listado múltiple (MLS).
- Negar o limitar los beneficios acumulados a los miembros de una organización de intermediarios de bienes raíces.
- Imponer diferentes estándares o criterios para ser miembro de una organización de alquiler o venta de bienes raíces.
- Establecer límites geográficos para el acceso, afiliación o participación en cualquier MLS.

SERVICIOS DE
INTERMEDIACIÓN,
PRÉSTAMOS Y OTRO
TIPO DE ASISTENCIA
FINANCIERA.
PRÉSTAMOS



Negarse a proporcionar a
una persona...

Disponibilidad de préstamos o
asistencia financiera
Requisitos de solicitud



Proporcionar información inexacta o diferente.



Determinar el tipo de préstamo o asistencia
financiera.



Fijar el monto, la tasa de interés, la duración, etc.



Utilizar diferentes prácticas para determinar la
solvencia crediticia.

REPRESALIAS, INTERFERENCIA, COERCIÓN, INTIMIDACIÓN

En virtud de la Ley de Vivienda Justa, alguien no puede:

Interferir con una persona en su disfrute de una vivienda.

Coaccionar a una persona.

Amenazar.

Intimidar.

Tomar represalias.

No se aplican exenciones



QUID PRO QUO

Quid pro quo es una expresión en Latín que significa “esto por aquello”.



Es una petición o exigencia no deseada para involucrarse en una conducta donde el sometimiento a la petición o exigencia, ya sea de manera explícita o implícita, se convierte en una condición relacionada con la venta, el alquiler o la disponibilidad de una vivienda; los términos, condiciones o privilegios de la venta o alquiler, o la prestación de servicios o instalaciones en relación con los mismos; o la disponibilidad, términos o condiciones de una transacción inmobiliaria residencial.

ACOSO EN UN ENTORNO HOSTIL

¿Qué es el acoso en un entorno hostil?

Es una conducta no deseada que sea lo suficientemente grave o persistente como para interferir con la venta, alquiler o la disponibilidad de una vivienda; los términos, condiciones o privilegios de la venta o el alquiler; la prestación de servicios o instalaciones en relación con los mismos; o la disponibilidad, términos o condiciones de una transacción inmobiliaria residencial.

