Guía para el comprador de vivienda sobre la Ley de Vivienda Justa

Los vecindarios son para todos







El trabajo que brindó las bases para esta publicación fue financiado con fondos provenientes de una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de Estados Unidos. El contenido y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y la editorial son completamente responsables de la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones incluidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno federal.

Gracias.

El Consejo de Vivienda Justa de Oregon desea agradecer a las siguientes personas y organizaciones por su apoyo para la creación de esta guía:

- Emily Aneja Pfenning, asistente con licencia de Megan Jumago-Simpson con Keller Williams Realty Professionals.
- LaTasha Beal, agente principal OR/WA, Remnant Realty Group,
 Keller Williams Sunset Corridor
- Nancy Murray, abogada de desarrollo comunitario
- Portland Housing Center (Centro de Vivienda de Portland)
- African American Alliance for Homeownership (Alianza afroestadounidense para la compra de vivienda)

Índice

Introducción	4
Leyes de Vivienda Justa	5
Agentes inmobiliarios y leyes de vivienda justa	7
Tasadores y leyes de vivienda justa	10
Prestamistas y leyes de vivienda justa	11
Asociaciones de propietarios (HOA) y leyes de vivienda justa	13
Señales de alerta de discriminación	14
Señales de alerta de discriminación Ejemplos de formas frecuentes de discriminación en el proceso de compra de una vivienda:	14
Ejemplos de formas frecuentes de discriminación en	

Introducción

Felicitaciones por ingresar al proceso para comprar su vivienda. La compra de una vivienda puede ser una gran inversión y puede ayudar a desarrollar seguridad económica y comunidad.

Esta guía le proporcionará información básica sobre las leyes de vivienda justa y las protecciones para los compradores de viviendas. Aprenderá sobre las formas más frecuentes de discriminación que se producen al trabajar con personas que participan en la venta de viviendas, como agentes inmobiliarios, tasadores, bancos, acreedores, prestamistas y corredores hipotecarios. También aprenderá sobre los servicios de defensoría disponibles a través del Consejo de Vivienda Justa de Oregon y otras vías donde podrá denunciar casos de discriminación en la vivienda.

Las leyes de vivienda justa se crearon para garantizar la igualdad de acceso a la vivienda para todos, sin discriminación ilegal. Es importante reconocer dónde estas leyes tienen límites y cómo el racismo y la discriminación sistémicos afectan negativa y desproporcionadamente a los compradores de viviendas debido a su identidad.

Las prácticas discriminatorias de cambio de sitio o desplazamiento, las prácticas de "redlining" (negar/dificultar la obtención de hipotecas para compradores de viviendas que no sean blancos, en ciertas áreas) y la exclusión afectan profunda y negativamente a los residentes de color de Oregon y crean disparidades significativas en la compra de vivienda entre estos grupos minoritarios, en comparación con los compradores de viviendas blancos. El índice de



propietarios de vivienda de raza negra en todo el país es 30 puntos porcentuales inferior al índice de propietarios de vivienda de raza blanca. La brecha en la compra de vivienda entre los estadounidenses blancos y negros ha permanecido prácticamente sin modificaciones desde que se aprobó la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*) en 1968. La falta de equidad en la compra de vivienda ha sido perpetuada por sistemas racistas entretejidos en todos los aspectos de la sociedad estadounidense. Estos sistemas producen prácticas injustas y poco equitativas en la educación, el empleo y el acceso a los servicios sociales, todo lo cual dificulta que las personas de color que viven en Estados Unidos se enriquezcan.

Dichos sistemas promueven la compra de vivienda por parte de propietarios blancos y la riqueza relativa, mientras que nuestras comunidades de color y las familias con ingresos más bajos se quedan con menos oportunidades de elección de vivienda y generación de riqueza que conlleva una mayor selección.

A Estados Unidos le queda mucho camino por recorrer en la creación de igualdad de oportunidades en temas de vivienda. Comprender sus derechos y poder reconocer los actos de discriminación en el proceso de compra de vivienda son los primeros pasos para garantizar que se respeten sus derechos a una vivienda justa. El objetivo de esta guía es empoderarlo para comunicarse con defensores de la ley de vivienda justa y organismos que puedan ayudarle a abogar por una resolución o a presentar un reclamo, si es víctima de discriminación en la compra de una vivienda.

Otros recursos: Esta guía se enfoca en las leyes que forman parte de la Ley de Vivienda Justa federal y las leyes homólogas de vivienda justa de Oregon, y aborda las protecciones que existen en virtud de otra serie de leyes que protegen los derechos de los compradores de viviendas. Hay leyes de Oregon que también protegen a los compradores de viviendas. Otra serie de leyes incluye la Ley de Derechos Civiles (*Civil Rights Act*), la Ley de Informe Justo de Crédito (*Fair Credit Reporting Act*), la Ley de Veracidad en los Préstamos (*Truth in Lending Act*) y la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito (*Equal Credit Opportunity Act*). En la sección de Recursos de esta guía encontrará recursos relacionados con estas leyes adicionales y más información útil para compradores de vivienda.

En Oregon, hay agentes inmobiliarios, corredores inmobiliarios principales, compañías de administración inmobiliaria y organizaciones de marketing inmobiliario. Para los fines de esta guía, en adelante utilizaremos "agente inmobiliario" para hacer referencia a todos estos licenciatarios. Puede encontrar información más detallada en ORS 696.010(17).

