

# **GUÍA DE VIVIENDA JUSTA**

## **ÍNDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Introducción</b>                                 | <b>2</b>  |
| <b>Misión de la Comisión de Derechos Civiles</b>    | <b>3</b>  |
| <b>Rehusar Vender o Alquilar (Rentar)</b>           | <b>4</b>  |
| <b>Términos y Condiciones</b>                       | <b>6</b>  |
| <b>Publicidad</b>                                   | <b>7</b>  |
| <b>Visitas</b>                                      | <b>8</b>  |
| <b>"Blockbusting" (Rompe cuadras)</b>               | <b>8</b>  |
| <b>Negando Disponibilidad</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>Criterios de Ocupación</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>Modificaciones Razonables</b>                    | <b>10</b> |
| <b>Acomodaciones Razonables</b>                     | <b>11</b> |
| <b>Vivienda para Personas Mayores de Edad</b>       | <b>11</b> |
| <b>Transacciones relacionadas con Bienes Raíces</b> | <b>12</b> |
| <b>Preguntas y Respuestas</b>                       | <b>13</b> |
| <b>Recursos Disponibles</b>                         | <b>15</b> |
| <b>El Proceso de la Queja</b>                       | <b>15</b> |

## **Introducción**

**Vivienda justa significa que cada persona tiene el derecho de ser considerada para la vivienda que ha escogido y en el vecindario a su alcance. Las leyes de vivienda justa no dictan a los dueños de propiedades ni a los agentes de bienes raíces cómo deben manejar sus negocios. Pero sí les indican a los dueños de propiedades y a los agentes, "No traten a la gente de una manera diferente por motivo de su raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, origen nacional, credo, discapacidad, o estado familiar."**

**Las leyes de vivienda justa se aplican a todas clases de transacciones que incluyen arrendamientos, ventas, contratos y subcontratos de arriendo, préstamos, valoraciones, seguros y consideraciones de zonificación. Las leyes de vivienda justa se aplican a todas clases de unidades de vivienda, tales como viviendas para una sola familia, complejos grandes de apartamentos, viviendas para los retirados, habitaciones en casas privadas, parques de unidades móviles, urbanizaciones de vivienda pública, condominios y cooperativas privadas, refugios para personas sin hogar y viviendas de grupo para personas discapacitadas. Las leyes de vivienda justa también se aplican a todos los dueños, agentes, y gerentes de bienes raíces sin tomar en cuenta el número de propiedades que se tiene o se maneja.**

**Las personas que buscan vivienda y aquellos que proporcionan vivienda tienen que comprender sus derechos y responsabilidades de acuerdo a las leyes de vivienda justa. Este libro explicará el contenido de las leyes de vivienda justa, dando ejemplos de situaciones que pueden presentarse y ofreciendo consejos en lo que a vivienda justa se refiere. El personal de la Comisión también está disponible para proporcionarle ayuda específica y darle entrenamiento.**

## **La Misión de la Comisión de Derechos Civiles de Iowa**

La visión de la Comisión de Derechos Civiles de Iowa es "un estado en el cual todos están libres de discriminación." Nuestra misión es hacer cumplir los derechos civiles por medio de cumplimiento, mediación, abogacía, y educación.

La Comisión es una agencia administrativa creada para hacer cumplir la Acta de Derechos Civiles de Iowa de 1965, que es la ley anti-discriminatoria de Iowa.

Actualmente, la Comisión combate la discriminación de cuatro maneras:

- Se investigan y se resuelven quejas individuales de discriminación.
- Se educa al público en cuanto a la ley anti-discriminatoria y el valor de la diversidad.
- Se ayuda a las comunidades formar grupos de apreciación de la diversidad, o círculos de estudio para tratar los temas de discriminación y diversidad a nivel local.
- Se llevan a cabo pruebas para determinar el alcance y la naturaleza de la discriminación que existe en Iowa.

En el área de vivienda, la Comisión contrata con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) para investigar y resolver quejas de vivienda justa. La Comisión también colabora con 24 agencias locales de derechos humanos/civiles en Iowa en el trámite de las quejas y en la educación del público.

