



VIVIENDA JUSTA PARA HOGARES OCUPADOS POR SUS DUEÑOS

Guía para propietarios, vendedores, agentes de bienes raíces y seguros, y asociaciones de propietarios y condominios en la Región de Baltimore



Baltimore
Metropolitan
Council

El Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore está conformado por representantes de la Ciudad de Baltimore y los Condados de Anne Arundel, Baltimore, Harford y Howard, jurisdicciones que reciben fondos federales para vivienda directamente de parte del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por su sigla en inglés). Este folleto es parte del trabajo del Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore y sus jurisdicciones miembros para promocionar de manera afirmativa las metas de la Ley de Vivienda Justa.

El Grupo de Vivienda Justa agradece a Baltimore Neighborhoods, Inc. y a la Comisión de Maryland de Derechos Civiles por su revisión y asistencia en la compilación de este folleto. El Grupo de Vivienda Justa agradece también al HUD por su apoyo en virtud de la Iniciativa de Educación y Extensión del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa (FHIP, por su sigla en inglés).

GRUPO REGIONAL DE VIVIENDA JUSTA DE BALTIMORE

*c/o Dan Pontious
Consejo Metropolitano de Baltimore
Oficinas @ McHenry Row
1500 Whetstone Way, Suite. 300
Baltimore, MD 21230
410-732-0500 x1055
dpontious@baltometro.org*



El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue financiado a través de un préstamo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. El contenido y las conclusiones del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables por la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno Federal.



Los individuos y las personas que desean comprar una vivienda en el área metropolitana de Baltimore están protegidas contra la discriminación por las leyes federales, estatales y locales.

ESTE LIBRO CUMPLE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

Proporciona información general sobre:

- Las leyes que prohíben la discriminación en muchas de las jurisdicciones en el área metropolitana de Baltimore,
- Adónde recurrir para obtener más información.

Para los compradores de viviendas, proporciona información sobre dónde presentar una queja.



PROTECCIONES DE VIVIENDA JUSTA

La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes locales y estatales protegen a las personas de muchas clases de discriminación. Las protecciones se señalan en la tabla de la página opuesta. Las protecciones Federales y de Maryland se aplican en toda la extensión geográfica de Maryland.

CLASE PROTEGIDA	LEY FEDERAL DE VIVIENDA JUSTA	LEY DE DERECHOS CIVILES DE MARYLAND	CIUDAD DE ANÁPOLIS	CONDADO DE ANNE ARUNDEL	CIUDAD DE BALTIMORE	CONDADO DE BALTIMORE	CONDADO DE HARFORD	CONDADO DE HOWARD
RAZA	●	●	●	Sin ley local: Al igual que otras jurisdicciones, se aplican protecciones federales y de Maryland.**	●	●	●	●
COLOR	●	●	●		●	●	●	●
ORIGEN NACIONAL	●	●	●		●	●	●	●
RELIGIÓN	●	●	●		●	●		●
SEX	●	●	●		●	●	●	●
DISCAPACIDAD*	●	●	●		●	●	●	●
SITUACIÓN FAMILIAR*	●	●	●		●	●	●	●
ESTADO CIVIL		●	●		●	●	●	●
ORIENTACIÓN SEXUAL		●	●		●	●		●
IDENTIDAD DE GÉNERO*		●			●	●		●
EDAD*					●	●	●	●
CREDO						●	●	●
OCUPACIÓN							●	●
OPINIÓN POLÍTICA							●	●
APARIENCIA PERSONAL							●	●
FUENTE DE INGRESOS			●			***		●
ANCESTROS					●			

*Información ampliada en el folleto

**El Decreto Ejecutivo N.º 26 del Condado de Anne Arundel establece la Comisión de Relaciones Humanas del Condado, la cual no tiene un poder estatutario pero cuyo objetivo es recibir y remitir denuncias de discriminación en base a raza, credo, color, edad, género, discapacidad, afiliación política, estado civil u origen nacional.