Leyes de Vivienda Justa

Las leyes de vivienda justa se crearon con la intención de garantizar que todas las personas tengan el mismo acceso a la elección de vivienda. Dichas leyes federales, estatales y locales nos protegen a todos de la discriminación en relación con la vivienda. Las leyes de vivienda justa protegen a los inquilinos y a los compradores de viviendas. Estas leyes hacen que sea ilegal que los agentes inmobiliarios, las instituciones financieras y las agencias de seguros lo traten de forma diferente, en cualquier transacción de vivienda, porque usted pertenece a una clase protegida.



Antes de la aprobación de la Ley de Vivienda Justa, los agentes inmobiliarios dirigían a los compradores de viviendas estadounidenses de raza negra hacia vecindarios segregados, sin consecuencias legales. Los prestamistas podían negarse a hacer negocios con personas de raza negra, con personas que estaban de licencia por maternidad o que pertenecen a otras clases protegidas, y no había leyes que lo impidieran. Estas prácticas discriminatorias impidieron que quienes pertenecen a clases protegidas puedan optar entre diferentes alternativas de vivienda y, entre otros, impidieron la oportunidad de enriquecimiento a través de la compra de propiedades.

Queda a criterio de la persona víctima de discriminación comunicarse con los defensores de la ley de vivienda justa, con abogados o con responsables del cumplimiento de las leyes de vivienda justa para que se tomen medidas contra quienes infringen las leyes de vivienda justa. Por eso, es importante que los compradores de vivienda conozcan sus derechos sobre la compra de vivienda y sepan a quién dirigirse en caso de discriminación.

En 1968, el Congreso aprobó la Ley de Vivienda Justa, para proteger a los habitantes de Estados Unidos contra la discriminación en el acceso a la vivienda por motivos de raza, color, religión y origen nacional. En 1974, se añadió la clase protegida de sexo, que más tarde pasó a incluir la orientación sexual, la identidad de género y a sobrevivientes de la violencia doméstica. En 1988, las familias con niños menores de dieciocho años y personas con discapacidad pasaron a pertenecer también a las clases protegidas.

Asimismo, según la ley del estado de Oregon, también es ilegal discriminar por motivos de **estado civil**, **orientación sexual**, **identidad de género** y **sobrevivientes de la violencia doméstica**.

La fuente de ingresos también se considera como clase protegida en Oregon. Esto significa que es ilegal que los prestamistas, los agentes y las instituciones financieras se nieguen a incluir los ingresos procedentes de la asistencia pública, como el seguro y los beneficios del Seguro Social, incluidos los beneficios del Seguro de Discapacidad del Seguro Social, al momento de calcular los requisitos de ingresos para aprobar los préstamos para la vivienda. Por ley, los prestamistas pueden requerir que la administración entregue una carta verificada que establezca que ya está programado para que usted reciba los pagos de beneficios durante, al menos, los próximos 3 años. Los prestamistas no pueden cobrar una cantidad de interés más alta ni negar un préstamo porque alguien esté utilizando los beneficios de asistencia pública u otra fuente de ingresos.

Los prestamistas pueden tener en cuenta factores objetivos, como sus ingresos, sus deudas, su puntuación de crédito, sus activos y el tipo de propiedad para determinar si reúne los requisitos para obtener una hipoteca u otros tipos de préstamos para la vivienda. Sin embargo, los prestamistas deben ser coherentes en la puesta en práctica de sus criterios, políticas y procedimientos.

Agentes inmobiliarios y leyes de vivienda justa

Así que está preparado para dar el primer gran paso y encontrar un agente inmobiliario que le ayude a cumplir su sueño de comprar la casa adecuada para usted y su familia. Puede ser una

experiencia muy emocionante, pasar de la visión a la acción, y tener el agente de comprador adecuado para que lo guíe en su trayecto de búsqueda debería ser una experiencia informativa y de empoderamiento.

Independientemente del nivel de capacitación que hayan recibido, desafortunadamente, hay ocasiones en las que los agentes inmobiliarios pueden acabar siendo más un obstáculo que una ayuda al pasar por el proceso de adquisición de vivienda, a veces estresante y confuso, especialmente cuando se trata de las leyes



de vivienda justa. Por eso, como comprador de vivienda, usted se beneficiará de conocer sus derechos y de saber detectar las señales de alerta en casos de discriminación —incluso cuando proviene de la misma persona que esperaba que le facilitaría el proceso de compra.

Por ejemplo, incluso antes de que haya visto una posible vivienda, un agente inmobiliario puede desviar a un comprador de una vivienda lejos de o hacia un lugar determinado, en una práctica denominada redireccionamiento prejuicioso o "steering". Esta práctica de este redireccionamiento prejuicioso sirve para manipular el proceso de toma de decisiones del comprador de una vivienda. Imaginemos, por ejemplo, que una familia de color expresa su interés por comprar una casa en un vecindario predominantemente blanco. El agente inmobiliario con el que trabajan les dice: "Sabes, hay un vecindario estupendo a un par de millas de aquí, donde tu familia podría sentirse más a gusto con la comunidad". O imagine que un agente inmobiliario le responde a una pareja del mismo sexo que está interesada en una casa en particular: "Ay, es que no creo que les vaya a gustar vivir aquí. La familia que vive al lado es algo exigente con sus vecinos." También se sabe que los agentes inmobiliarios se aprovechan de las visitas a viviendas en exhibición para su venta o alquiler, y llevan a cabo esta práctica de redireccionamiento prejuicioso o "steering". Un comprador de vivienda, quien es una persona de color, compartió que un agente inmobiliario le dijo en una visita a una casa en exhibición, en la que acababan de conocerse, que "los impuestos a la propiedad en esta zona podrían resultar demasiado costosos para usted."