La Comisión tiene un personal de 35 empleados remunerados y más de 100 voluntarios. Los voluntarios ayudan en todas las actividades. Los voluntarios pueden trabajar en las oficinas de la Comisión en Des Moines, o en sus propias oficinas o domicilios. Cualquier persona que esté interesada en servir de voluntario(a) debe ponerse en contacto con la Comisión de Derechos Civiles al (515) 281-4121 o 1(800) 457-4416.

## **Rehusar Vender o Alquilar (Rentar)**

Las leyes de vivienda justa prohíben que propietarios, o los agentes de propietarios rehúsen alquilar o vender cualquier propiedad de bienes raíces por motivo de las características personales protegidas de un solicitante o posible comprador. Estas características personales protegidas son raza, color, religión, sexo, orientación de sexo, identidad de género, origen nacional, discapacidad física o mental, o estado familiar (la presencia de niños).

**Código de Iowa Sección 216.8 (1)**

De acuerdo a las leyes de vivienda justa, es aceptable pedir que todos los solicitantes completen una solicitud y proporcionen referencias. Los propietarios quieren inquilinos que son económicamente responsables, se acaten a las reglas de la propiedad, que cuiden la propiedad, y que no molesten a los demás. Es aceptable alquilar al mejor solicitante, usando criterios objetivos como ingresos, historia de crédito (capacidad de pago), y referencias de propietarios anteriores. Sin embargo, no es aceptable, de acuerdo a las leyes de vivienda justa, que los propietarios o sus agentes utilicen cualquiera de las características personales protegidas como factores en la selección.

Vivienda justa da buenos resultados. Un propietario que usa criterios objetivos y establecidos con cada solicitante, es más probable de elegir buenos inquilinos, tener menos problemas con los inquilinos, y estará mejor ubicado para defender sus decisiones si se encuentra involucrado en una queja de discriminación.

Por ejemplo:

- Los propietarios deben usar cautela en no tratar a los solicitantes de manera diferente por motivo de una característica personal protegida. Informarle a solicitantes de raza blanca de otras propiedades disponibles y no informarles a solicitantes afro-americanos es trato diferente que se basa en su raza.
- Los propietarios que solamente verifican las referencias de personas que tienen hijos, y no se molestan en verificar las referencias de familias sin hijos están tratando a ciertos solicitantes de manera diferente por motivo de su estado familiar.

- **Los propietarios que rehúsan aceptar ingresos provenientes del seguro social, pagos de discapacidad, pagos de ex-esposos para personas divorciadas, pagos para el mantenimiento de hijos, o pagos de asistencia social (AFDC) pueden estar discriminando contra personas discapacitadas, mujeres, y familias con niños.**
- **Los propietarios no pueden tener una política de no alquilar a familias con niños (a menos que la propiedad satisfaga los criterios para ser designada vivienda para personas mayores).**
- **Los propietarios no pueden rehusar alquilar a alguien que tiene SIDA / VIH, o cualquier otra discapacidad física o mental, que no presenta una amenaza a la salud o a la seguridad de los demás.**
- **Los propietarios no pueden rehusar alquilar a alguien porque su esposo(a), o compañero(a) de habitación es de una raza u origen nacional diferente.**
- **Los propietarios no deben basar sus juicios de gente en estereotipos tales como, "Todos los\_\_\_\_\_ son perezosos, o deshonestos, o involucrados con las drogas."**
- **Los agentes de bienes raíces no pueden "dirigir" a un posible comprador a un cierto vecindario por motivo de la raza o el origen nacional del comprador. El agente no debe elegir anticipadamente el área para el comprador basándose en una de las características protegidas.**

## **Términos y Condiciones**

**Además de ser ilegal rehusar alquilar a alguien por motivo de características personales protegidas, también es ilegal que los propietarios o sus agentes traten a los inquilinos de manera diferente con respecto a los términos, los servicios o las instalaciones que ellos les proporcionan.**

**Los propietarios no pueden cambiar u ofrecer términos y condiciones diferentes de alquiler porque el inquilino tiene hijos, o por motivo de la raza, color, religión, origen nacional, o discapacidad del inquilino.**

