

FUENTE DE INGRESOS PREGUNTAS FRECUENTES

P ¿Cuál es la nueva ley sobre las protecciones de las fuentes de ingresos?

R California tiene una ley llamada Ley de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (Fair Employment and Housing Act, FEHA) que protege a las personas de la discriminación en el acceso a la vivienda por motivos de raza, color, país de origen, religión, discapacidad, género, identidad de género, situación familiar, orientación sexual y ciertas fuentes de ingresos. La última modificación a la ley sobre las protecciones de las fuentes de ingresos incluye en esta lista de grupos protegidos a las personas que usen subsidios de vivienda federales, estatales o locales. Esto significa que, a partir del 1 de enero de 2020, los proveedores de vivienda, como los propietarios, no pueden negarse a hacer un alquiler a una persona, ni pueden discriminarla de otra forma, porque tenga un subsidio de vivienda que le ayuda a pagar el alquiler, como el Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 (Section 8 Housing Choice Voucher).

P ¿Qué tipos de programas de subsidios de vivienda se incluyen en la ley de protección de las fuentes de ingresos?

R La nueva ley prohíbe la discriminación contra cualquier candidato que use un subsidio federal de vivienda federal, estatal o local que lo ayude a pagar el alquiler. El Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8, el Programa de Asistencia de Viviendas para Veteranos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development-Veterans Affairs Supportive Housing, HUD-VASH), el Programa de Oportunidades de Vivienda para Personas con SIDA (Housing Opportunities for Persons with AIDS) y los programas de ayuda para depósitos de garantía, entre otros, se incluyen en la protección de la ley. La lista de subsidios protegidos también incluye los programas de subsidios de financiación local creados por ciudades, condados y organismos públicos para tratar el aumento del número de personas sin hogar.

P ¿Qué es el “Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8”? ¿Qué es un “vale VASH”?

R El “Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8” se financia a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD) y es administrado por las autoridades públicas locales de vivienda para ayudar a grupos familiares con ingresos bajos a pagar sus alquileres. Un inquilino que tenga un vale paga una parte predeterminada del alquiler y el programa de la Sección 8 paga el resto del alquiler en forma directa al proveedor de la vivienda. El Programa HUD-VASH es parecido al Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 y ofrece ayuda a los veteranos sin vivienda y a sus familias. El programa también incluye administración de casos y servicios clínicos ofrecidos por el Departamento de Asuntos de los Veteranos (Department of Veterans Affairs).

P ¿Quién debe cumplir la nueva ley?

R Todos los proveedores de vivienda deben cumplir la nueva ley de protección de fuentes de ingresos de la FEHA. Esto incluye a propietarios privados, compañías de administración de propiedades, asociaciones de propietarios, corporaciones y otros que alquilen propiedades residenciales en California. Sin embargo, los propietarios que viven en su casa, condominio u otra vivienda unifamiliar y que alquilan solo una habitación de la vivienda no están incluidos en la ley.

P ¿Cuáles son algunos ejemplos de prácticas que están prohibidas?

R Un proveedor de vivienda no podrá tomar las medidas que se mencionan abajo basándose solo en la fuente de ingresos de una persona, o las ayudas para la vivienda que esa persona reciba (lista parcial):

1. Publicitar o declarar una preferencia por inquilinos con ciertas fuentes de ingresos.
2. Rechazar una solicitud de un posible inquilino, cobrar un depósito o alquiler más alto, o tratar al posible inquilino o al inquilino de manera diferente porque el posible inquilino o el inquilino usa un vale de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda.
3. Negarse a celebrar o renovar un contrato de alquiler porque el inquilino va a usar un vale de vivienda de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda.
4. Interrumpir o terminar un alquiler porque el inquilino está usando o planea usar un vale de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda.
5. Declarar falsamente que el alquiler de una vivienda no se ofrece porque el posible inquilino va a usar un vale de vivienda de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda.
6. Pedir una cláusula, condición o restricción en los términos de un acuerdo solo porque el inquilino va a usar un vale de la Sección 8 (con la excepción de aquellas requeridas por un programa de subsidios específico).
7. Restringir el acceso del inquilino a instalaciones o servicios en la propiedad de alquiler (como piscinas o gimnasios) o negarse a reparar o mejorar la propiedad alquilada porque el inquilino usa un vale de vivienda de la Sección 8 u otro subsidio de vivienda.

P ¿Pueden los proveedores de vivienda indicar en un anuncio o publicidad que no aceptan el Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8?

R No. A partir del 1 de enero de 2020 es ilegal crear, imprimir, publicar, publicitar o difundir de cualquier forma un aviso, declaración o publicidad que indique que un inquilino será rechazado porque su fuente de ingresos incluye un vale de subsidio de la Sección 8.

P ¿Tienen prohibido los proveedores de vivienda hacer evaluaciones de candidatos que tengan un subsidio de vivienda, basándose en otros factores?

R No. Aunque los proveedores de vivienda no puedan rechazar a un inquilino, o tratar a un posible inquilino de manera diferente basándose solo en el recibo de ayuda para la vivienda del inquilino, aún tienen el derecho a evaluar todos los candidatos, según sus criterios legítimos de evaluación de inquilinos. Todas las leyes de igualdad de vivienda seguirán teniendo validez, para garantizar que la selección de un inquilino nunca se base en la raza, el color, el país de origen, la religión, el sexo, la situación familiar, la discapacidad, la edad, la ascendencia, la orientación sexual, la identidad de género, la expresión de género, la información genética, el estado civil, el estado de militar o veterano, el estado de ciudadanía*, el idioma nativo* o la condición migratoria*.