Si bien puede que sea cierto que usted sea más feliz en un lugar que en otro o que pueda permitirse adquirir una vivienda con más facilidad que otra, lo fundamental es que usted tiene derecho a elegir dónde quiere vivir en función de sus aptitudes como comprador de vivienda, no de su persona. En situaciones en las que sienta que el agente inmobiliario puede estar intentando redireccionar su interés prejuiciosamente, es importante recordar que el impacto que el comportamiento del agente inmobiliario tiene sobre usted pesa más que sus intenciones. Incluso si un agente inmobiliario cree que tiene buenas intenciones, lo que importa es el impacto en el comprador de vivienda.

- En 1979, la Corte Suprema de Estados Unidos concluyó en una decisión de 7 a 2 que dos agencias inmobiliarias habían redireccionado prejuiciosa e intencionadamente a compradores de viviendas de raza negra hacia un vecindario integrado, mientras que redireccionaban el interés de compradores de vivienda de raza blanca hacia vecindarios predominantemente blancos. Se trata de la sentencia de *Gladstone Realtors vs. Village of Bellwood*.
- En 2019, Newsday publicó los hallazgos sobre el redireccionamiento prejuicioso o
 "steering" de agentes inmobiliarios en Long Island, Nueva York. Descubrieron que,
 en general, "los agentes les ofrecieron a los examinadores voluntarios que actuaban
 como posibles compradores de raza blanca un promedio del 50 % más de viviendas
 listadas que a los posibles compradores de raza negra".

Del mismo modo, es ilegal que un agente inmobiliario (y que los propios vendedores) le oculten a usted, como comprador de una vivienda, información importante que conocen. Si un agente inmobiliario tiene conocimiento de algún peligro o defecto de seguridad en la vivienda, es su obligación legal compartir dicha información con usted, antes de que siga adelante con la compra de la casa. Por el contrario, si hay algo en una casa que usted busca especialmente,

como espacio para un taller en el sótano o un patio trasero amplio, y el agente inmobiliario no le ofrece viviendas con estas características porque usted pertenece a una clase protegida, esa sería una práctica discriminatoria.

Esta práctica de ocultar información o desinformar a los posibles compradores de viviendas no se limita a temas de la vivienda misma. Por ejemplo, si decimos que un comprador de vivienda blanco pregunta por la preparatoria local y el agente inmobiliario le dice que no le recomienda esa escuela debido a la



falta de fondos o a los bajos índices de rendimiento académico. Pero luego, ese mismo agente inmobiliario le dice a un comprador de vivienda latino: "Creo que esa escuela sería maravillosa para sus hijos". Proporcionar este tipo de información incoherente a los distintos compradores en función de estos prejuicios sería discriminatorio.

Otra forma en que un agente inmobiliario puede ocultar información es simplemente no devolver las llamadas de un posible comprador de vivienda. Las personas de color manifiestan su preocupación por la posibilidad de que los agentes inmobiliarios no les devuelven las llamadas, ya sea porque su nombre hace referencia a su identidad o por lo que se conoce como prejuicio lingüístico. El prejuicio lingüístico se produce cuando alguien percibe que una persona es de color o inmigrante estadounidense debido al acento en su voz. Los examinadores voluntarios de la ley vivienda justa se usan para comprobar este tipo de prácticas discriminatorias entre los agentes inmobiliarios.

La conclusión es que los agentes inmobiliarios deben ser coherentes y objetivos en todas las transacciones con los compradores de viviendas. Cualquier información que un agente inmobiliario comparta o no, y que de alguna manera, apunte a un posible comprador de vivienda por su clase protegida es una clara señal de alerta que indica que se trata de un caso de discriminación. Incluso si un agente de ventas le dice al agente que lo representa como comprador de la vivienda: "Háblame de tu comprador", es posible que hayan consecuencias discriminatorias. Es posible que su agente le diga algo así como: "¡Tienen unos niños excelentes!". El agente de ventas puede entonces transmitir esa información a los vendedores, que no quieren vender a una familia con niños y, entonces, en ese momento concluye la transacción. En este caso, existe una discriminación basada en la clase protegida de situación familiar.

En relación con el prejuicio lingüístico está la falta de agentes inmobiliarios que hablen español para los compradores de vivienda que reúnen los requisitos, que simplemente tienen la barrera del inglés, que no es su primera lengua. Recuerde que una de las primeras clases protegidas a nivel federal que se incluyó en la ley de 1968 es el origen nacional. Hasta el año 2019, la población hispana/latinx de Estados Unidos es de 60.6 millones de personas. Casi una quinta parte de la población estadounidense. En entrevistas recientes con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon (Fair Housing Council of Oregon, FHCO), los consumidores y los agentes inmobiliarios de Oregon expresaron su preocupación por la falta de acceso en español que refleja estas preocupaciones. Aunque no todos los residentes de Oregon de origen latinx hablan español como lengua materna, la falta de agentes inmobiliarios bilingües o que hablen español puede tener un impacto dispar para los futuros compradores de vivienda de habla hispana. Tanto un mayor número de agentes de habla hispana como un mayor número de materiales en español sobre el proceso de compra de vivienda podrían mitigar dicha preocupación.

Por supuesto, si bien las situaciones hipotéticas presentadas anteriormente son ejemplos de agentes inmobiliarios que manipulan los procesos de toma de decisiones de los compradores de viviendas mediante el redireccionamiento prejuicioso o "steering" y los intercambios incoherentes de información, siempre existen las formas más obvias de discriminación, como el rechazo rotundo a trabajar con usted como comprador de vivienda, por pertenecer a una clase protegida o negarse a negociar con usted por el mismo motivo. Este tipo de comportamiento es otra señal de alerta a la que debe prestar atención, y la defensa de sus derechos estará a una llamada telefónica al Consejo de Vivienda Justa de Oregon.