***La Ciudad de Baltimore protege algunas fuentes de ingreso (pensión conyugal y manutención de menores), pero no otras, como la ayuda al alquiler.

¿QUÉ ESTÁ PROHIBIDO?

Por lo general, una persona que vende una vivienda tiene prohibido hacer lo siguiente en base únicamente a la membresía potencial del comprador de la vivienda en una clase protegida identificada en la página 5:

- *Negarse a vender la vivienda*
- *Negarse a negociar por la vivienda*
- *Imposibilitar o negar de cualquier manera la residencia*
- *Establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta de una residencia*
- *Proporcionar servicios o instalaciones de vivienda diferentes*
- *Negar falsamente que la vivienda esté disponible para su inspección o venta*
- *Persuadir, o tratar de persuadir, con fines de lucro, a dueños de viviendas para que vendan (o alquilen) sus residencias sugiriéndoles que personas de una raza, etc., determinada se han mudado o están a punto de mudarse, a ese vecindario (acoso inmobiliario)*
- *Intentar alejar o acercar a las personas de o hacia determinados vecindarios o desarrollos de viviendas*
- *Negarle a cualquier persona el acceso, la membresía o la participación en cualquier organización, instalación o servicio relacionado con la venta de residencias (tales como un servicio de listado) o discriminar a cualquier persona en los términos o condiciones de tal acceso, membresía o participación.*

¿CUÁLES SON LAS EXCEPCIONES?

En determinadas circunstancias, la Ley de Vivienda Justa y otras leyes eximen a:

- *Edificios ocupados por sus dueños con no más de cuatro unidades*
- *Viviendas unifamiliares vendidas sin la intervención de un agente*
- *Viviendas operadas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros*
- *Algunas viviendas o comunidades para personas mayores están exentas de toda responsabilidad respecto a la discriminación en base a la situación familiar.*

Comuníquese con una de las agencias enumeradas en la página 14 para obtener información más específica con respecto a cualquiera de estas excepciones.

¿CUÁLES SON LAS PROTECCIONES PARA LA OBTENCIÓN DE UNA HIPOTÉCA?

Por lo general, nadie puede realizar las siguientes acciones en base a las clases protegidas de la tabla en la página 5:

- *Negarse a realizar un préstamo hipotecario*
- *Negarse a proporcionar información con respecto a los préstamos*
- *Imponer condiciones o términos diferentes sobre un préstamo, tales como tasas de interés, puntos o comisiones diferentes*
- *Discriminar en la tasación de propiedad*
- *Negarse a comprar un préstamo*
- *Establecer términos o condiciones diferentes para comprar un préstamo*

PROTECCIONES ADICIONALES

Nadie puede:

- *Negarse a considerar los ingresos de ambos solicitantes*
- *Amenazar, coaccionar, intimidar o interferir con cualquier persona que esté ejerciendo un derecho sobre vivienda justa o ayudar a otros a ejercitar tal derecho*
- *Cometer actos de prejuicio, violencia, acoso, intimidación o abuso contra familias o individuos o contra su propiedad residencial.*

Nadie puede, en base a una clase protegida identificada en la página 5:

- *Realizar, imprimir o publicar una declaración, en conexión con la venta de una residencia, que indique una preferencia, limitación o discriminación. Esta prohibición se aplica a viviendas unifamiliares y ocupadas por sus dueños que de otra forma estarían exentas de las leyes que prohíben la discriminación en la vivienda.*
- *Realizar, imprimir o publicar una declaración, en conjunto con la disposición de la cobertura del seguro del propietario, que indique una preferencia, limitación o discriminación.*

Nadie puede, sobre la base de una clase protegida identificada en la página 5, ya sea de los dueños o de los ocupantes de una vivienda:

- *Negarse a proporcionar a los dueños de la vivienda cobertura de seguro*
- *Discriminar en los términos o condiciones de la cobertura del seguro de los propietarios*
- *Negarse a ofrecer información disponible sobre la gama total de opciones disponibles de cobertura del seguro de los propietarios*