*Protegidas según la Ley de Derechos Civiles de Unruh (Unruh Civil Rights Act), que se aplica a la mayoría de las adaptaciones de viviendas de California.

P ¿Puede un proveedor de vivienda hacer una evaluación de elegibilidad de ingresos para asegurarse de que un candidato sea capaz de pagar su alquiler?

R Sí. Sin embargo, los proveedores de vivienda deben tener en cuenta todas las fuentes de ingresos legales verificables de un candidato o residente. Todo el dinero pagará un grupo familiar se debe incluir como parte de los ingresos anuales del candidato o residente al momento de determinar si sus ingresos cumplen los requisitos de la cantidad total del alquiler o de otro estándar financiero. Esto significa que el proveedor de vivienda debe tener en cuenta los ingresos totales de las personas que vivan juntas, o que propongan vivir juntas, de la misma forma en la que consideran los ingresos totales de personas casadas que vivan juntas o que propongan vivir juntas.

P Si un proveedor de vivienda usa un estándar de elegibilidad financiera que requiere que un grupo familiar tenga una cierta cantidad de ingresos para calificar para una vivienda, ¿cómo puede hacer un inquilino de la Sección 8 para cumplir el estándar financiero?

R Si el inquilino o el candidato está usando un subsidio de vivienda, como el vale de la Sección 8, el proveedor de vivienda solo tiene permitido tener en cuenta la parte del alquiler del inquilino. Si un proveedor de vivienda usa un estándar financiero o de ingresos que no se basa solo en la parte del alquiler que el inquilino debe pagar, se considerará que el proveedor de vivienda ha cometido una práctica ilegal de discriminación en el acceso a la vivienda. Por ejemplo:

Se anuncia el alquiler de una unidad de dos dormitorios por \$2,500 por mes. El edificio tiene una política que requiere que todos los grupos familiares tengan ingresos de al menos tres veces el costo del alquiler para poder calificar para una unidad. Un grupo familiar con un vale de la Sección 8 se postula para alquilar el apartamento. La parte del alquiler del inquilino es de \$500, y las autoridades de vivienda pagarán los \$2,000 restantes. El proveedor de vivienda tiene permitido pedir que el inquilino tenga ingresos de al menos \$1,500 por mes (tres veces la parte del inquilino). El proveedor de vivienda no puede pedir que los ingresos del inquilino sean tres veces el costo total del alquiler de la unidad (\$7,500) ya que esto incluiría la parte que las autoridades de vivienda pagarán. Vea el cuadro de ejemplo:

	Estándar	Sección 8
<i>Alquiler que debe el inquilino:</i>	\$2,500	\$500
<i>Ingresos mínimos:</i>	\$7,500	\$1,500

P ¿Cómo evalúan las autoridades de vivienda a los inquilinos del Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8?

R Los grupos familiares que reciban el Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8 pasan por un proceso de verificación de sus ingresos y sus antecedentes para buscar ciertos factores que determinen si están en condiciones de alquilar una vivienda, como sus antecedentes penales* e historial de desahucios. Por lo general, también se pide a los beneficiarios de ayudas para la vivienda que cumplan las normas de conducta en las unidades pagadas con dicha ayuda, y se ofrecen otros incentivos para que los inquilinos cumplan las disposiciones del alquiler. Los proveedores de vivienda también tienen permitido hacer sus propias verificaciones de antecedentes, siempre y cuando las evaluaciones respeten todas las leyes federales, estatales y locales.

*La FEHA también tiene reglamentos específicos sobre la información de antecedentes penales.

P ¿Prohíbe esta nueva protección que un proveedor de vivienda establezca el costo total de un alquiler?

R No. Los organismos públicos locales de vivienda determinan si el alquiler que pide el proveedor de vivienda para el grupo familiar con un Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8 es razonable o no. Se tendrán en cuenta factores críticos del mercado que tengan un impacto en el alquiler, como la ubicación, la calidad, el tamaño, el tipo, la antigüedad de la unidad y todas las instalaciones y servicios que tenga. Para aumentar el alquiler, el proveedor de vivienda primero deberá respetar las leyes que limitan el aumento de alquileres de ciertas propiedades residenciales, deberá entregar un aviso escrito con el aumento de alquiler propuesto al inquilino y a los organismos públicos de vivienda, y deberá presentar una solicitud de aumento de alquiler (Rent Increase Application). Los alquileres actuales de inquilinos con Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 no pueden ser más altos que los alquileres de unidades con inquilinos que no reciban ayudas para la vivienda.

P ¿Qué puede pasar si un proveedor de vivienda no cumple la nueva ley?

R Los inquilinos y candidatos pueden iniciar una demanda privada contra los proveedores de vivienda que no cumplan la ley, o pueden presentar una queja ante el Departamento de Igualdad en el Empleo y la Vivienda (Department of Fair Employment and Housing, DFEH). El DFEH hará una investigación y tratará de resolver la queja. Si no se resuelve la queja y el DFEH determina que hubo una violación de la ley, el DFEH puede iniciar una demanda ante un tribunal para recibir compensaciones que pueden incluir recuperación de gastos en efectivo, una orden judicial que prohíba la práctica ilegal, el acceso a la vivienda que el propietario había rechazado, daños por malestar emocional, sanciones civiles o daños punitivos y honorarios de abogados.

P ¿Dónde puedo obtener más información?

R Visite nuestro sitio web www.dfeh.ca.gov para tener más información y buscar recursos sobre la discriminación por fuentes de ingresos.