Los agentes inmobiliarios deben tener cuidado al momento de divulgar información sobre un comprador a un vendedor que incluya indicios de características personales que puedan dar lugar a discriminación. Por ejemplo, un agente puede revelarle al vendedor la intención del comprador de saldar el pago inicial con fondos de la asistencia de African American Alliance for Homeownership (Alianza afroestadounidense para la compra de vivienda). Si un vendedor utiliza esta información para decidir rechazar la oferta del comprador, o para no continuar con la venta, es probable que el vendedor y el agente inmobiliario hayan participado en una discriminación ilegal.

Tasadores y leyes de vivienda justa

Una vez que haya encontrado una casa que le interese, junto con su agente inmobiliario dedicado y atento, usted querrá hacer tasar la casa y la propiedad. El prestamista hipotecario

puede trabajar a través de terceros para que se haga la tasación. La tasación determinará el valor de la propiedad, y ese informe de tasación se utilizará como herramienta para ayudar a determinar tanto el total del préstamo como el precio de venta justo. También se recurre a los tasadores cuando alguien desea refinanciar una vivienda que ya posee.



Sin embargo, una vez más, se ha comprobado que las prácticas discriminatorias de los tasadores son frecuentes, sobre todo en lo que respecta a las personas de color. Por ejemplo, los hallazgos de Brookings Institute en 2018 revelaron que, en un período de cuarenta años, las viviendas de los vecindarios predominantemente negros tuvieron una devaluación acumulada que tuvo como consecuencia un total de \$156 millones de dólares en pérdidas —aproximadamente \$48,000 por vivienda. En ese mismo lapso, las viviendas similares en vecindarios predominantemente blancos tuvieron una revalorización promedio de \$200,000.

Un caso específico de tasación discriminatoria fue el de una mujer negra que vivía en Indiana y quería que le tasaran su casa para refinanciarla. Había comprado su casa cuatro años antes por un valor de \$100,000. El primer tasador le dio un valor de tan solo \$125,000. El propietario sabía, por un análisis de mercado independiente, que el valor de la propiedad rondaba los \$187,000. De modo que contrató a un segundo tasador. Esta vez, el valor que tasaron fue solamente de \$110,000. Ahora, ella sabía que algo andaba definitivamente mal. Con un tercer tasador, ella omitió su raza y su sexo en la solicitud, quitó todos los indicadores de su raza de solicitud de vivienda y le pidió a un amigo blanco que la reemplazara a ella cuando venga el tasador. Esta vez, la casa se valoró en \$259,000 —más del doble de la tasación original.

En 2022, los incidentes denunciados de tasaciones discriminatorias habían llegado a ser tan frecuentes que, para abordar dichos problemas, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano creó un grupo de trabajo interinstitucional conocido como grupo de trabajo de Tasación de la Propiedad y Valoración Patrimonial (Property Appraisal and Value Equity, PAVE). Puede encontrarlos a través de <u>pave.hud.gov</u>. Y recuerde, si sospecha que ha sido víctima de discriminación al trabajar con un tasador, no dude en comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon.

Prestamistas y leyes de vivienda justa

Supongamos que ya ha tomado una decisión informada sobre el agente inmobiliario con quien quiere trabajar y que le está mostrando todas las propiedades que esperaba ver. Entonces, ya está preparado para explorar la posibilidad de pedir un préstamo hipotecario. Una vez más, cuanta más información tenga sobre sus derechos en relación con la ley de vivienda justa, más fácilmente podrá detectar las posibles señales de alerta en caso de discriminación. En cualquier etapa del proceso de solicitar un préstamo hipotecario, es ilegal que los prestamistas discriminen a un comprador de vivienda por pertenecer a una clase protegida.

Sin embargo, históricamente, los prestamistas no solamente han denegado los préstamos a compradores individuales, sino que también han denegado los servicios de préstamo

a vecindarios enteros —en particular, a los vecindarios conformados predominantemente por personas de color. Esta práctica de excluir a sectores enteros de ciudades del acceso a los préstamos hipotecarios justos se denomina "redlining". Una de las principales consecuencias de las prácticas de "redlining" ha sido la falta



de inversión en las comunidades de color durante varias generaciones. Con el fracaso de los préstamos hipotecarios justos, y con otras formas de discriminación relacionadas con la vivienda, muchas comunidades de color han quedado efectivamente excluidas del proceso de compra de vivienda y de la consecuente acumulación de riqueza que las comunidades predominantemente blancas han tenido oportunidad de adquirir. La falta de riqueza y la falta de acceso al capital suelen provocar dificultades para las comunidades para mantener sus viviendas y pueden ocasionar mayores problemas para que las familias y los niños prosperen. Parte del propósito de la aprobación de la Ley de Vivienda Justa de 1968 era dejar en forma clara y segura la ilegalidad de las prácticas de "redlining".

