

SEMINARIO DE INTERNET SOBRE VIVIENDA JUSTA: GUIÓN DE VIDEO A TRADUCIR

DIAPOSITIVA 1

Bienvenidos al seminario de internet *Planificación de una vivienda justa equitativa y para todos: Conocimiento para los interesados*, a cargo de la Oficina de Derechos Humanos del Distrito de Columbia. Mi nombre es _____ y soy _____ en/de _____.

La discriminación en la vivienda fue un componente importante de los movimientos a favor de la igualdad a todo lo largo del siglo 20 y antes. Muchos de nosotros pensamos en personalidades como el doctor Martin Luther King, Jr. cuando tomamos en consideración los obstáculos que había para conseguir una vivienda equitativa para todos hace apenas unas cuantas décadas. Con la aprobación de la Ley de Vivienda Justa de 1968 y sus enmiendas, así como con los compromisos locales para “promocionar la vivienda justa” por todo el país, hicimos muchísimo progreso. Pero, a pesar de estos avances, la discriminación en la vivienda persiste y sigue siendo un problema crucial para los grupos marginados. El derecho a elegir dónde vivimos influye nuestras oportunidades de empleo y de educación, qué tan cerca estamos de nuestros amigos y familiares, el acceso al transporte, los servicios comerciales y de gobierno, e incluso nuestra seguridad personal.

Nos alegra que nos acompañen hoy, porque es importante que incorporemos la lucha contra la discriminación en la vivienda en nuestras gestiones a favor de la justicia social y los derechos civiles. Esperamos que este seminario les ayude en su labor, y los instamos a que conozcan más sobre vivienda justa en el portal de la Oficina de Derechos Humanos del Distrito de Columbia, en ohr.dc.gov, y en nuestra página de Facebook, en [facebook.com/dcohr](https://www.facebook.com/dcohr).

DIAPOSITIVA 2

Este seminario es financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, o HUD, el cual aspira a construir comunidades fuertes, sostenibles e integradas, así como viviendas económicas y de calidad para todos. En cuanto a la vivienda justa, el Departamento de Vivienda se esfuerza por crear comunidades integradas y sostenibles en las que no haya discriminación. La Oficina de Derechos Humanos, u OHR colabora de manera estrecha con el Departamento de Vivienda en la investigación de quejas de discriminación y en muchos otros temas de vivienda justa.

DIAPOSITIVA 3

La misión de la Oficina de Derechos Humanos consiste en erradicar la discriminación, aumentar la igualdad de oportunidades y proteger los derechos humanos mediante el cumplimiento de las leyes federales y del Distrito de Columbia en contra de la discriminación. Aunque la Oficina de Derechos

Humanos trabaja activamente en la procuración para prevenir la discriminación *antes* de que suceda, la función principal de esta dependencia del Gobierno del Distrito de Columbia es la de...

DIAPOSITIVA 4

...investigar las quejas de discriminación que se presentan ante la oficina, en los ámbitos de la vivienda, el empleo, los servicios públicos y las instituciones educativas. Para las quejas de vivienda, que es en lo que se centra nuestra plática hoy, la Oficina de Derechos Humanos se apoya principalmente en dos leyes: la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia de 1977 y la Ley Federal de Vivienda Justa de 1968, junto con sus enmiendas.

DIAPOSITIVA 5

Casi cualquiera puede presentar una queja de discriminación ante la Oficina de Derechos Humanos, desde personas en lo individual hasta organizaciones, las cuales pueden incluir casas hogar, grupos de intercesión y defensa, agrupaciones de vivienda justa, así como agentes de bienes raíces, siempre y cuando:

- la persona haya sufrido el perjuicio real o inminente de un acto de discriminación;
- el denunciado (o proveedor de vivienda) opere en el Distrito de Columbia;
- la cuestión esté amparada por la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia; y
- la queja se presente en un plazo de un año a partir de la fecha del último incidente discriminatorio.

DIAPOSITIVA 6

Una de las ventajas de presentar la queja ante la Oficina de Derechos Humanos es que a la persona u organización que alegan haber sufrido la discriminación se les ofrece un trámite de quejas gratuito que no exige recurrir a un abogado, permitiendo que personas de diversos estratos socioeconómicos tengan la oportunidad de hacer escuchar sus quejas. Para presentar una,...

DIAPOSITIVA 7

... la persona puede llenar un sencillo formulario de queja en línea o en la Oficina de Derechos Humanos que está cerca de la parada del Metro de Judiciary Square, en el Distrito de Columbia. Una vez llena, puede llevarla a la oficina para una entrevista de admisión, donde un investigador tratará de averiguar más detalles sobre el supuesto incidente de discriminación de vivienda.

