



popularMortgage.com

La Ley de Vivienda Justa, el Financiamiento Hipotecario y su importancia en el negocio de Bienes Raíces




1


Relevo de responsabilidad

Esta presentación se preparó para propósitos educativos solamente. La misma no representa interpretación legal, orientación o asesoramiento de Popular, Inc. La presentación está revisada a la fecha actual, y aun cuando se han realizado esfuerzos para garantizar su exactitud, ésta no es un sustituto de las leyes y regulaciones aplicables.


Su contenido no debe considerarse como una sugerencia para efectuar (o inhibir) ninguna acción en particular. La información y las descripciones generales incluidas están diseñadas para ayudarlo a de forma general, a comprender algunos de los factores que generalmente debe considerar al evaluar la relevancia de una solicitud de préstamo hipotecario. Las opiniones expresadas son del orador o de la oradora y no reflejan las opiniones de Popular, Inc. y/o sus subsidiarias ("Popular"). Popular no será responsable de ningún daño que resulte de o esté relacionado con el uso de la información provista en esta presentación.



popularMortgage.com



Producto ofrecido por Banco Popular de Puerto Rico. Miembro FDIC. Todas las ofertas están sujetas a aprobación de crédito. Ciertas restricciones aplican. OCIF B-1. Popular Mortgage es una división de Banco Popular de PR.



2

Agenda del día – Ley de Vivienda Justa

- Propósito, importancia y contexto histórico de la Ley.
- Tipos de discriminación en el acceso a una vivienda.
- Protecciones, aplicabilidad y excenciones a la Ley.



popularMortgage.com



 **POPULAR.**

3

Agenda del día – Ley de Vivienda Justa

- Desafíos en la aplicación efectiva de la Ley.
- Penalidades aplicables por violación a la Ley.
- Agencias responsables por velar la aplicación de la Ley.
- Ley de Financiamiento Justo.



popularMortgage.com



 **POPULAR.**

4

Ley de Vivienda Justa

En el Título VIII de la “[Ley de Derechos Civiles de 1968](#)”, también conocida como Ley de Vivienda Justa, se ilegaliza la discriminación en la compra, venta o renta de vivienda por razones de raza, color, estatus familiar, religión, discapacidad, sexo (incluida identidad de género u orientación sexual) y el origen nacional de la persona.



popularMortgage.com



5

Propósito de la Ley de Vivienda Justa

- La Ley de Vivienda Justa, también conocida como la “[Ley de Derechos Civiles de 1968](#)”, tiene como propósito principal eliminar la discriminación en el mercado de la vivienda y promover la igualdad de oportunidades para todos los ciudadanos estadounidenses en el acceso a la vivienda.
- Fue promulgada como parte de los esfuerzos del movimiento de derechos civiles para abordar la segregación y la discriminación racial que prevalecían en ese momento en los Estados Unidos.
- Pieza clave en la legislación destinada a proteger los derechos civiles y promover la igualdad de oportunidades de acceso a la vivienda.



popularMortgage.com



6

Importancia de la Ley de Vivienda Justa

Protección contra la discriminación

- Proteger a los individuos y grupos vulnerables de la discriminación en el acceso a la vivienda.
- Prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen nacional en la venta, alquiler, financiamiento y publicidad de viviendas.

Promoción de la Igualdad de oportunidades e inclusión

- Fundamental para construir comunidades diversas donde todos puedan vivir, trabajar y prosperar.

Fomentar la integración y la diversidad

- Al prohibir la discriminación en la vivienda, se fomenta la unión de personas de diferentes orígenes raciales, étnicos, religiosos y socioeconómicos en vecindarios y desarrollos residenciales.

Promueve el desarrollo económico

- Al garantizar que las personas tengan acceso equitativo a la vivienda, se fomenta la estabilidad residencial, se fortalecen las comunidades y se crea un entorno propicio para el crecimiento económico y la inversión.



popularMortgage.com

 POPULAR.

7

Contexto histórico

- El contexto histórico de la Ley de Vivienda Justa está arraigado en la lucha por los derechos civiles en los Estados Unidos durante la década de 1960.



popularMortgage.com

 POPULAR.