Aún así, hoy en día, con esta falta de acumulación de riqueza histórica debido a la exclusión de oportunidades de compra de vivienda durante generaciones, muchas personas de color se encuentran con que son compradores de vivienda por primera vez, y no tienen ese colchón de ahorros y crédito que les proporcionaría una oportunidad equitativa de comprar una casa. Empezar de cero puede parecer insuperable en sí mismo. Sin embargo, lamentablemente, las personas de color, así como quienes pertenecen a otras clases protegidas, denuncian la existencia de otras barreras discriminatorias adicionales. Los solicitantes de habla hispana, nuevamente, se enfrentan a la escasez de prestamistas de habla hispana y de formularios de solicitud en español. Al parecer, algunos bancos y acreedores tardan más en tramitar las solicitudes presentadas por personas de color. Para sumarle pecado al crimen,

algunos prestamistas también le piden a los solicitantes que vuelvan a presentar la misma documentación más de una vez. Luego, aún hoy en día sigue existiendo las preocupaciones por las prácticas de "redlining":

• Como resultado de un caso de 2021, el banco Old National Bank accedió a ampliar sus servicios de préstamos hipotecarios a los vecindarios de mayoría negra de Indianápolis, después de las denuncias que se presentaron que estaban excluyendo ilegalmente a determinados sectores de la comunidad. También acordaron poner en marcha un fondo de subvención de préstamos por un total de \$1.1 millones de dólares en los vecindarios con mayoría de residentes de raza negra, así como contratar a un especialista en extensión a la comunidad y a dos agentes de préstamos hipotecarios para esas zonas.

Incluso si una persona puede superar las barreras iniciales de ser propietario de una vivienda por primera vez, los bancos y los prestamistas siguen incurriendo en prácticas discriminatorias contra las personas de raza negra cuando se trata de refinanciar.

 En 2022, un estudio de Bloomberg reveló que Wells Fargo Bank había rechazado a la mitad de sus solicitantes de refinanciación de vivienda de raza negra. Los rechazos se produjeron después de que los solicitantes que reunían los requisitos habían pagado unas elevadas tarifas de solicitud.

Como comprador de vivienda, nunca debe ser objeto de lo que se conoce como inclusión predatoria, como la que se indica en el caso anterior. La inclusión predatoria se produce cuando se invita a las personas tradicionalmente marginadas a recibir los servicios, pero luego, se las trata de tal manera que se produce un daño mayor por el hecho de pertenecer a una clase protegida. Desconfíe, por ejemplo, de los prestamistas que cobran tarifas de solicitud. ¿Exigen el pago de las mismas tarifas a todos los solicitantes? Desconfíe, por ejemplo, de los prestamistas que cobran tarifas de solicitud. ¿Exigen las mismas tarifas a todos los solicitantes? ¿Tienen en mente los intereses de quién?

Estas son algunas otras razones por las que es importante que usted, como comprador de vivienda, disponga de la información necesaria para detectar estas prácticas discriminatorias. Cuanto más sepa, más poder tendrá al momento de seleccionar y trabajar con su prestamista hipotecario. Aunque muchas veces la sugerencia de su agente para su prestamista puede ser buena, usted no tiene que elegir el prestamista que su agente sugiere. Debe sentirse libre de hacer las preguntas que le garanticen que será tratado de igual manera que los demás solicitantes, en función de criterios objetivos, como los requisitos de ingresos. De este modo, podrá seleccionar mejor a un aliado en pos de sus metas para comprar una vivienda.

Asociaciones de propietarios (HOA) y leyes de vivienda justa

Más del 25 % de las viviendas de Estados Unidos están ubicadas en vecindarios o subdivisiones regidas por asociaciones de propietarios. Por lo tanto, si ha logrado concretar la compra de

su casa, existe una probabilidad de cuatro de que se mudará a un vecindario regido por una asociación de propietarios y de que sea invitado u obligado a formar parte de la asociación de propietarios. (Para algunas asociaciones de propietarios, sumarse es obligatorio, para otras esto es opcional). Si se muda a un vecindario con una asociación de propietarios, es importante que tenga conocimiento sobre sus derechos para la adquisición justa de una vivienda. El Consejo de Vivienda Justa de Oregon tiene una guía dedicada exclusivamente a las asociaciones



de propietarios, lo cual ya es indicativo, en parte, del papel fundamental que desempeñan las asociaciones de propietarios. A continuación, analizaremos algunos ejemplos de cómo puede surgir un caso de discriminación ilegal dentro de una asociación de propietarios.

En primer lugar, el concepto de las asociaciones de propietarios nació, en gran parte, de un intento discriminatorio de mantener a las personas de color fuera de las nuevas subdivisiones, en medio del boom inmobiliario de California, a principios del siglo XX. Los cimientos sobre los que se construyeron incluyeron pactos raciales. En un principio, la idea de restringir el derecho de un propietario a vender su casa a quien le plazca se consideraba una limitación de su libertad individual. Así que, para eludir esta limitación, los creadores de pactos raciales enfatizan que es "por el bien de la comunidad". En su libro, Freedom to Discriminate: How Realtors Conspired to Segregate Housing and Divide America (Libertad para discriminar: cómo los agentes inmobiliarios conspiraron en la segregación de viviendas y en la división de Estados Unidos), Gene Slater escribe: "Las restricciones raciales... prometían homogeneidad, armonía e identidad común en una ciudad [Los Ángeles] donde los recién llegados carecían de tradiciones compartidas y vínculos étnicos; prometían permanencia en una ciudad donde las familias cambiaban de casa con más frecuencia que en cualquier otro lugar; ofrecían un sentido de pertenencia basado simplemente en no ser excluido." [se agrega en cursiva] La práctica de imponer pactos raciales y crear asociaciones de propietarios se extendió por todo el país, y aunque los pactos raciales ya no rigen legalmente, las asociaciones de propietarios son habituales. Si bien, hoy en día las asociaciones de propietarios están pensadas para que los vecinos de la comunidad rindan cuentas entre sí y para permitir la autoadministración, todavía existen las prácticas discriminatorias con demasiada frecuencia.