DIAPOSITIVA 8

Luego de la entrevista de admisión, la Oficina de Derechos Humanos decidirá si la queja le compete. De ser así, la aceptará formalmente como un caso oficial y, de implicar la protección de las leyes federales, la tramitará también ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Una vez aceptado el caso, la oficina iniciará una investigación y concertará la mediación entre el denunciante y el denunciado (o sea, la persona que supuestamente cometió la discriminación). El procedimiento de la Oficina de Derechos Humanos es único en cuanto a que la mediación es obligatoria tanto para el denunciante como para el denunciado. Ambas partes deben sentarse con un mediador de esta oficina para tratar de solucionar el problema mediante un acuerdo que puede comprender cualquier cosa, como conseguir la vivienda deseada, una compensación monetaria, la capacitación obligatoria de personal u otras soluciones. Si se llega a un acuerdo de solución mediada, la investigación acaba y se cierra el caso.

DIAPOSITIVA 9

Sin embargo, si la mediación falla, la Oficina de Derechos Humanos continuará investigando el caso hasta el final. La investigación puede incluir entrevistar al denunciante, el denunciado y testigos, un análisis de la documentación y la normatividad, así como otros métodos. Una vez completada la investigación...

DIAPOSITIVA 10

... el informe de la pesquisa se le hace llegar al Consejo General de la Oficina de Derechos Humanos para su estudio y análisis legal de los hallazgos, y se le envía al Director para una determinación definitiva. Entonces, el Director de la Oficina de Derechos Humanos estudia la determinación y resuelve ofrecer una decisión de motivos, ya sea fundados o infundados. De determinarse que hay motivos fundados, las partes se reunirán en conciliación para tratar, una vez más, de llegar a un acuerdo mutuo. De no llegarse a ningún acuerdo...

DIAPOSITIVA 11

... el caso se remite a la Comisión de Derechos Humanos del Distrito de Columbia. Ahí, uno de tres jueces administrativos examinará las pruebas y hará una determinación legal sobre si la discriminación tuvo lugar o no. Se recomendará una indemnización explícita por daños y perjuicios de determinarse que sí hubo discriminación. Entonces, un comité de comisionados ciudadanos nombrado por el Alcalde analiza la determinación del juez y concuerda con ella, la revoca o exige una compensación diferente. Los comisionados hacen la determinación definitiva.

DIPOSITIVA 12

Ahora, pasemos de hablar del procedimiento de la Oficina de Derechos Humanos para la atención de quejas, a la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia de 1977.

Ésta es una de las leyes más progresistas de la nación en contra de la discriminación. Como mencioné anteriormente, la ley prohíbe la discriminación en la vivienda, el empleo, los servicios públicos y las instituciones educativas.

DIPOSITIVA 13

El motivo por el que consideramos que la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia es una de las más progresistas en contra de la discriminación es porque ofrece protecciones en función de *18 características protegidas*, en comparación con sólo siete de la Ley Federal de Vivienda Justa. Algunas de las que esta última no incluye son: la apariencia personal, el estado civil, la orientación sexual, la identidad o expresión de género, la matriculación —que es la condición de estudiante— y la afiliación política.

DIPOSITIVA 14

Otra característica protegida incluida en la ley de vivienda del Distrito de Columbia en contra de la discriminación, pero no en la ley federal, es la condición de víctima de un delito intrafamiliar. Esto prohíbe:

- rehusarse a hacer una adaptación razonable para restaurar o mejorar la seguridad o las medidas de protección para una víctima de violencia intrafamiliar;
- rehusarse a permitir que una persona rescinda el contrato de arriendo antes de tiempo y sin recibir una sanción si es víctima de un delito intrafamiliar; o
- negar o coartar el derecho de una víctima de llamar a la policía para pedir ayuda de emergencia, o imponer una sanción por hacer una llamada tal.

La condición de víctima de un delito intrafamiliar es una adición importante a la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia que se hizo hace apenas unos años.

DIPOSITIVA 15

En resumidas cuentas, en lo que respecta al ámbito de la vivienda justa, la ley del Distrito de Columbia es mucho más amplia que la ley federal, con 18 características protegidas. Esto significa que, ya sean

ustedes inquilinos o propietarios de vivienda, o que soliciten un préstamo o el alquiler de un apartamento, la ley los protege contra la discriminación en virtud de 18 características diferentes.

DIPOSITIVA 16

Ahora, ahondemos más en la Ley de Vivienda Justa.