IMPACTO DESIGUAL

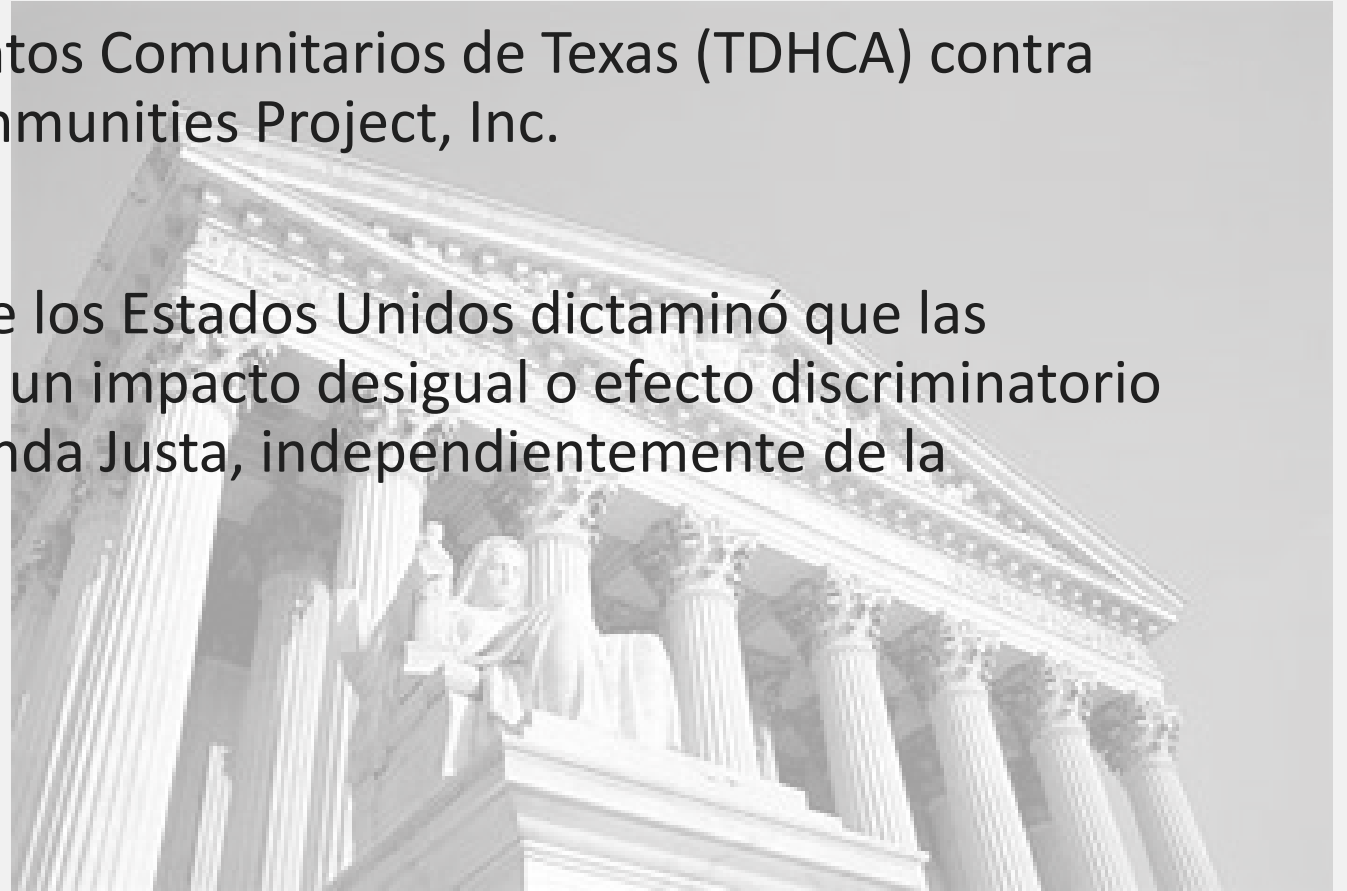
- Impacto desigual es una práctica neutral a primera vista que no parece ser discriminatoria en apariencia; más bien es una práctica que es discriminatoria en su aplicación o efecto.

DECISIÓN DE LA CORTE SUPREMA

25 de junio de 2015

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA) contra
Inclusive Communities Project, Inc.

En un fallo de 5-4, la Corte Suprema de los Estados Unidos dictaminó que las decisiones en materia de vivienda con un impacto desigual o efecto discriminatorio son ilícitas en virtud de la Ley de Vivienda Justa, independientemente de la intención.



DIRECTRIZ DEL HUD: IMPACTO DESIGUAL

Elementos de prueba:

- La parte acusadora o el querellante primero tienen la carga de probar la existencia de indicios razonables (*prima facie case*).
- La carga luego se traslada al demandado o acusado para demostrar que la práctica es necesaria con el fin de lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio.
 - La norma para justificar una práctica no debe interpretarse de forma más indulgente que la norma de necesidad comercial.
- Si el demandado o acusado satisface esta carga, entonces la parte acusadora o el querellante pueden establecer la responsabilidad demostrando que podría satisfacerse el interés sustancial, legítimo y no discriminatorio mediante una práctica que tenga un efecto menos discriminatorio.

EJEMPLOS DE PRÁCTICAS QUE PODRÍAN GENERAR IMPACTOS DESIGUALES

Uso de puntajes o verificaciones crediticias

Cofirmantes (si está bajo un cierto puntaje crediticio o si es un estudiante)

Requisito de ingresos que sean cuatro veces el alquiler

Verificaciones de antecedentes penales

Condena previa por un delito relacionado con drogas como motivo de rechazo

Prohibición de ciertas razas de perros



IMPACTO DESIGUAL: USO DE ANTECEDENTES PENALES

- 100 millones de adultos estadounidenses, o 1/3 de la población, tienen antecedentes penales de algún tipo.
- A nivel nacional, las minorías raciales y étnicas enfrentan tasas desproporcionadamente altas de arrestos y encarcelamiento.
- 650,000 personas son liberadas anualmente de prisiones federales y estatales.
- La capacidad de acceder a una vivienda segura y asequible es fundamental para su reincorporación exitosa a la sociedad.
- Las barreras a la vivienda basadas en antecedentes penales pueden tener un impacto desproporcionado en los buscadores de vivienda pertenecientes a minorías.