En 2009, en Arizona, el Tribunal Superior del Condado de Maricopa concedió \$200,000 a una pareja (el esposo era afroestadounidense y la esposa era latina) después de que escucharan a un vecino de la asociación de propietarios decir que "las personas de raza negra no deberían vivir aquí", durante una disputa por una remodelación.

En 2013, el Departamento de Justicia de Estados Unidos llegó a un acuerdo con Townhomes of Kings Lake Inc. (una asociación de propietarios) y Vanguard Management Group en Florida. Los dos grupos acordaron pagar \$150,000 para resolver una demanda que alegaba que ambos grupos aplicaban límites de ocupación que discriminaban a las familias con niños.

En Las Vegas (Nevada), la asociación de propietarios de Ardiente Homeowners Association tuvo que pagar \$350,000 en concepto de daños y perjuicios y \$285,000 en concepto de daños y perjuicios punitivos después de que se descubriera que la asociación de propietarios estaba discriminando a un miembro de la asociación de propietarios que había sufrido una discapacidad. La propietaria de la vivienda ahora necesitaba un perro de servicio, y la asociación de propietarios le negó continuamente a ella y a su perro el acceso a la casa club de la comunidad, con el fundamento que no permitían mascotas.

Como comprador de una vivienda, usted tiene derecho a ser tratado con igualdad en todas las etapas del proceso de compra. Desde el momento en que establece contacto con un agente inmobiliario hasta el momento en que se instala en su nuevo vecindario, la discriminación en relación con la vivienda por pertenecer a una clase protegida por las leyes de vivienda justa nunca debería ser un motivo. Al leer esta guía y comprender sus derechos, usted se está empoderando para cumplir con su parte en el trabajo contra la discriminación y a favor de la equidad, la diversidad y la inclusión en todas las transacciones de vivienda. ¡Felicitaciones!

Señales de alerta de discriminación

La discriminación en relación con la vivienda sucede con frecuencia y puede ser difícil de reconocer. Esta parte de la guía está diseñada para ayudarle a identificar las formas más frecuentes de discriminación en relación con la vivienda que se producen durante el proceso de compra.

¿No está seguro si es víctima de discriminación de vivienda cuando está intentando adquirir una casa? El Consejo de Vivienda Justa de Oregon está aquí para ayudarle. Comuníquese con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon para hablar con un defensor de la ley de vivienda justa que pueda ayudarle a determinar si hubo una discriminación en relación con la vivienda. Es ilegal que los agentes inmobiliarios, los tasadores o las instituciones financieras tomen represalias en su contra por haber presentado un reclamo de vivienda justa. Consulte la sección de Recursos para obtener recursos legales adicionales.

La discriminación en relación con la vivienda incluye tratar a una persona de forma diferente en cualquier transacción de vivienda debido a que dicha persona pertenece a una clase protegida. Las clases protegidas incluyen la raza, el color, el origen nacional, la religión, el sexo, la situación familiar, la discapacidad, la orientación sexual, la identidad de género, los sobrevivientes de la violencia doméstica, el estado civil o la fuente de ingresos. Si recibe un trato diferente al que otros compradores de vivienda reciben y dicho trato diferente está basado en su clase protegida, es probable que haya sido víctima de discriminación en relación con la vivienda.

Ejemplos de formas frecuentes de discriminación en el proceso de compra de una vivienda:

Ejemplos de discriminación por parte de prestamistas, corredores, bancos y acreedores:

- Usted sabe que reúne los requisitos para un préstamo convencional, pero le dicen que no reúne los requisitos para un préstamo "convencional" y le ofrecen un préstamo con una tasa de interés más alta.
- Un agente de crédito le hace preguntas sobre su religión o notó que usted practica una religión específica por su forma de vestir.
- Un agente de crédito le desaconseja obtener un préstamo porque es costoso para su familia en crecimiento.
- Se le niega la posibilidad de recibir información por teléfono hasta que demuestre que es residente "legal" o proporcione su número del Seguro Social.
- Le dicen que no puede solicitar un préstamo mientras está de licencia por maternidad en su trabajo.
- Un agente de préstamos le dice que usted no puede usar sus pagos por discapacidad para calificar para obtener un préstamo.
- Una institución crediticia utiliza tácticas dilatorias para disuadirle de solicitar un préstamo; por ejemplo, le piden repetidamente que proporcione la misma documentación o completar el mismo papeleo que ya ha presentado, o los prestamistas tardan más tiempo en devolverle las llamadas o en proporcionarle información para avanzar en el proceso.

Ejemplo de discriminación por parte de agentes inmobiliarios:

- Un agente inmobiliario no le informa sobre todas las propiedades disponibles para la venta dentro de su rango de precios y ubicaciones preferidas.
- Un agente de venta afirma que la vivienda ya no está en el mercado, pero cuando busca, la publicación en las ofertas de venta sigue activa.
- Un agente inmobiliario utiliza tácticas para evitar mostrarle una casa. Por ejemplo, cambian la fecha de todas las citas y usted nunca llega a visitar la casa que le interesa ver.
- Un agente inmobiliario se niega a negociar con usted porque pertenece a una clase protegida.

- Un agente inmobiliario solamente le mostrará viviendas en vecindarios donde haya personas como usted.
- Un agente inmobiliario ignora sus solicitudes para visitar las viviendas en los vecindarios donde existen oportunidades económicas.