8

Puntos clave que ayudan a comprender este contexto histórico:

- **Segregación racial:**
 - Durante gran parte del siglo XX, EEUU estaba marcado por la segregación racial institucionalizada, especialmente en el sur, donde las leyes de segregación prohibían la igualdad de acceso a servicios públicos, instalaciones y viviendas para las personas de color.
- **Movimiento de derechos civiles:**
 - En la década de 1950 y 1960, el movimiento de derechos civiles ganó fuerza (Martin Luther King Jr., Rosa Parks y otros activistas) luchaban por la igualdad racial y la eliminación de la segregación.



popularMortgage.com



9

Puntos clave que ayudan a comprender este contexto histórico:

- **Discriminación en la vivienda:**
 - La discriminación en la vivienda era generalizada en todo el país, con prácticas como la negación de préstamos hipotecarios, la segregación residencial y la discriminación en el alquiler y la venta de propiedades basadas en la raza, el color, la religión o el origen nacional.
- **“Ley de Vivienda Justa de 1968”:**
 - En esfuerzo por abordar la discriminación en la vivienda, el Congreso de los Estados Unidos aprobó la Ley de Vivienda Justa de 1968 como parte del Acta de Derechos Civiles para garantizar el acceso equitativo a la vivienda para todos los ciudadanos.



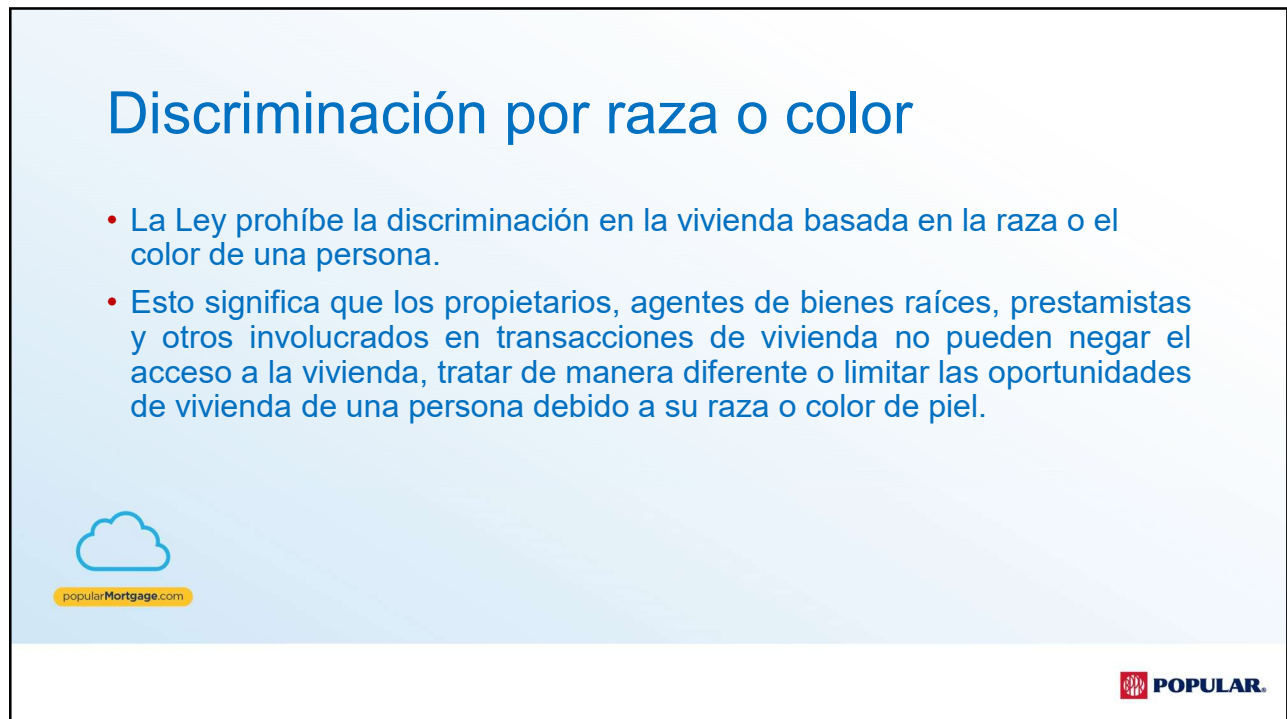
popularMortgage.com



10



11



12

Ejemplo

John, que es un hombre negro, habla por teléfono con un posible propietario sobre el alquiler de un apartamento. Por teléfono, el propietario parece ansioso por alquilarle a John, pero cuando John se reúne con él personalmente para completar una solicitud, la actitud del propietario es completamente diferente. Unos días más tarde, John recibe una carta diciendo que su solicitud fue denegada debido a una referencia negativa de su propietario actual. John se sorprende porque nunca tuvo problemas con su arrendador, y su arrendador jura que nunca la contactaron para pedirle una referencia. John sospecha que la verdadera razón por la que le negaron el apartamento fue porque es negro, por lo que John presenta una queja ante HUD.

- HUD investiga y resulta que John tiene razón: los archivos del propietario muestran un patrón de **discriminación por motivos de raza y color**.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

13

Ejemplo

*Lee, que es un hombre asiático, se reúne con un corredor de bienes raíces para discutir la compra de una casa para su familia. Cuando Lee menciona el vecindario que le interesa, el corredor le pregunta a Lee si está seguro de que su familia se sentirá cómoda allí. El corredor le dice a Lee que tiene una propiedad maravillosa en otro vecindario donde hay más “**gente como ellos**”. Cuando el corredor lleva a Lee a ver la casa, Lee se da cuenta de que los residentes del vecindario parecen ser en su mayoría asiáticos. Lee presenta una queja ante HUD.*

- Llevar a alguien a un determinado vecindario debido a su raza es una forma de **discriminación racial**.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

14

Discriminación religiosa

- La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la vivienda basada en la religión de una persona.
- Esto significa que los propietarios y otros involucrados en transacciones de vivienda no pueden negar el acceso a la vivienda, tratar de manera diferente o limitar las oportunidades de vivienda de una persona debido a sus creencias o afiliaciones religiosas.



popularMortgage.com



15

Ejemplo

Jane es una mujer musulmana que usa hijab. Jane entra a la oficina de arrendamiento de un gran edificio de apartamentos porque vio un letrero en la ventana del edificio que anunciaba varias unidades disponibles. Jane se presenta al oficial de arrendamiento, quien inmediatamente le dice que no hay unidades disponibles. Jane pide ser incluida en la lista de espera, pero nunca recibe una llamada. Jane presenta una queja ante HUD porque sospecha que el oficial de arrendamiento no quiere alquilarle porque es musulmana.

- HUD investiga y resulta que Jane tiene razón: otros empleados del edificio brindan información a HUD que fundamenta la afirmación de Jane de **discriminación religiosa**.



popularMortgage.com



16

Discriminación por sexo

- La ley prohíbe la discriminación en la vivienda basada en el sexo de una persona incluido el acoso sexual.
- Esto significa que los propietarios, agentes de bienes raíces, prestamistas y otros involucrados en transacciones de vivienda no pueden negar el acceso a la vivienda, tratar de manera diferente o limitar las oportunidades de vivienda de una persona debido a su identidad de género u orientación sexual.



popularMortgage.com



17

Ejemplo

María tiene un vale de elección de vivienda (Sección 8), pero un mes se atrasa en el pago de su parte del alquiler. Cuando María le pregunta a su casero si le dará unos días más, su casero le dice que sí, pero sólo si sale con él. Sintiendo que no tiene otra opción, María dice que sí. Durante los días siguientes, el propietario de María le envía mensajes de texto sexualmente explícitos a pesar de que María le dice que deje de hacerlo. El propietario le dice que si no vuelve a salir con él la desalojará y perderá su vale.

- María presenta una queja ante HUD porque el **acoso sexual es una forma de discriminación por sexo**



popularMortgage.com



18

Discriminación por discapacidad

- La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la vivienda basada en la discapacidad de una persona.
- Esto significa que los propietarios y otros involucrados en transacciones de vivienda deben hacer adaptaciones razonables para permitir que las personas con discapacidad accedan a la vivienda y disfruten de ella en igualdad de condiciones con las personas sin discapacidad.



popularMortgage.com



19

Ejemplo

Will, una persona con discapacidad que usa silla de ruedas, ve un condominio que interesa comprar en un nuevo edificio de múltiples pisos. Cuando Will llega, descubre que no hay espacios de estacionamiento accesibles en el estacionamiento del edificio. Cuando intenta entrar a la unidad, su silla de ruedas apenas cabe por la puerta y se golpea los brazos al entrar. Dentro de la unidad, el termostato y los interruptores de luz están demasiado altos para que él pueda alcanzarlos. El edificio tiene un gimnasio, pero no puede mirarlo porque la única manera de llegar al gimnasio es subiendo unas escaleras.

- Will presenta una queja ante HUD pues no cumplir con los requisitos de accesibilidad es una forma de discriminación por discapacidad.



popularMortgage.com



20

Ejemplo

Jasmín tiene una discapacidad del desarrollo que afecta su capacidad para administrar sus propias finanzas. Jasmín le dice al administrador del edificio que su madre le pagará el alquiler por este motivo y le pregunta si todos los avisos relacionados con el alquiler pueden enviarse a su madre. El administrador del edificio le dice a Jasmín que la empresa administradora tiene la política de enviar avisos únicamente a los residentes, sin excepciones. Varios meses después, Jasmín recibe una notificación de desalojo porque su madre no sabía que le habían aumentado el alquiler.

- Jasmín presenta una queja ante HUD porque negar una adaptación razonable es una forma de **discriminación por discapacidad**.



popularMortgage.com

POPULAR.

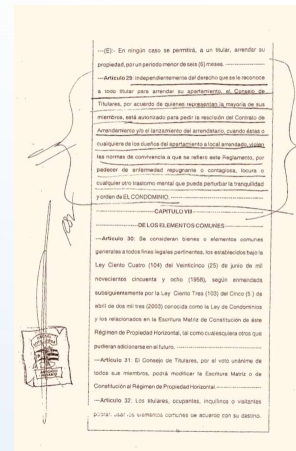
21

Ejemplo de una Violación a la Ley de Vivienda Justa

- Artículo 29: Independientemente del derecho que se le reconoce a todo titular para arrendar su apartamento, el Consejo de Titulares, por acuerdo de quienes representan la mayoría de sus miembros, está autorizado para pedir la rescisión del Contrato de Arrendamiento y/o el lanzamiento del arrendatario, cuando éstas o cualquiera de los dueños del apartamento o local arrendado, violen las normas de convivencia a que se refiere este Reglamento, por padecer de enfermedad repugnante o contagiosa, locura o cualquier otro trastorno mental que puede perturbar la tranquilidad y orden de EL CONDOMINIO.



popularMortgage.com



POPULAR.

22

Animales de asistencia

- La Ley de Vivienda Justa prohíbe que una persona casera o administradora de una vivienda se niegue a dar un acomodo razonable a una persona con diversidad funcional que lo necesita un animal para poder utilizar y disfrutar de la vivienda.
- Bajo esta ley una persona casera o administradora de la vivienda está obligada a permitir como acomodo razonable el uso de un animal que trabaje, provea asistencia, o realice alguna tarea que beneficie a la persona con diversidad funcional o **provea apoyo emocional que alivie un síntoma provocado por la condición que afecte aspectos de su diario vivir.**



popularMortgage.com



23

¿Qué es un animal de servicio?

- Bajo la Ley ADA un animal de servicio significa cualquier **perro** que es entrenado individualmente para realizar alguna tarea o trabajo para el beneficio de una persona con diversidad funcional la cuál puede ser física, sensorial, psiquiátrica, intelectual u otra discapacidad mental.
- La tarea que el animal realice tiene que estar directamente relacionada con la diversidad funcional de la persona.



popularMortgage.com



24

Discriminación por estatus familiar

- Se prohíbe la discriminación en la vivienda basada en el estado familiar de una persona, lo que incluye el estado civil, la presencia de hijos menores de edad, la adopción o la crianza de niños, entre otros.
- Esto significa que los propietarios y otros involucrados en transacciones de vivienda no pueden negar el acceso a la vivienda o tratar de manera diferente a las personas debido a su estado familiar.



popularMortgage.com



25

Ejemplo

Pedro tiene tres hijos adolescentes. El edificio de Pedro tiene un patio con mesas de picnic y un día los hijos de Pedro deciden almorzar allí con algunos de sus amigos. Al día siguiente, Pedro recibe un aviso de la asociación de condominios informándole que las reglas de construcción dicen que el patio es para uso exclusivo de adultos y que debe asegurarse de que sus hijos no violen las reglas de construcción.

- Pedro presenta una queja ante HUD porque las reglas de construcción que discriminan a los niños son una forma de **discriminación por estatus familiar**.



popularMortgage.com



26

Ejemplo

Luis y Olga están completando una solicitud de hipoteca en su banco local. Su oficial de préstamos se da cuenta de que Olga está visiblemente embarazada y le pregunta si se tomará la licencia de maternidad. Cuando Olga dice que sí, el oficial de préstamos les informa que deben presentar la solicitud sin los ingresos de Olga o esperar hasta que ella regrese de su licencia. "Lo siento", dice el oficial de préstamos, "pero he visto a muchas mujeres cambiar de opinión acerca de volver a trabajar".

- Luis y Olga presentan una queja ante HUD porque la política del banco discrimina según el **sexo (incluida la identidad de género y la orientación sexual) y el estatus familiar**.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

27

Discriminación por origen nacional

- Se refiere a cualquier acto o práctica discriminatoria que se base en la nacionalidad o país de origen de una persona (incluso de sus antepasados).
- Esto significa que los propietarios y otros involucrados en transacciones de vivienda no pueden tratar de manera diferente o desigual ni negar el acceso a una vivienda aplicando criterios de selección diferentes debido a su origen.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

28

Ejemplo

Santiago se mudó recientemente a los EE.UU. desde México. Un día, Santiago ve que hay una nueva inquilina en el apartamento contiguo al suyo, por lo que le da la bienvenida al edificio. La vecina de Santiago comenta lo amables que parecen todos en el edificio, especialmente el administrador del edificio, quien se ofreció a renunciar a su depósito de seguridad porque parece una buena persona. Santiago se sorprende porque el administrador del edificio estaba de mal genio con él y dijo que el acento de Santiago hacía difícil entenderlo. Más tarde, él pregunta por ahí y descubre que el administrador del edificio ha renunciado a tarifas y depósitos para otros inquilinos que le agradan, pero no para él ni para otras personas de México.

- John presenta una queja ante HUD porque proporcionar términos y condiciones diferentes a los inquilinos debido a su **origen nacional es una discriminación ilegal**.



popularMortgage.com



29

Escritura Matriz

- En una Escritura Matriz, se establece una cláusula que limita el acceso a ciertos servicios o áreas comunes del condominio basándose en la raza o el origen nacional de los propietarios o residentes.
- La cláusula podría prohibir que ciertos grupos étnicos utilicen la piscina o el gimnasio del condominio.
- Esta cláusula sería una clara violación de la Ley de Vivienda Justa, ya que discrimina a los propietarios o residentes en función de su origen nacional, lo cual está expresamente prohibido por la ley.



popularMortgage.com



30

¿Qué está prohibido?

- Negarse a vender, alquilar o negociar sobre una vivienda y mentir sobre su disponibilidad.
- Establecer términos, condiciones o privilegios distintos para la venta o alquiler de una vivienda
- Permitir prácticas que castigan a las personas que sufren violencia doméstica, hostigamiento sexual, agresión sexual o acecho.
- Hacer comentarios ofensivos sobre la orientación sexual o identidad de género de una persona.
- Negar el acceso en cualquier servicio de listado múltiple u organización de corredores de bienes raíces.



popularMortgage.com



31

¿Qué está prohibido?

- Incurrir en patrones de hostigamiento sexual en la venta, alquiler o servicios relacionados a la vivienda.
- Hacer, imprimir o publicar cualquier aviso, declaración o anuncio con respecto a la venta o alquiler de una vivienda que indique cualquier preferencia, limitación o discriminación.
- Imponer precios de venta o cargos de alquiler diferentes por la venta o alquiler de una vivienda.
- Utilizar diferentes criterios de calificación o solicitudes, o estándares o procedimientos de venta o alquiler, como estándares de ingresos, requisitos de solicitud, tarifas de solicitud, análisis de crédito, procedimientos de aprobación de venta o alquiler u otros requisitos.



popularMortgage.com



32

¿Qué está prohibido?

- Desalojar a un inquilino o al huésped de un inquilino
- Acosar a una persona.
- Fallar o retrasar la realización de mantenimiento o reparaciones.
- Limitar privilegios, servicios o instalaciones de una vivienda.
- Desalentar la compra o el alquiler de una vivienda.
- Asignar una persona a un edificio o vecindario en particular o a una sección de un edificio o vecindario.
- Con fines de lucro, persuadir o intentar persuadir a los propietarios para que vendan sus casas sugiriendo que personas con una característica protegida particular están a punto de mudarse al vecindario (blockbusting).



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

33

Secretario de Vivienda solicita que se querellen contra personas que no acepten vales de la agencia

En algunos anuncios de compraventa o alquiler de hogares se especifica que no se aceptan los vales del Departamento de Vivienda



popularMortgage.com

Descripción

Se vende propiedad en Mansiones de Hacienda Jiménez en Río Grande.

Tiene 3H/2B, Marquesina doble, Gabinetes de Cocina en PVC, Baño con equipos nuevos, puertas de interior nuevas, puertas de closet con espejo y pisos en cerámica existente. Tiene 577.41 metros de solar.

Precio \$165,000

No se aceptan ayudas gubernamentales.

Para más información y citas llamar a [redacted]

Apt PH de 3h,2b,s,c,c, balcón y terraza. Parking back To back

No cualifica para FHA

No ayudas de ninguna índole

Venta 163,000

 **POPULAR.**

34

Reglamento de Ética # 1571 del 3 de abril de 1997 de la JECVEBR

Sección 2.

Proteger y defender los intereses de su cliente principal sin lesionar los intereses de los demás.

Sección 7.

No discriminar por razones de sexo, color, raza, religión, incapacidad, nacionalidad y edad al ofrecer sus servicios profesionales.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

35

Código de Ética y Normas de Conducta de la NAR 1 de enero de 2020

- **Norma de conducta 3-11**

Los REALTORS® no podrán rehusar a cooperar con un corredor por razones de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, lugar de nacimiento, orientación sexual, ni identificación sexual. (Aprobado 1/20)

- **Norma de conducta 10-3**

Los REALTORS® no imprimirán, anunciarán ni harán circular ninguna declaración o aviso de venta o alquiler de una propiedad, que indique una preferencia, limitación o discriminación basada en raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, lugar de nacimiento, orientación sexual, ni identificación sexual. (Enmendado 1/14)



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

36



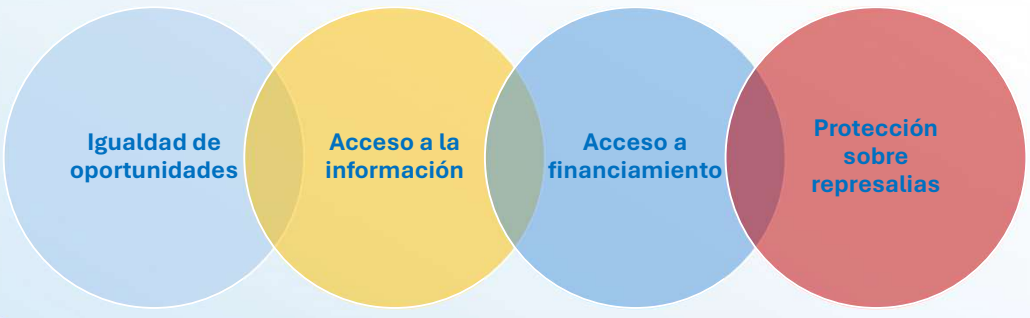
popularMortgage.com

Protecciones, aplicabilidad y exenciones a la Ley de Vivienda Justa



37

¿Qué ofrece la Ley de Vivienda Justa?



Igualdad de oportunidades


Acceso a la información

Acceso a financiamiento

Protección sobre represalias



popularMortgage.com



38

Las protecciones contra el discrimen

- El discrimen en la vivienda puede ocurrir al comprar una vivienda, alquilar una vivienda, obtener un préstamo hipotecario, al buscar asistencia de vivienda o en otras actividades relacionadas.
- Hay protecciones adicionales para las residentes de viviendas con subsidios federales como Sección 8.
- Como regla general, la ley federal aplica a la mayoría de las viviendas incluyendo vivienda privada, vivienda pública y vivienda subsidiada.



popularMortgage.com



39

Aplicabilidad

A vivienda privada como a vivienda financiada con fondos públicos:

- Viviendas unifamiliares y multifamiliares
- Dormitorios de estudiantes (hospedajes)
- "Time Shares"
- Solares destinados a la construcción de viviendas
- Hogares para sobrevivientes de violencia doméstica
- Hogares para personas sin hogar
- Hogares para envejecientes



popularMortgage.com



40

¿Quiénes están **exentos** de cumplir con la Ley de Vivienda Justa?

- Residencias de cuatro unidades o menos donde vive el dueño en una de éstas.
- Residencias unifamiliares que se alquilan o vendan por cuenta propia, es decir, **sin la participación de un corredor de bienes raíces**.
- Residencias que pertenecen a una organización religiosa y que no se utilizan para fines comerciales. La organización puede limitar su alquiler a personas de la misma religión, aunque no puede discriminar por razones de raza, color u origen nacional.
- Residencias que cumplen un propósito específico, por ejemplo, una egida. En esos casos, podría discriminar contra personas que no sean adultas mayores, pero no por razón de raza, color u origen nacional.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

41

¿Quiénes están obligadas a cumplir con la política de no discrimen de esta ley?

- Proovedores de vivienda privada o subsidiada con fondos públicos
- Compañías administradoras de vivienda
- **Corredores de Bienes Raíces**
- Asociaciones de Residentes
- Aseguradoras
- **Instituciones Financieras que otorgan préstamos hipotecarios**
- Agencias de gobierno



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

42



popularMortgage.com


Desafíos en la aplicación efectiva de la Ley de Vivienda Justa




43

Discriminación encubierta

- A pesar de las protecciones legales establecidas por la Ley de Vivienda Justa, la discriminación en la vivienda a menudo persiste de manera encubierta.
- Los propietarios, agentes de bienes raíces y prestamistas pueden emplear prácticas discriminatorias sutiles, como el sesgo inconsciente o la selección de inquilinos o compradores basados en estereotipos, lo que dificulta la detección y la aplicación efectiva de la Ley.



popularMortgage.com



44

Falta de conocimiento

- Muchas personas, incluidos los propietarios y los inquilinos, pueden no estar completamente informadas sobre sus derechos y responsabilidades bajo la Ley de Vivienda Justa.
- La falta de conocimiento y conciencia sobre la ley puede dificultar que las personas identifiquen y denuncien casos de discriminación en la vivienda, lo que lleva a una respuesta inadecuada por parte de las autoridades competentes.



popularMortgage.com



45

Recursos limitados

- Las agencias gubernamentales encargadas de hacer cumplir la Ley de Vivienda Justa a menudo enfrentan limitaciones de recursos, incluidos presupuestos reducidos y personal insuficiente.
- Esta falta de recursos puede afectar la capacidad de estas agencias para investigar y procesar eficazmente las quejas de discriminación en la vivienda, lo que puede resultar en una aplicación desigual o inconsistente de la ley.



popularMortgage.com



46

Dificultades en la obtención de pruebas

- Probar la discriminación en la vivienda puede ser difícil, especialmente cuando se trata de discriminación encubierta o sutil.
- Obtener pruebas suficientes para respaldar una queja de discriminación puede ser un desafío, especialmente si los infractores son hábiles en ocultar sus acciones discriminatorias o si las víctimas temen represalias al presentar una queja.



popularMortgage.com



47

Cambios en el entorno político y legal

- Los cambios en la interpretación de la ley por parte de los tribunales o cambios en las políticas gubernamentales relacionadas con la vivienda pueden tener un impacto en la efectividad de la ley y en la protección de los derechos civiles en este ámbito.



popularMortgage.com



48





Penalidades aplicables por violación a la Ley de Vivienda Justa



49

Multas civiles

- Las personas o entidades que sean encontradas responsables de violar la Ley de Vivienda Justa pueden estar sujetas a multas civiles.
- Estas multas pueden ser significativas y están diseñadas para compensar a las víctimas por los daños y perjuicios sufridos como resultado de la discriminación en la vivienda.



50

Compensación a las víctimas

- Los infractores pueden estar obligados a pagar compensación a las víctimas de discriminación en la vivienda por los daños y perjuicios sufridos.
- Esto puede incluir el reembolso de los costos relacionados con la búsqueda de vivienda alternativa, pérdida de oportunidades de vivienda y otros daños materiales y emocionales.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

51

Mandato “*Injunction*”

- Los tribunales pueden emitir órdenes judiciales, conocidas como orden de Cese y Desista, para detener la conducta discriminatoria y prevenir futuras violaciones de la ley.
- Éstas requieren que los infractores cesen en su comportamiento discriminatorio y tomen medidas correctivas para remediar los efectos de la discriminación en la vivienda.



popularMortgage.com

 **POPULAR.**

52

Sanciones adicionales

- En casos graves de violación de la Ley de Vivienda Justa, los infractores pueden enfrentar sanciones adicionales, como la pérdida de licencias profesionales o comerciales, restricciones en la participación en los programas gubernamentales de vivienda o incluso cargos criminales en casos extremos.



popularMortgage.com



53

Agencias responsables de velar por el cumplimiento de la Ley de Vivienda Justa

- HUD – Oficina Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO)
- Departamento de la Vivienda
- Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces
- Departamento de Asuntos del Consumidor



popularMortgage.com



54

• **Ley de Vivienda Equitativa (FHA, por sus siglas en inglés):** La Ley de Vivienda Equitativa de 1968, 42 U.S.C. §§ 3601-3619, prohíbe el discrimen contra las clases protegidas en la venta o alquiler de vivienda, en la prestación de asistencia para vivienda u otras actividades relacionadas. La Ley obliga a los recipientes de fondos de HUD, y a sus Subrecipientes a tomar medidas razonables para garantizar el acceso significativo de las clases protegidas a sus programas y actividades. La Ley también exige a HUD, y a los participantes de sus programas promover afirmativamente los propósitos de esta Ley.

17 Mercadeo Afirmativo y Equidad de Vivienda
La AFV y Vivienda se asegurarán de que no se excluya de participación, se nieguen beneficios o se discrimine contra ninguna persona bajo el Programa CDBG-DR por razón de raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, edad, situación familiar o discapacidad.¹⁷







55



La Ley de Financiamiento Justo



56

¿Qué es la Ley de Financiamiento Justo?



- La discriminación en los préstamos hipotecarios está prohibida por la Ley Federal de Vivienda Justa y la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO) de HUD
- La Ley de Financiamiento Justo prohíbe a los prestamistas discriminar por motivo de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, o edad (siempre y cuando tenga capacidad legal para contratar), porque todos o parte de los ingresos provengan de un programa de asistencia pública o porque el solicitante, de buena fe, haya ejercido cualquier derecho bajo el "Consumer Credit Protection Act".



popularMortgage.com



57

¿Qué se considera una práctica crediticia discriminatoria?