EXCLUSIÓN DE PERSONAS CON ARRESTOS ANTERIORES

- Un proveedor de vivienda con una política o práctica de exclusión de personas debido a uno o más arrestos anteriores (sin ninguna condena) carece de peso para demostrar que dicha política o práctica es necesaria con el fin de lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio.
- Un proveedor de vivienda que niegue una vivienda a personas con base en arrestos que no hayan dado lugar a una condena no puede demostrar que la exclusión contribuya realmente a proteger la seguridad y/o la propiedad de los residentes.



EXCLUSIÓN DE PERSONAS CON ARRESTOS ANTERIORES

Carecerá de peso la imposición de una prohibición general por parte de un proveedor de vivienda a cualquier persona con antecedentes de condena, sin importar cuándo ocurrió la condena, qué conllevó la conducta subyacente o qué ha hecho la persona condenada desde entonces. Debe basarse en un análisis individualizado.






EXENCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA JUSTA

EXENCIONES: VENTAS Y ALQUILERES

- La venta o alquiler de una casa unifamiliar puede estar exenta de la aplicación de la Ley de Vivienda Justa, si el propietario:
 - **No** posee tres o más propiedades o casas unifamiliares al mismo tiempo; **o**
 - **No** posee ninguna participación, ni existe propiedad o reserva en nombre de las personas, bajo ningún acuerdo expreso o voluntario, titularidad o cualquier derecho sobre cualquier parte de ganancias de la venta o alquiler de más de tres casas unifamiliares en cualquier momento; **y**



EXENCIONES: VENTAS Y ALQUILERES (CONTINUACIÓN)

- La casa se vende o alquila:
 - Sin el uso de las instalaciones o servicios de venta o alquiler de un intermediario, agente o vendedor autorizado; o
 - Sin la publicación, anuncio o envío por correspondencia de un aviso, declaración o anuncio publicitario prohibidos; o
- Sin la venta o alquiler de las habitaciones o unidades de una vivienda que contenga aposentos ocupados o destinados a ser ocupados por no más de cuatro familias que vivan independientemente unas de otras.

EXENCIONES: VIVIENDA PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD

Exento de la situación familiar si la propiedad está específicamente:

- Diseñada y operada para ayudar a personas de la tercera edad.
- Destinada y ocupada exclusivamente por personas de 62 años de edad o mayores.
- El 80 % de las unidades ocupadas tiene por lo menos una persona de 55 años de edad.



**MEMBERS
ONLY**



OTRAS EXENCIONES

- Organizaciones religiosas.
- Un club privado que no está abierto al público.
- Una persona dedicada al negocio de proporcionar tasaciones de bienes raíces.



VERIFICACIÓN DE VIVIENDA JUSTA





**EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY**

VERIFICACIÓN DE VIVIENDA JUSTA

La verificación de vivienda justa es una herramienta de investigación que consiste en valerse de personas que, sin ninguna intención genuina de alquilar o comprar una casa, apartamento u otra vivienda, se hacen pasar por posibles compradores o inquilinos de bienes raíces con el fin de recopilar información, con el fin de ayudar a determinar si un proveedor de vivienda está cumpliendo con las leyes de vivienda justa.

¿POR QUÉ SE REALIZA LA VERIFICACIÓN?

Para recopilar información (pruebas) sobre la forma en que los proveedores de vivienda hacen negocios con respecto a lo siguiente:

- Disponibilidad
- Normas de calificación
- Cumplimiento en materia de diseño y construcción
- Tratamiento a buscadores de vivienda
- Declaraciones discriminatorias
- Patrones o comportamientos que corroboren o refuten la experiencia del demandante



LAS PRUEBAS DE LA VERIFICACIÓN PUEDEN REVELAR...

Que la defensa de un demandado es un pretexto.

Base discriminatoria para acciones.

Que se han hecho declaraciones falsas.

Que una unidad estaba disponible en una fecha determinada.

Que han tenido lugar prácticas de persuasión o discriminación hipotecaria.

Que las personas de grupos protegidos han sido tratadas de manera diferente a otras.

QUÉ PUEDEN HACER LAS PROPIEDADES PARA PREPARARSE PARA LA VERIFICACIÓN

Debido a que los verificadores no se identifican, suponga que cualquier contacto que reciba una propiedad podría ser un posible verificador.

La mejor estrategia es estar informado, tener personal bien capacitado sobre las leyes de vivienda justa y asegurarse de reflejar esta perspectiva cuidadosa sobre la forma en que interactúa con todos los clientes potenciales.

Si todos los clientes potenciales son tratados por igual como si fueran verificadores, usted ayudará a garantizar que no está infringiendo las leyes de vivienda justa, lo que es un riesgo tanto con los clientes potenciales reales como con verificadores.





QUEJAS Y MEDIACIÓN

QUEJAS POR VIVIENDA JUSTA

- Si tiene una queja presentada en su contra:
 - Se le notificará de las acusaciones.
 - Es probable que se les invite a conciliar.
 - Si decide no mediar, puede presentar una respuesta que...
 - Sea por escrito.
 - Esté bajo pena de perjurio.
 - Se pueda modificar en cualquier momento.

CÓMO PRESENTAR UNA QUEJA POR VIVIENDA JUSTA

- Para presentar una queja por vivienda justa, debe incluir la siguiente información en su correspondencia:
 - Su nombre y dirección
 - El nombre y dirección de la persona objeto de su queja (el demandado)
 - La dirección u otra identificación de la vivienda involucrada
 - Una breve descripción de la presunta infracción (el suceso que le hizo pensar que se infringieron sus derechos)
 - La(s) fecha(s) de la presunta infracción
- Envíe su queja a la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas mediante:
 - Correo electrónico: HousingComplaint@twc.state.tx.us
 - Fax: 512-463-2643
 - Correspondencia: Comisión de la Fuerza Laboral de Texas

División de Derechos Civiles
1117 Trinity Street, Room 144-T
Austin, Texas 78701



MEDIACIÓN

- Servicio gratuito ofrecido desde el momento de la presentación del denunciante hasta que se resuelva el conflicto.
- Elimina largas investigaciones y costosos litigios.
- Rápida resolución de quejas.
- Ahorra tiempo y dinero.
- Abre líneas de comunicación entre las partes litigantes.
- Permite que cada parte comprenda la posición de una parte contraria.
- El acuerdo es vinculante tanto para el demandante como para el demandado.



TEXAS WORKFORCE COMMISSION
Civil Rights Division
(TWCCRD)

Fair
Housing
Mediation



PROCESO DE QUEJAS DEL TDHCA



Hay tres (3) formas de presentar una queja dentro del proceso de quejas del TDHCA:

1. Envíe una queja por escrito en línea en este sitio web:
https://public.tdhca.state.tx.us/pub/t_complaint.complaint_add1
2. Envíe por correspondencia su queja a esta dirección: **P.O. Box 13941, Austin, TX 78711-3941**
3. Envíe por fax su queja a este número: **512-475-0070**

El sistema de presentación de quejas es para utilizarse solo para quejas que se ocupan de los programas y propiedades financiadas por el TDHCA.

Una vez que se presenta una queja, recibirá una notificación del TDHCA en un lapso de 15 días hábiles indicando que la queja se ha resuelto o que se resolverá en una fecha determinada.

CAPACITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA

Comuníquese con el Departamento de
Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas
al

(512) 475-0306

Fair.Housing@tdhca.state.tx.us

FHEOI@tdhca.state.tx.us



¿PREGUNTAS?





¡GRACIAS POR PARTICIPAR!