Ejemplos de discriminación por parte de compañías de seguros:

- Le informan que una compañía de seguros no podrá asegurar su vivienda hasta que se "reincorpore" a su empleo, incluso si está de licencia remunerada por maternidad.
- Se le ofrecen otros términos y condiciones para el seguro de compradores de vivienda diferentes a los de otros compradores por pertenecer a una clase protegida.
- Tiene un gran retraso en los tiempos de respuesta de una compañía de seguros, pero otras personas que no son miembros de una clase protegida reciben una respuesta de manera oportuna.

Ejemplos de discriminación por parte de las asociaciones de propietarios (HOA) y otras entidades de administración de comunidades:

- Una asociación de propietarios rechaza su solicitud porque su comunidad no está preparada para personas con discapacidades o niega su solicitud porque no permite la instalación de rampas para sillas de ruedas en el frente de las viviendas.
- Una oficina de solicitudes de la asociación de propietarios no responde a sus preguntas y algo sobre su persona deja en evidencia que pertenece a una clase protegida.
- Una asociación de propietarios establece que no aceptan familias con niños. *
- Un miembro de la junta de la asociación de propietarios disuade a los agentes inmobiliarios de vender viviendas en el vecindario a personas que pertenezcan a clases protegidas.
- Una asociación de propietarios emite declaraciones para disuadir su idea de comprar una vivienda en sus comunidades porque pertenece a una clase protegida. Por ejemplo, decir: "En este vecindario, no tenemos aceras ni parques para niños, y esto no está bueno para sus niños" o "es posible que se sienta más cómodo en un vecindario donde hayan más personas como usted".

*La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) establece una exención de la discriminación por la situación familiar para las "viviendas para personas mayores", que incluye determinadas instalaciones y comunidades de viviendas para personas mayores. Para obtener más información, consulte las reglamentaciones de la Ley de Vivienda para Personas Mayores (Housing for Older Persons Act, HOPA) en 24 C.F.R. §§ 100.300 - 100.308.

Discriminación y defensa de la vivienda justa

¿Con quién puede comunicarse si cree que usted o alguien que conoce está sufriendo discriminación en relación con la vivienda?

Puede comunicarse con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon para hacer preguntas sobre la vivienda justa o para denunciar la discriminación en la vivienda contra cualquier persona por pertenecer a una clase protegida. Comuníquese con el Consejo de Vivienda Justa de Oregon para hablar con un defensor que pueda ayudar a determinar si se han infringido las leyes de vivienda justa y ayudarle a encontrar una solución. Los servicios de defensa del Consejo de Vivienda Justa de Oregon son gratuitos y se ofrecen independientemente de sus ingresos o su estatus de inmigración. El Consejo de Vivienda Justa de Oregon siempre solicitará su consentimiento antes de compartir cualquier tipo de información que nos proporcione con su proveedor de vivienda o con cualquier otra persona. Legal Aid Services of Oregon y Oregon Law Center también pueden ayudarle con sus dudas sobre la ley de vivienda justa o puede comunicarse con un abogado privado.

¿Dónde puede presentar un reclamo de vivienda justa?

Si alguien está siendo discriminado por pertenecer a una clase protegida por el gobierno federal, como raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, situación familiar o discapacidad, puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano hasta un año después de que se haya producido el caso de discriminación para presentar un reclamo ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Para obtener conocer más sobre el proceso de presentación de reclamos ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD), consulte el enlace que figura en la sección de Recursos, al final de esta guía.

Si se discrimina a una persona por pertenecer a una clase protegida a nivel federal o a una clase protegida a nivel estatal de Oregon, incluidas raza, color, origen nacional, religión, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil, fuente de ingresos, orientación sexual, identidad de género o sobrevivientes de violencia doméstica, puede comunicarse con la Oficina de Trabajo e Industrias hasta un año después de que se haya producido el incidente de discriminación para presentar un reclamo de vivienda justa. Para obtener más información sobre el proceso de reclamos ante la Oficina de Trabajo e Industrias (Bureau of Labor and Industry, BOLI), consulte el enlace que figura en la sección de Recursos, al final de esta guía.

Si se discrimina a una persona por pertenecer a las clases protegidas de una jurisdicción local (por ejemplo, el condado de Multnomah protege la "ocupación" y la "edad mayor de 18 años"), puede recurrir a un abogado para iniciar acciones legales contra la persona que haya infringido su derecho a la vivienda. Busque en los sitios web de su condado y ciudad para saber si existen protecciones adicionales en su área. ¿Necesita ayuda para obtener servicios legales? Consulte la lista de Legal Aid Services of Oregon en la sección de Recursos de esta guía.

El Consejo de Vivienda Justa de Oregon, Legal Aid Services of Oregon y Oregon Law Center pueden ayudarle a presentar un reclamo ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano o la Oficina de Trabajo e Industrias.

¿Qué puede esperar cuando el Consejo de Vivienda Justa de Oregon aboga por usted?

Después de recibir su llamada o contacto a través del sitio web, un defensor de la ley de vivienda justa se comunicará con usted para iniciar el proceso de investigación. Este proceso comienza con una conversación sobre la presunta discriminación en relación con la vivienda justa y puede incluir la recopilación de pruebas, como declaraciones de testigos, correspondencia con las personas implicadas, avisos por escrito y fotos o videos que capten el caso de discriminación.

Si se ha producido una discriminación ilegal, nuestro personal puede ayudarle comunicándose con las personas que hayan infringido las leyes de vivienda justa para explicarle en qué consiste la ley o, si lo prefiere, para ayudarle a presentar un reclamo ante los responsables del cumplimiento de las leyes de vivienda justa: El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano o la Oficina de Trabajo e Industrias.