- Negarse a otorgar un préstamo hipotecario o refinanciar un préstamo hipotecario.
- Negarse a proporcionar información sobre préstamos.
- Imponer diferentes términos o condiciones a un préstamo, como diferentes tasas de interés, puntos o cargos.
- Establece términos o condiciones diferentes para adquirir un préstamo.
- Discriminar al proporcionar otra asistencia financiera para comprar, construir, mejorar, reparar o mantener una vivienda u otra asistencia financiera garantizada por bienes raíces residenciales.
- Discriminar en la tasación de propiedades.



popularMortgage.com



58

Posibles señales de discriminación en el financiamiento

- Gastos de cierre innecesarios.
- Penalidades por prepago excesivas.
- Cambiar términos y condiciones en el cierre sin el consentimiento del cliente.
- Disminución en el valor de la propiedad por raza, nacionalidad del comprador o los residentes del área.
- En el servicio de la hipoteca, procesos de cobro o ejecución más agresivos a los grupos protegidos.



popularMortgage.com



59

¿Cuándo puede ocurrir discrimen en el financiamiento?

- Una violación a la Ley de Financiamiento Justo puede ocurrir en cualquier etapa de la solicitud de préstamo.
- No tan solo por el personal de la institución financiera, inclusive por:
 - Tasadores
 - Compañías de título
 - Agrimensores
 - Corredores de bienes raíces
 - Servidores de préstamos



popularMortgage.com



60

Agencias responsables de velar por el cumplimiento de la Ley de Financiamiento Justo

- HUD – Oficina Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (FHEO)
- Consumer Financial Protection Bureau



popularMortgage.com



61

Bibliografía

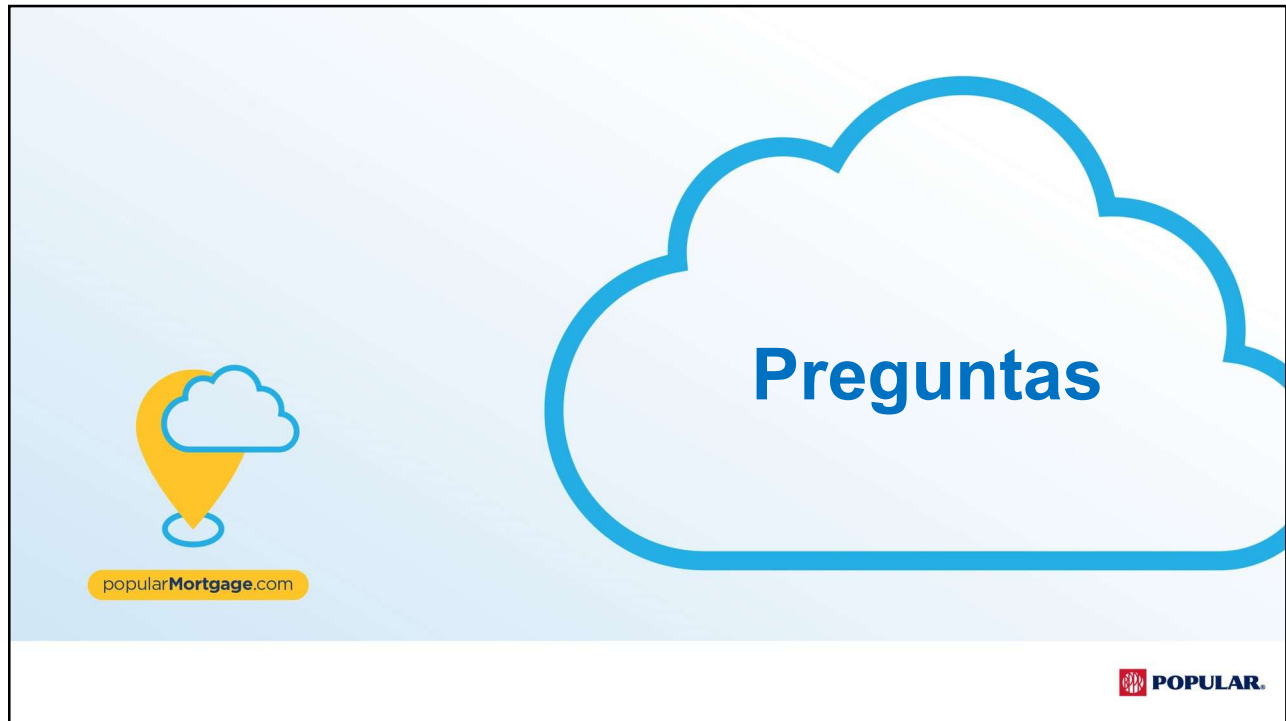
- Periódico Metro 27 de marzo de 2024 “*Secretario de Vivienda solicita que se querellen contra personas que no acepten vales de la agencia*”
- Hud.gov “*Fair Lending: Learn the Facts*”
- Código de Ética y Normas de Conducta de la *National Association of Realtors* del 1 de enero de 2020
- Reglamento de Ética 1541 del 3 de abril de 1997 del de la Junta Examinadora de Corredores, Vendedores y Empresas de Bienes Raíces
- Ayudalegalpr.org



popularMortgage.com



62



63



64