SITUACIÓN FAMILIAR

En términos generales, las protecciones de la situación familiar cubren:

- *Hogares en los cuales uno o más niños menores de 18 años vivan con:*
 - *Uno de los padres*
 - *Una persona que posea la custodia legal (incluida la tutela)*
 - *Los designados por el padre o custodio legal (designados con un permiso por escrito)*
- *Una mujer embarazada*
- *Cualquier persona en el proceso de obtener la custodia legal de un niño menor de 18 años.*

Como resultado de esta protección, los vendedores y agentes de bienes raíces y seguros no tienen permitido interrogar a los potenciales compradores de viviendas sobre sus prácticas de control de natalidad o planificación familiar.

La Ley de Vivienda Justa y otras leyes eximen específicamente a algunas viviendas o comunidades para personas mayores de toda responsabilidad respecto a la discriminación en base a la situación familiar. (No están exentas de responsabilidad respecto a otras formas de discriminación relacionada con la vivienda). Comuníquese con una de las agencias enumeradas en la página 14 si necesita más detalles específicos sobre qué viviendas y comunidades para personas mayores califican para esta excepción.



PROTECCIONES ADICIONALES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Por lo general, las protecciones de vivienda justa se aplican si una persona o alguien asociado con una persona:

- Tiene una discapacidad física o mental (incluidas las discapacidades auditivas, visuales o de movilidad, cáncer, enfermedades mentales crónicas, HIV/SIDA o encontrarse en rehabilitación por adicción a las drogas) que limita substancialmente una o más actividades importantes de la vida,
- Tiene un registro de tal discapacidad, o
- Se considera que tiene tal discapacidad.

Estas protecciones no se aplican a una persona que:

- Represente una amenaza directa a la salud o la seguridad de otros o
- Actualmente consume drogas ilegales o drogas legales de manera ilegal

En caso de que estas protecciones de vivienda justa se apliquen, un proveedor de vivienda (incluida una asociación de propietarios de viviendas o condominios) no puede hacer lo siguiente:

- Negarse a permitir que un propietario o un potencial propietario haga modificaciones razonables a su residencia o áreas de uso común, con los gastos a cargo del propietario, si son necesarias para que el propietario use por completo la vivienda.
- Negarse a hacer cambios razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios, si son necesarias para que el propietario use la vivienda en las mismas condiciones que las personas no discapacitadas. (Por ejemplo, una política de mascotas de un condominio no se puede aplicar a un propietario o potencial propietario que cuenta con un animal de asistencia, servicio o compañía debido a su discapacidad).

ORIENTACIÓN SEXUAL E IDENTIDAD DE GÉNERO

La Ley Federal de Vivienda Justa no incluye específicamente la orientación sexual y la identidad de género en las clases protegidas. Sin embargo,

- El Estado de Maryland y algunos gobiernos locales prohíben específicamente la discriminación en base a la orientación sexual (consulte la tabla de la página 5).
- El Estado de Maryland (con efecto a partir del 1 de octubre de 2014), los Condados de Howard y Baltimore y la Ciudad de Baltimore prohíben específicamente la discriminación en base a la identidad de género (también señalada en la tabla de la página 5).
- Ciertos tipos de discriminación respecto a la vivienda basada en la orientación sexual o la identidad de género pueden estar cubiertas por otras protecciones de la Ley Federal de Vivienda Justa, como la discriminación basada en el género de una persona.
- Las regulaciones del HUD prohíben que los prestadores asegurados de la Administración Federal de la Vivienda (FHA, por su sigla en inglés) tomen la orientación sexual real o percibida en consideración al determinar la adecuación del ingreso de un solicitante.

EDAD

La ley del Condado de Baltimore y del Condado de Howard protegen contra la discriminación basada en la edad en general. Otras jurisdicciones refuerzan esta protección de maneras particulares:

- En la Ciudad de Baltimore, la edad se define como la "Mayoría de edad" y se refiere a todo aquel que haya cumplido los dieciocho años.
- El Condado de Harford refuerza las leyes que protegen contra la discriminación a las personas de 40 años en adelante.