¿Dónde puede obtener más información sobre sus derechos en función de la ley de vivienda justa?

Visite FHCO.org y encontrará guías informativas, videos y sesiones de capacitación pregrabadas sobre la ley de vivienda justa. Utilice la pestaña "Education" (Educación) para acceder a nuestra biblioteca de recursos, donde los usuarios pueden hacer búsquedas por palabra clave, idioma o categoría de usuario. Seleccione la categoría "Video" para encontrar videos animados y sesiones de capacitación pregrabadas. Visite nuestra página de "Upcoming Courses" (Próximos cursos) para inscribirse en los seminarios web gratuitos sobre la vivienda justa en una variedad de temas. Consulte la sección de Recursos, al final de esta guía, para encontrar enlaces a información importante sobre sus derechos en relación con la vivienda justa.

Recursos para conocer más sobre la vivienda justa

- Consejo de Vivienda Justa de Oregon <u>www.fhco.org</u> (800) 424-3247 ext. 2 El Consejo de Vivienda Justa de Oregon ofrece videos educativos gratuitos de capacitación: https://fhco.org/online-courses/
- Oregon Law Center (OLC) es una organización sin fines de lucro que proporciona ayuda legal y gratuita a personas que luchan para que el dinero les alcance hasta fin de mes. https://oregonlawcenter.org/about-olc/our-mission/
- Para obtener más información sobre el proceso de reclamos de vivienda justa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), visite https://www.hud.gov/program offices/fair housing equal opp/complaint-process
- Para obtener información sobre las protecciones bajo la Ley de Derechos Civiles, visite https://www.archives.gov/milestone-documents/civil-rights-act
- Para obtener información sobre las protecciones de la Ley de Informe Justo de Crédito, visite https://www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/fair-credit-reporting-act.
- Para obtener más información sobre las protecciones de la Ley de Veracidad de los Préstamos, visite https://www.ots.treas.gov/topics/consumers-and-communities/consumer-protection/truth-in-lending/index-truth-in-lending.html
- Para obtener más información sobre las protecciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades de Crédito, visite https://www.ftc.gov/legal-library/browse/statutes/equal-credit-opportunity-act
- El Consejo de Vivienda Justa de Oregon ofrece videos animados sobre el derecho a la vivienda y las formas más frecuentes de discriminación. Visite FHCO.org y utilice la pestaña "Education" (Educación), en la parte superior de la página, para acceder a nuestra biblioteca de recursos, donde los usuarios pueden hacer búsquedas por palabra clave, idioma o categoría de usuario. Seleccione la categoría "Video" para encontrar videos animados sobre vivienda justa.

Presentar un reclamo de vivienda justa:

- Consejo de Vivienda Justa de Oregon, https://fhco.org/report-housing-discrimination/ o 800-424-3247 ext. 2
- Legal Aid Services of Oregon (LASO) es una organización estatal sin fines de lucro que proporciona acceso a la ayuda legal para que las personas puedan proteger sus medios de vida, su salud y sus familias. https://lasoregon.org/
- Para presentar un reclamo de vivienda justa ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, visite https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint#_How_To_File
- Para presentar un reclamo u obtener más información sobre el proceso de presentación de reclamos ante el departamento de derechos civiles del estado de Oregon, de la Oficina de Trabajo e Industrias, visite https://www.oregon.gov/boli/civil-rights/Pages/housing-discrimination-complaint.aspx

Servicios de traducción e interpretación

- La Organización Comunitaria para Inmigrantes y Refugiados (Immigrant & Refugee Community Organization, IRCO) ofrece servicios de traducción pagados, en todo el estado, por teléfono, en persona y por video, como también servicios de interpretación de Lengua de señas estadounidense en persona o por video. Los precios varían. Para obtener más información, visite: https://irco.org/ilb/
- Google Translate es una aplicación gratuita que se puede utilizar en teléfonos inteligentes, tabletas o computadoras para traducir en tiempo real conversaciones o papeles a muchos idiomas diferentes. Tenga en cuenta que Google Translate no siempre es una traducción precisa y que utilizar un traductor o intérprete humano es siempre más preciso.

Programas de apoyo para la compra de vivienda:

- African American Alliance for Homeownership (Alianza afroestadounidense para la compra de vivienda) https://www.aaah.org/
 - Los programas para compradores de vivienda por primera vez y de ejecución hipotecaria se ofrecen en todo el estado
 - Home Return y Power to the People, quienes prestan servicio en la zona norte/ noroeste de Portland
- Hacienda CDC https://haciendacdc.org/, que ofrece programas en todo el estado
- Los programas de Oregon Housing and Community Services https://www.oregon.gov/OHCS/pages/index.aspx se ofrecen en todo el estado
- Housing Works https://housing-works.org/, que presta servicio en Bend, Oregon
- Neighborhood Impact https://www.neighborimpact.org/, que presta servicio en Bend, Oregon
- Access https://www.accesshelps.org/homeownership/, que presta servicio en Medford, Oregon
- DevNW https://www.devnw.org/, que presta servicio en los condados de Linn y Benton
- NeighborWorks Umpqua https://www.nwumpqua.org/about/, que presta servicio en los condados de Coos, Curry, Douglas, Jackson y Josephine
- Portland Housing Center https://portlandhousingcenter.org/, que presta servicio en Portland
- Propiedad y reparación de viviendas, Ciudad de Portland https://www.portland.gov/phb/
 homeownership-home-repair, que presta servicio en Portland