El propósito y la intención de la Ley de Vivienda Justa era fomentar la vivienda equitativa, no sólo para unos cuantos, sino para todos. Al pensar en la Ley de Vivienda Justa, es muy importante recordar su marco histórico: cuando se aprobó en los 1960, la segregación era rampante. “Brown *versus* la Junta de Educación” se había aprobado hacía apenas unos años antes, y muchos estados aún aplicaban las leyes draconianas de Jim Crow para mantener la segregación.

DIPOSITIVA 17

Originalmente, cuando se aprobó, la ley sólo contemplaba la raza, el color de piel y la religión. La Ley de Vivienda Justa fue enmendada más tarde para incluir el género como una característica protegida, y de nuevo, una vez más, para agregar la discapacidad y el estado familiar.

DIPOSITIVA 18

La Ley de Vivienda Justa es muy amplia; prohíbe la discriminación prácticamente en todos los aspectos de la vivienda, desde la negativa a alquilar, el financiamiento, la denegación o restricción de servicios, o la imposición de condiciones diferentes, hasta el condicionamiento en función de características protegidas, tales como su raza, su nacionalidad o su género.

DIPOSITIVA 19

Un tipo de discriminación en la vivienda es *el acoso inmobiliario*. Éste se da cuando un agente de bienes raíces persuade a un propietario de alquilar o vender su propiedad porque cierto grupo de personas en particular se está mudando al vecindario. Por ejemplo, si el vecindario fuera predominantemente blanco y el agente de bienes raíces convenciera al propietario de vender su casa a un precio reducido porque un grupo con una característica protegida, tal como el de los hispanos, está empezando a integrarse al vecindario, eso se consideraría acoso inmobiliario y es ilegal. El agente de bienes raíces podría emplear estereotipos sobre los hispanos para convencer al propietario de que es inevitable que su propiedad se devalúe.

DIAPOSITIVA 20

Otro ejemplo de discriminación en la vivienda es la llamada *predisposición*. Aunque predisponer al comprador es muy común, puede que se haga sutilmente para hacerlo sentir que el agente quiere lo mejor para él, cuando su intención es discriminarlo. Por ejemplo, un agente le dice a una pareja que tiene un hijo que las casas al otro lado del pueblo les convendrían más porque tendrán muchos parques y juegos infantiles. Aunque a la pareja sólo le interesan casas en cierta parte del pueblo, el agente insiste que otra zona o vecindario son mejores sin siquiera molestarse en mostrarles las casas que solicitaron ver. Quizás a primera vista no parezca serlo, pero eso es discriminación. Esta pareja con hijos debe poder vivir en donde lo decida.

DIAPOSITIVA 21

Cuando pensamos en la discriminación en la vivienda, también es importante que pensemos en las formas más sutiles en las que la gente se entera de la disponibilidad de vivienda. La ley prohíbe hacer, imprimir y publicar, o hacer que se publique, ningún aviso o declaración que indiquen cierta preferencia o restricción. Esto también aplica a escritos, avisos orales o declaraciones, e incluye las solicitudes, folletos, escrituras, letreros, pancartas, carteles y carteleras publicitarias.

Manifiestar A QUIEN SEA una preferencia o restricción para una compra está prohibido. Por ejemplo, la publicidad de un periódico reza: "Se alquila una hermosa casa de tres recámaras; no se permiten niños". Esta declaración contravendría la ley.

DIAPOSITIVA 22

La Ley de Vivienda Justa no nada más nos dice lo que los proveedores de vivienda no pueden hacer... también nos indica lo que sí deben hacer, como ofrecer adaptaciones o modificaciones razonables.

Las adaptaciones razonables en la vivienda atañen a las personas a las que se identifica que tienen una discapacidad o que están relacionadas con alguien que padece una. Las adaptaciones razonables se ofrecen a los residentes o solicitantes de vivienda para darles la oportunidad de gozar plenamente del predio, igual que alguien que no esté discapacitado. Una adaptación razonable es una modificación a los reglamentos y procedimientos, pero no debe alterar la esencia de cómo opera un proveedor de vivienda. Por ejemplo, el inquilino solicita un espacio de estacionamiento para discapacitados porque tiene dificultad para caminar largas distancias debido a su impedimento. Ésa es una solicitud razonable. Sin embargo, si el inquilino le pide al arrendador que le traiga el periódico todos los días porque no puede caminar largas distancias, eso alterará la esencia de cómo opera el proveedor de vivienda, a menos que éste sea un servicio que ofrezca a todos los inquilinos. Ésta no se consideraría como una adaptación razonable.

DIAPOSITIVA 23

Por lo general, el inquilino es el que paga por una adaptación que exija modificar la estructura de su vivienda, tal como la instalación de una rampa para silla de ruedas, a menos que el proveedor de vivienda reciba financiamiento federal, en cuyo caso pueda que éste pague por las modificaciones.

DIAPOSITIVA 24

Es responsabilidad del inquilino solicitar una adaptación razonable al proveedor de vivienda, ya sea de manera oral o por escrito. El proveedor de vivienda no tiene por qué adivinar o suponer que un inquilino necesita una adaptación razonable.

DIAPOSITIVA 25

Las viviendas o los apartamentos habitacionales construidas después del 31 de marzo de 1991 deben tener al menos siete (7) aspectos técnicos de accesibilidad:

1. Entrada de fácil acceso, en una vía de fácil acceso
2. Áreas comunes y públicas de fácil acceso
3. Puertas en funcionamiento
4. Vía de fácil acceso dentro de la unidad
5. Interruptores de luz, tomacorrientes y controles de ambiente de fácil acceso
6. Baños con paredes reforzadas
7. Cocinas y baños en pleno funcionamiento

DIAPOSITIVA 26

Ésta es una lista de las clases de propiedades que contemplan la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia. Como pueden ver, incluye hasta los lotes baldíos de las zonas residenciales.

DIAPOSITIVA 27

Ahora hablemos de las clases de propiedades que no están contempladas en la Ley de Vivienda Justa. Las siguientes cuatro clases de propiedades no están sujetas a las reglas de esta ley. Si alguien

presentara una queja contra estas clases de propiedades, sería más que probable que la desestimaran por falta de competencia.

- Pequeños propietarios de vivienda
- Organizaciones religiosas
- Vivienda para personas de la tercera edad
- Situaciones de vivienda compartida

Aunque de conformidad con la Ley Federal de Vivienda justa y la Ley de Derechos Humanos del Distrito de Columbia a un pequeño propietario de vivienda podría exentársele en un caso de negativa a alquilar, aún podría responsabilizársele por hacer o imprimir una declaración discriminatoria. Por ejemplo, el propietario de la vivienda publica un anuncio que dice: “Apartamento de dos recámaras. Sólo adultos; no niños”. Como el proveedor de vivienda públicamente imprimió una declaración que muestra cierta preferencia o restricción de una característica protegida, puede presentarse una queja de contravención por este anuncio discriminatorio, al amparo de la Sección 804 de la Ley Federal de Vivienda Justa.

Ahora veamos cada una de las exenciones, comenzando con...

DIPOSITIVA 28

... los pequeños propietarios de vivienda. Se les considera exentos si:

- no tienen una participación en más de tres viviendas unifamiliares;
- no contratan los servicios de un corredor o agente de ventas; y
- el edificio tiene cuatro o menos unidades y el propietario vive en una de ellas.

Como dijimos, no están exentos para hacer publicidad discriminatoria.

DIPOSITIVA 29

Las organizaciones religiosas pueden dar preferencia a los miembros de su propia religión o sus agrupaciones en viviendas que administren sin fines comerciales. Sin embargo, las agrupaciones no pueden limitar la afiliación por motivos de raza, color de piel o nacionalidad.

DIPOSITIVA 30

Una vivienda para personas de la tercera edad también se considera exenta de las protecciones del estado familiar si:

- todos los residentes de la vivienda tienen por lo menos 62 años de edad; o
- un mínimo de 80 por ciento de las unidades están ocupadas al menos por una persona de 55 años de edad o más

De nuevo, esto sólo la exenta de las protecciones del estado familiar.

DIPOSITIVA 31

Cuando alguien procura compartir una vivienda, se le permite hacer una exención de preferencia o restricción de género. Esto sólo es válido para las situaciones de vivienda compartida, tales como en las que se comparte la cocina y el baño.

DIPOSITIVA 32

Quiero concluir compartiéndoles alguna nueva información sobre vivienda justa que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano dio a conocer hace sólo un año: la regla LGBT del HUD.

Esta regla, que entró en vigor el 21 de marzo de 2012, ofrece un acceso equitativo a la vivienda en los programas del HUD, independientemente de la orientación sexual o la identidad de género. Si la persona solicita participar en un programa que recibe financiamiento federal, el agente no debe preguntar por su orientación sexual o identidad de género para determinar si reúne los requisitos del programa.

DIPOSITIVA 33

La regla general a seguir es que todos deben recibir el mismo tratamiento en función de sus cualificaciones, independientemente de sus características protegidas.

DIPOSITIVA 34

Si tienen alguna pregunta, llamen a la Oficina de Derechos Humanos del Distrito de Columbia al (202) 727-4559, o aprenda más visitando el portal ohr.dc.gov. Gracias por su atención.