**Por ejemplo:**

- **Los propietarios no pueden exigir renta o depósito adicional de familias con niños, o de personas discapacitadas.**
- **Los propietarios no pueden basar el alquiler o el depósito en el número de individuos en la unidad, a menos que el propietario pague los servicios públicos como electricidad, gas, agua etc. y hay una correlación razonable entre el costo de los servicios y el recargo para cada persona adicional.**
- **Los propietarios no pueden ofrecer "especiales para mudarse" para solicitantes de raza blanca, mientras no ofrecen los mismos "especiales" a solicitantes latinos, u ofrecerlas a personas mayores de edad, pero no a familias.**
- **Los propietarios no pueden restringir a las familias a las unidades en el primer piso o a las unidades ubicadas atrás.**
- **Los propietarios no pueden proporcionar servicios a algunos inquilinos, pero no a otros, basándose en características personales protegidas, tales como responder inmediatamente a pedidos de servicio de parte de los inquilinos hombres, pero ignorar los pedidos de las mujeres.**
- **Los propietarios no pueden acosar a los inquilinos o permitir que otros los acosen por motivo de características personales protegidas como raza, sexo, discapacidad u origen nacional.**

## **Publicidad**

**Las leyes de vivienda justa prohíben a los propietarios o a sus agentes, que de manera directa o indirecta, o de cualquier otra manera, indiquen o promocionen que la compra, el alquiler o el contrato de arrendamiento de cualquier propiedad de bienes raíces por personas con una característica personal protegida, no es bienvenido, es desagradable, no es aceptable o no es solicitado. (Código de Iowa, Sección 216.8(3) )**

**De acuerdo a las leyes de vivienda justa, los propietarios no pueden anunciar que gente con niños o que personas de una cierta raza, origen nacional, o sexo no son bienvenidos en sus unidades. Los propietarios jamás pueden describir a la gente en particular que ellos quisieran como inquilinos o compradores, así como "familia cristiana", "persona empleada", o señorita soltera". En vez de estas descripciones, los propietarios deben describir la propiedad en venta o para alquilar. Es aceptable describir la propiedad, tal como "tres dormitorios, dos baños, cocina remodelada, garaje anexo". También se puede describir las comodidades o conveniencias, tales como "piscina, área de recreo, canchas de tenis". De igual manera, se puede describir la ubicación de la propiedad, como "cerca a centros comerciales y a escuelas, en la línea de buses" Estas descripciones son perfectamente aceptables.**

### **Ejemplos:**

- **Publicidad no se refiere únicamente a anuncios en el periódico. También incluye tableros de anuncios, boletines, y hasta declaraciones verbales de los propietarios o de sus agentes.**
- **Los propietarios pueden anunciar que una unidad es accesible a personas discapacitadas, si en realidad lo es.**
- **Compañeros(as) de una habitación pueden anunciar para compañeros(as) de un sexo particular, si se trate de un espacio compartido.**
- **Los propietarios no pueden desanimar a una persona de considerar la unidad por motivo de sus características personales protegidas. Los propietarios pueden contestar preguntas que se atienen a los hechos de una propiedad, pero no deben hacer un juicio de valor para otros. Hacer declaraciones tales como: "Este no es un buen lugar para una familia" o "Probablemente usted no estaría contento viviendo aquí", no son aceptables. Los propietarios deben permitir que la persona que busca una propiedad decida si la propiedad es apropiada para sus necesidades. Los propietarios que tratan de desanimar a personas de ciertas características personales protegidas que buscan una propiedad, destacándoles las características negativas de la unidad o del vecindario pueden estar en violación de las leyes de vivienda justa.**

## Visitas

Las leyes de vivienda justa prohíben a los propietarios o a sus agentes rehusar alquilar, o vender a alguien o de tratar a sus inquilinos de manera diferente por motivo de las características protegidas de sus visitas, amigos, invitados, o parientes. Las características en esta sección incluyen raza, color, credo, religión, sexo, discapacidad, edad, y origen nacional. Código de Iowa, Sección 216.8(4)

Los propietarios pueden establecer reglas de conducta razonables que se esperan de todos los inquilinos y los invitados de los inquilinos, pero esas reglas se deben hacer cumplir de manera igual. Decisiones acerca de una acción disciplinaria o legal contra un inquilino que resulta de una violación de las reglas de parte de un inquilino o sus invitados no se pueden basar en cualquier característica personal protegida.

Por ejemplo:

- Los propietarios no pueden rehusar alquilar a alguien porque tiene un amigo o pariente discapacitado.
- Los propietarios no pueden desalojar a un inquilino porque tiene una visita o un invitado de una raza o nacionalidad diferente.
- Los propietarios no pueden impedir la visita de una persona con niños.

## "Blockbusting" (Rompe cuadras)

"Una persona no inducirá o tratará de inducir a otra persona a vender o alquilar una vivienda por medio de representaciones acerca de la entrada o la posible entrada en un vecindario de una persona de cierta raza, color, sexo, religión, origen nacional, discapacidad o estado familiar." (Código de Iowa 216.8A (1) )

Por ejemplo:

- Un agente de bienes raíces no puede decirle a una persona que se apure a vender su casa porque el vecindario se está "cambiando".

## **Negando Disponibilidad**

Las leyes de vivienda justa prohíben propietarios o sus agentes de representar a personas con características personales protegidas que una vivienda no están disponibles para alquilar, vender o inspeccionar cuando en realidad la vivienda sí está disponible.

(Código de Iowa, Sección 216.8A(2) )

Por ejemplo:

- Los propietarios no le pueden decir a una persona con niños que un edificio de apartamentos es para personas de la tercera edad, cuando en realidad el edificio no cumple con los criterios requisitos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para ser designado como vivienda para personas mayores de edad.
- Los propietarios no le pueden decir a una solicitante asiática-americana, o a un solicitante de cualquier clase protegida, que la unidad ya se ha alquilado, cuando de hecho todavía está disponible.

## **Criterios de Ocupación**

Los propietarios no pueden fijar criterios de ocupación máxima que son más estrictos que los códigos municipales locales de vivienda. Si una ciudad no tiene un código de ocupación, la pauta actual del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) es dos personas en un dormitorio de tamaño mediano. Por ejemplo, un apartamento de un dormitorio puede acomodar a dos adultos o un padre/una madre y un hijo. Un apartamento de dos dormitorios puede acomodar a cuatro personas (cuatro adultos, un padre con tres hijos, o una pareja con dos hijos). El criterio se basa en la "persona", no importa si la persona es un adulto o un niño.

Por ejemplo:

- Los propietarios no pueden fijar el límite de cuántas personas pueden ocupar una unidad que es más restrictivo que el criterio mencionado arriba, tal como un límite de cuatro personas en un apartamento de tres dormitorios.
- Los propietarios no pueden limitar un apartamento de un dormitorio a una persona si el cuarto es de tamaño mediano.
- Los propietarios pueden limitar un pequeño apartamento de un cuarto a una persona.
- Los parques de unidades móviles no pueden fijar el número de personas por lote.
- El criterio de ocupación se debe basar en el número y el tamaño de los dormitorios en la unidad móvil.

## **Modificaciones Razonables:** **Discapacidad Física y Mental**

Las leyes de vivienda justa prohíben discriminación contra personas con una discapacidad mental o física. Una persona discapacitada se define como alguien con un impedimento que de manera considerable limita una actividad mayor de la vida, tiene un archivo de tal impedimento, o se lo considera como alguien que tiene un impedimento.  
Código de Iowa Secciones 216.8 y 216.2(5)

Las leyes de vivienda justa requieren que propietarios y sus agentes permitan que personas discapacitadas hagan modificaciones a la unidad si es necesario, para ocupar y tener pleno uso de la misma. Las modificaciones se harán al gasto del inquilino. En casos que sean razonables, el propietario puede incluir en el acuerdo del inquilino, permiso para una modificación con la condición de que el inquilino restaure la unidad a las condiciones que existían antes de la restauración, con la excepción del desgaste normal. El propietario no debe exigir que la unidad sea restaurada a su condición original, a no ser que la modificación va a interferir con el gozo o pleno uso de la unidad de parte de los próximos inquilinos.

El propietario no puede exigir un depósito adicional de una persona discapacitada. Si las modificaciones son extensas, y una restauración va a ser necesaria, el propietario puede negociar que el inquilino pague a una cuenta de fideicomiso que gana interés para asegurar que los fondos para la restauración de la unidad estén disponibles cuando la tenencia termine.

Ejemplos de modificaciones incluyen:

- Una rampa para la entrada de un edificio
- La instalación de barras de agarrar en el baño
- El traslado de interruptores y controles para que una persona en silla de ruedas los pueda alcanzarlos
- Ampliar la puerta de entrada para que una persona en silla de ruedas pueda pasar.
- Colocar el casillero en un lugar accesible
- La instalación de perillas de puerta tipo palanca para remplazar las perillas redondas

Para los nuevos edificios multifamiliares diseñados y construidos después del 1 de enero de 1992, hay criterios de diseño y construcción que se deben seguir para rendir el edificio utilizable por personas discapacitadas.  
Código de Iowa - Sección 216.8A(3)(c)

## **Acomodaciones Razonables:** **Discapacidad Física o Mental**

Las leyes de vivienda justa requieren que propietarios y sus agentes hagan acomodaciones razonables en sus reglas, políticas, prácticas, o servicios, cuando las acomodaciones son necesarias para que personas discapacitadas puedan usar y disfrutar del local. Código de Iowa, Sección 216.8A (3)(c)(2).

Algunos ejemplos de acomodaciones razonables:

- Proporcionar un número adecuado de espacios de estacionamiento para personas discapacitadas.
- Permitir que una persona discapacitada tenga un animal de servicio, como un perro guía, aunque hubiera una política que no permite mascotas.
- Modificación de un criterio de alquiler que requiere referencias de un propietario cuando una persona se está mudando de un hospital o institución y no tiene tal referencia. Los propietarios deben permitir que la persona discapacitada someta otras clases de referencias.
- Permitir que el inquilino discapacitado pague el alquiler por correo en vez de tener que ir a la oficina, si es difícil o imposible que el inquilino llegue hasta la oficina.
- La instalación de una luz de señal conectada al timbre para una persona que tiene un impedimento auditorio.

## **Vivienda Para Personas Mayores de Edad**

Las viviendas para personas mayores de edad están exentas de las prohibiciones de discriminación por motivo de estado familiar si la propiedad cumple con uno de los siguientes criterios:

- Una vivienda diseñada para ser ocupada únicamente por personas de 62 años de edad o mayores.
- Una vivienda intencionada para ser ocupada por personas de 55 años de edad o mayores, y donde por lo menos el 80% de las unidades ocupadas están ocupadas por una persona que tiene 55 años de edad o mayor. El inmueble o el conjunto de viviendas debe publicar y seguir políticas y procedimientos que demuestran la intención de operar en esta manera. Se debe contactar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para información acerca de estos requerimientos. Estas exenciones de "vivienda para personas mayores" son aplicables únicamente al estado familiar y no a las otras características personales protegidas.

## **Transacciones Relacionadas con Bienes Raíces**

**Una persona cuyo negocio incluye transacciones relacionadas con bienes raíces no discriminará contra una persona en la ejecución de una transacción relacionada con bienes raíces residenciales por motivo de raza, color, credo, sexo, religión, origen nacional, discapacidad o estado familiar. Código de Iowa, Sección 216.8A(4)**

**Una transacción relacionada con bienes raíces residencial incluye:**

- **Hacer o comprar préstamos o proporcionar asistencia financiera para comprar, construir, mejorar, reparar, o mantener una vivienda, o para obtener bienes raíces residenciales**
- **Vender, servir de agente, o valorar bienes raíces residenciales**

**Además, una persona no debe ser discriminada al ser negada acceso, membresía o participación en un servicio de listas múltiples, organizaciones de agentes de bienes raíces, u otras organizaciones relacionadas con vender o alquilar viviendas, por motivo de sus características personales protegidas.**

## **Preguntas y Respuestas**

**P. Quisiera limitar las personas en mis apartamentos a dos adultos y dos niños. ¿Hay un problema con esto?**

**R. Sí. La pauta general es dos personas por dormitorio de tamaño mediano. Usted no puede especificar el sexo ni las edades de esas personas. En un apartamento de dos dormitorios, los inquilinos pudieran ser cuatro adultos, dos adultos y dos niños, o un adulto y tres niños. En un apartamento de tres dormitorios, el criterio de ocupación sería seis personas.**

**P. Siempre he tenido a personas mayores alquilando mis apartamentos. ¿Por qué no lo puedo mantener de esta manera? Tener niños en el edificio causaría mucho disgusto para los inquilinos actuales.**

**R. Usted no puede alquilar solamente a personas mayores, a no ser que el inmueble cumpla con los criterios para ser designado vivienda para personas mayores de edad. (Vea la página 10). Usted no puede escoger inquilinos en particular, basándose en las preferencias de sus inquilinos actuales, si aquellas preferencias se basan a su vez, en cualquiera de las características personales protegidas.**

**P. Hay una mujer que quiere alquilar mi casa. Temo que ella no podrá mantener el patio y hacer reparaciones. ¿Tengo que alquilarle a ella?**

**R. Sí. Aparte de esto, si ella es una inquilina calificada, usted no puede rehusar alquilarle por motivo de su sexo. Hay muchas mujeres que son plenamente capaces de mantener una propiedad, o ellas pueden contratar a alguien que se encargue de estos asuntos. Usted puede chequear referencias con tal de que usted las cheque tanto para las mujeres como para los hombres también.**

**P. Hace poco pinté mis apartamentos. ¿Tengo que alquilarles a personas en sillas de ruedas que pueden darse contra las paredes y mancharlas?**

**R. Sí. Usted no puede negarles vivienda a personas discapacitadas calificadas. Si un daño ocurre que se considera va más allá del desgaste normal, usted puede recuperar el costo de las reparaciones por medio de un depósito de daños.**

**P. ¿Puedo rehusar alquilar a personas que viven en pareja pero que no están casadas?**

**R. Las leyes estatales y federales no incluyen a estado civil como una característica personal protegida, aunque hay algunas ordenanzas municipales que sí lo incluyen.**

**P. ¿Puedo rehusar alquilar a personas cuya orientación sexual me ofende?**

**R. No. Al partir del primero de julio de 2007, el capítulo 216 del código de Iowa lo hace ilegal discriminar en base de la orientación sexual o en la identidad de género de una persona.**

**P. Los apartamentos en los pisos altos de mis edificios tienen balcones. No creo que sean un lugar seguro para que los niños jueguen. ¿Puedo rehusar alquilar estos apartamentos a familias con niños pequeños?**

**R. No. Esto depende del juicio del padre o de la madre que va a alquilar el departamento para decidir si es un lugar apropiado para su familia.**

**P. ¿Puedo fijar los ingresos requeridos de mis inquilinos?**

**R. Sí. Usted puede establecer un criterio de ingresos mínimos para determinar si la unidad está al alcance de un solicitante. Este criterio se debe aplicar de manera uniforme a todos los solicitantes. Tenga presente que los ingresos no tienen que provenir necesariamente de un empleo. Algunas personas tienen suficientes ingresos verificables que provienen de otras fuentes que les permitirían calificar.**

**P. Un joven se presentó para buscar un apartamento, y no parecía estar bien. Creo que tiene SIDA. ¿Tengo que alquilarle a él?**

**R. Sí. Por lo demás, si él es calificado, usted no puede rehusar alquilarle porque usted cree que pueda tener SIDA. Una persona con SIDA, o que se cree tiene SIDA, está protegida por la ley a base de una discapacidad física. La información médica actual indica que SIDA no es contagioso por medio de contacto superficial. Si usted le alquila a una persona con SIDA, esto no representa un peligro ni para usted ni sus inquilinos.**

**P. Una familia con varios niños vinieron a ver un apartamento. Los niños se portaron de una manera revoltosa y bulliciosa. Estaban gritando y corriendo en los corredores y los padres no intentaron controlar el comportamiento de sus hijos. ¿Tengo que alquilarle a esta familia?**

**R. No, si usted tiene motivo de creer que una familia no va a cuidar la propiedad o no se va a acatar a las reglas. Al chequear las referencias de esta familia usted podrá obtener información adicional acerca del comportamiento pasado o actual de esta familia. Usted no puede rehusar alquilarle a una persona únicamente porque tiene hijos, pero usted puede rehusar alquilarle a una persona que no cumplirá con los requerimientos de inquilino.**

**P. Mi propietario se rehusó reparar el horno de calefacción en la casa que alquilo, y nunca sé si voy a tener calefacción o no. ¿Puedo dejar de pagar el alquiler para forzarlo a hacer las reparaciones?**

**R. Este no es un asunto de vivienda justa, a menos que el propietario lo está tratando de esta forma por motivo de una característica personal protegida. Esta es una situación cubierta por La ley de Propietario-Inquilino de Iowa, que detalla el procedimiento que se debe seguir para exigir que el propietario haga reparaciones necesarias a la propiedad.**

## **Recursos Disponibles**

La Comisión de Derechos Civiles de Iowa dispone de asistencia técnica para inquilinos, compradores y para propietarios, vendedores y profesionales de bienes raíces, en cuanto a la ley de Iowa. Si usted cree que ha sido discriminado o si usted es un propietario que tiene interés en cómo operar de una manera libre de discriminación, llame a la Comisión.

**Comisión de Derechos Civiles de Iowa  
Grimes Building, 400 E. 14<sup>th</sup> Street  
Des Moines, IA 50319  
(515) 281-4121    1(800)457-4416  
FAX (515) 242-5840**

La Comisión puede realizar seminarios de entrenamiento acerca de vivienda justa para propietarios, administradores de propiedades y otras personas interesadas, en las oficinas de la Comisión en Des Moines o en otros lugares en todo el Estado. Por favor, llame a la oficina de la Comisión si usted desea programar un sesión de entrenamiento. También se puede solicitar la participación de personal de la Comisión como oradores para otros eventos.

La Comisión tiene una gran variedad de publicaciones y carteles gratis. También dispone de una biblioteca de videos acerca de temas de derechos civiles y temas relacionados con discriminación y diversidad. Se cobra la tarifa nominal de \$20.00 para cubrir el costo relacionado con el trámite y el envío de un video. Para solicitar un orador, publicaciones, videos o para programar un seminario, por favor, llame al (515) 281-4121 o 1(800) 457-4416.

### **Leyes Federales de Vivienda Justa**

Quizás usted también quisiera ponerse en contacto con (HUD) el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos acerca de las leyes federales de vivienda justa.

**Great Plains Fair Housing Enforcement Center  
HUD Kansas City Regional Office - Region VII  
Gateway Tower II, 400 State Avenue  
Kansas City, KS 66101-2406  
(913) 551-6993    o    1(800) 743-5324**

**U.S. Dept. of Housing and Urban Development  
Federal Building  
210 Walnut Street  
Des Moines, IA 50309  
(515) 284-4512  
(515) 284-4728 TDD**

**o**

**U.S. Dept. of Housing and Urban Development  
Office of Fair Housing and Equal Opportunity  
451 7th. Street Southwest  
Washington, D.C. 20410  
1(800) 424-8590**

**o**

**HUD National Housing Hotline  
1(800) 699-9777- Puede escoger una opción para hablar  
en español**

**\*TDD 1(800) 927-9275**

**\*Nota: TDD = Sistema de telecomunicaciones  
para personas sordas**

## **Ordenanzas Municipales**

**Algunas ciudades en Iowa tienen ordenanzas de derechos civiles/humanos con estipulaciones adicionales que usted debe saber. Algunas ciudades también tienen ordenanzas acerca del cumplimiento del código de construcción de inmuebles y ordenanzas de vivienda en cuanto a la ocupación, inscripciones e inspecciones de alquiler, que también pueden tener impacto en la operación de sus propiedades de alquiler. Póngase en contacto con su municipio local para más información.**

## **Ley de Propietario-Inquilino**

**Aunque la Comisión de Derechos Civiles de Iowa no se encarga de hacer cumplir la ley de propietario-inquilino, muchos problemas de vivienda, tienen que ver con esa ley, así como las leyes de derechos civiles. Se les sugiere a todos los inquilinos y propietarios que se informen plenamente de sus derechos y responsabilidades legales. La corporación de servicios legales de Iowa tiene una serie de folletos relacionados con estos temas. Algunos de ellos están disponibles en español. Póngase en contacto con:**

**Legal Services Corporation of Iowa  
1111 9th. Street  
Des Moines, IA 50309  
(515) 243-2151 o 1(800) 532-1275**

En Des Moines, servicios de información y referencia acerca de las responsabilidades de propietarios e inquilinos, y materiales educativos escritos son disponibles de:

H.O.M.E. , Inc.  
( Home Opportunities Made Easy )  
1111 Ninth Street  
Des Moines, IA 50314  
(515) 243-1277

## **Asociaciones Profesionales**

Hay asociaciones profesionales de la industria de la vivienda que pueden servir de ayuda para la administración de sus propiedades. Estas asociaciones pueden tener información corriente acerca del mercado local de viviendas, pueden servir de una fuente de intercambio con otras personas y proporcionar vías de presión para cambios legislativos.

Iowa Association of Realtors  
1370 NW 114th. Street  
Clive, IA 50325  
(515) 453-1064

Iowa Manufactured Housing Association  
1400 Dean Avenue  
Des Moines, Iowa 50316  
(515) 265-1497

La asociación para propietarios, que cubre todo el estado de Iowa, publica un boletín informativo trimestral y realiza una convención anual. Personas que viven en un lugar donde no existe un capítulo local pueden ser miembros generales de la asociación estatal. La persona de contacto para la asociación estatal es:

Secretary  
Landlords of Iowa  
320 Oak Park Circle  
Waterloo, IA 50701  
(319) 234-0654

## **El Proceso Para Presentar una Queja**

**La Comisión de Derechos Civiles de Iowa investiga y resuelve quejas de discriminación en varias áreas, incluyendo vivienda. Cualquier persona que afirma que ha sido víctima de una práctica discriminatoria o injusta, puede presentar una queja con la Comisión. Una llamada telefónica a la Comisión inicia asistencia gratis e información acerca de cómo presentar una queja.**

**Una queja, cuando se la recibe por escrito en las oficinas de la Comisión, se considera un cargo legalmente presentado en el cual usted alega que fue tratado de una manera injusta por una persona o negocio en una situación cubierta por la Acta de Derechos Civiles de Iowa. Una vez que la queja haya sido presentada, la Comisión tomará la acción apropiada para investigarla, o de otra manera resolver el asunto.**

**De acuerdo a la ley de Iowa, una queja se debe presentar dentro de 300 días del incidente discriminatorio alegado. Una queja de vivienda se debe presentar con HUD dentro de un año del incidente discriminatorio alegado. Un demandante también puede presentar una acción en la corte del distrito dentro de dos años del incidente discriminatorio alegado.**

**Se pueden presentar quejas en las áreas de empleo, vivienda, crédito, educación y servicios públicos. Las características personales protegidas, es decir, la razón por la cual una persona cree que fue discriminada, incluye raza, color, credo, origen nacional, religión, sexo, discapacidad física, discapacidad mental (excepto en crédito), edad (solamente en empleo y crédito) , o estado civil (solamente en crédito). Una persona también puede presentar una queja basada en represalia, si ha sufrido un daño por tratar de hacer cumplir sus derechos de acuerdo a la ley.**

**Todas la quejas presentadas a la Comisión son confidenciales, pero la persona o el negocio contra quien se ha presentado la queja, tiene que ser notificado. No hay ningún costo para presentar una queja.**

**Para información acerca de sus derechos, o para ayuda en presentar su queja, llame a la**

**Comisión de Derechos Civiles**

**(515) 281-4121 o 1(800) 457-4416**