PARA MÁS INFORMACIÓN O PARA PRESENTAR UNA QUEJA

Las siguientes organizaciones y agencias están disponibles para ayudar a los compradores, vendedores, agentes y asociaciones al responder preguntas sobre los derechos de Vivienda Justa. Además, comuníquese con la agencia u organización en su área si cree que ha sido víctima de discriminación respecto a la vivienda.

Comisión de Maryland de Derechos Civiles

6 Saint Paul St., Ste. 900
Baltimore, MD 21202-1631
1-800-637-6247

www.mccr.maryland.gov

Se puede presentar una queja respecto de una vivienda justa con la Comisión por teléfono, correo electrónico, correo postal o personalmente.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.

Centro para la Igualdad de Oportunidades de Vivienda Justa (FHEO)

10 S. Howard St., 5th Floor
Baltimore, MD 21201
410-962-2520

O presente una queja en línea:

www.hud.gov/fairhousing

Haga clic en "File a Complaint" (Presentar una queja)

O diríjase a:

<https://portal.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>

Comisión de Relaciones Humanas de Anápolis

145 Gorman St., 2nd Floor
Annapolis, MD 21401-2535
410-263-7998

www.ci.annapolis.md.us/government/Boards/HumanRelations.aspx

Comisión de Relaciones Humanas del Condado de Anne Arundel

44 Calvert St., Room 330
Annapolis, MD 21401
410-222-1220

www.aacounty.org/countyexec/humanrelations.cfm

Oficina de la Ciudad de Baltimore de Derechos Civiles y Seguridad Salarial

10 N. Calvert St., Suite 915
Baltimore, MD 21202

410-396-3141

www.baltimorecity.gov/Government/BoardsandCommissions/OfficeofCivilRightsandWageEnforcement/CommunityRelationsCommission.aspx

Comisión de Relaciones Humanas del Condado de Baltimore

Drumcastle Government Center
6401 York Rd., Suite 1013
Baltimore, MD 21212

410-887-5917

www.baltimorecountymd.gov/Agencies/humanrelations

Oficina del Condado de Harford de Derechos Humanos

220 S. Main St.
Bel Air, MD 21014

410-638-4739

www.harfordcountymd.gov/services/HumanRelations

Oficina del Condado de Howard de Derechos Humanos

6751 Columbia Gateway Dr., Suite 239
Columbia, MD 21046

410-313-6430

www.howardcountymd.gov/Departments.aspx?id=1777

Baltimore Neighborhoods, Inc.

2530 North Charles St.
Baltimore, MD 21218

410-243-4400

www.bni-maryland.org

ESTE FOLLETO FUE PRESENTADO POR:

Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore

c/o Dan Pontious

Consejo Metropolitano de Baltimore

Oficinas @ McHenry Row

1500 Whetstone Way, Ste. 300

Baltimore, MD 21230

410-732-0500 x1055

dpontious@baltometro.org

El Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore está conformado por representantes de la Ciudad de Baltimore y los Condados de Anne Arundel, Baltimore, Harford y Howard.

El Grupo de Vivienda Justa agradece a Baltimore Neighborhoods, Inc. y a la Comisión de Maryland de Derechos Civiles por su revisión y asistencia en la compilación de este folleto.

El Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore agradece también al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por su sigla en inglés) por su apoyo en virtud de la subvención de la Iniciativa de Educación y Extensión del Programa (EOI, por su sigla en inglés) de Iniciativas de Vivienda Justa (FHIP, por su sigla en inglés) que hizo posible la realización de este folleto. Gran parte de la información contenida en este folleto sobre protecciones federales de vivienda justa proviene del folleto informativo del 2011 del HUD, llamado "Vivienda justa: igualdad de oportunidades para todos".



BALTOMETRO.ORG

Este folleto educativo ha sido creado por el Grupo Regional de Vivienda Justa de Baltimore, un comité del Consejo Metropolitano de Baltimore (BMC, por su sigla en inglés), en concertación con estos socios:

