

Protección de vivienda justa para familias con niños

Hoja informativa n.º 3



Las leyes federales y de Indiana sobre vivienda justa prohíben la discriminación por estado familiar en todas las transacciones de vivienda. Esto garantiza que los hogares con personas menores de 18 años, aquellos en proceso de obtener la custodia de menores de 18 años o las mujeres embarazadas reciban el mismo trato que los demás solicitantes de vivienda y residentes.

¿Qué ejemplos existen de discriminación por estado familiar?

Algunos ejemplos comunes de discriminación por estado familiar incluyen:

- **Negarse a alquilar o vender** una vivienda a una familia con menores de 18 años.
- **Negar falsamente** la disponibilidad de una vivienda en alquiler luego de enterarse de que una posible inquilina está embarazada y que los vendedores no desean niños en la vivienda.
- **Publicar anuncios** que afirman o dan a entender que los niños o adolescentes no son bienvenidos o no son deseados en una comunidad residencial.
- Exigir que los **hogares con niños cumplan términos y condiciones** diferentes a los de los residentes adultos, como no permitir que las familias con niños vivan en pisos superiores.
- **Acosar, intimidar o amenazar a** una familia con el desalojo o la no renovación del contrato de alquiler porque están en proceso de obtener la custodia de un menor.
- **Tomar** represalias contra una familia por ejercer sus derechos a una vivienda justa.

Normas específicas para niños

Promulgar normas que discriminen o afecten de manera injusta a los niños o a los hogares con niños probablemente transgreda las leyes de vivienda justa. Algunos ejemplos son:

- No permitir que los menores de 18 años utilicen las instalaciones del vecindario, como piscinas o clubes sociales, que están reservadas para los adultos.
- Reservar franjas horarias en las que solo los adultos puedan acceder a las instalaciones comunitarias.
- Establecer un toque de queda o "horas de silencio" que solo se aplique a los menores de 18 años cuando no exista una ordenanza local que lo exija.
- Imponer un límite de ocupación numérica irrazonable o un límite más restrictivo que el establecido por el código local o estatal.
- Limitar el género de los niños que pueden compartir habitación; es decir, los niños no pueden compartir habitación con las niñas.
- Exigir a los hogares con niños que paguen un alquiler más alto o depósitos de seguridad adicionales, en comparación con los residentes sin hijos.
- Exigir a las familias con niños que ocupen viviendas en un edificio específico o en un piso específico de un complejo.

¿Qué ocurre con las restricciones basadas en la seguridad?

Las normas y reglamentos de una comunidad deben aplicarse por igual a todos los residentes. Es decisión de los padres o tutores determinar qué vivienda es la más adecuada para su familia, y tienen derecho a considerar todas las unidades de la propiedad, independientemente de su estado familiar. Presentar solo a los posibles inquilinos con hijos las preocupaciones sobre una unidad con balcón o una ubicación específica es discriminatorio. Puede ser razonable hacer cumplir cualquier código local o las recomendaciones de productos, siempre que se apliquen en otras áreas. Por ejemplo, permitir el uso de la piscina sin un adulto a una edad en la que alguien pueda ser socorrista o seguir las recomendaciones de uso seguro según la edad para los aparatos de ejercicio.

¿Qué es el estado familiar?

El estado familiar protege de discriminación a las personas con hijos menores de 18 años que viven con sus padres o tutores legales. Esto incluye:

- hijos adoptados,
- hijos en acogida temporal,
- hijastros y
- cualquier persona que esté en proceso de obtener la custodia de un menor de 18 años.

La protección también incluye a cualquier persona embarazada que sea discriminada por su embarazo.

Posibles transgresiones de las leyes de vivienda justa

Ejemplos de declaraciones, normas o anuncios discriminatorios que podrían transgredir los derechos a una vivienda justa según el estado familiar:

- "No se permiten niños"
- "Adultos preferiblemente"
- "Ideal para un profesional soltero"
- "Los adolescentes de distinto sexo no pueden compartir habitación"
- "Los niños no pueden usar la piscina"
- "Las familias con niños solo pueden vivir en la planta baja"
- "Alquiler base de \$1,000 y un cargo adicional de \$100 por cada niño"

Para obtener más información, consulte la página web de educación del FHCCI:

<https://www.fhcci.org/programs/education/familial-status/>

O escanee el código QR:





Prácticas publicitarias correctas

Es ilegal afirmar o insinuar que los menores de 18 años no son bienvenidos en una propiedad. También es ilegal anunciar la búsqueda de residentes "maduros" o "profesionales" o disuadir de cualquier otra forma a los posibles inquilinos con hijos de presentar su solicitud.

Esto es cierto para todas las formas de publicidad, como:

- impresos (letreros de jardín y volantes);
- anuncios en línea y publicaciones en redes sociales;
- correos electrónicos, llamadas telefónicas o mensajes de texto y
- comentarios verbales.

Buenas prácticas: describa la propiedad, no a las personas. Está permitido anunciar que una comunidad es "ideal para familias" porque esto no afecta la oportunidad de vivienda de ningún otro grupo protegido. Las propiedades que cumplen los requisitos para viviendas para personas mayores también pueden anunciarse como tales.

¿Qué debo hacer si creo que soy víctima de discriminación de vivienda?

La discriminación de vivienda por motivo de una clase protegida es ilegal, y usted tiene derecho a presentar una queja. Comuníquese con el FHCCI si tiene alguna pregunta o para conocer sus opciones conforme a la ley.

Declaración de misión del FHCCI

La misión del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (FHCCI) es facilitar el acceso a la vivienda para todas las personas al asegurar la disponibilidad de vivienda asequible y accesible; promoviendo la libertad de elección de vivienda y la propiedad de vivienda; defendiendo un mercado de vivienda inclusivo; trabajando hacia comunidades estables y equitativas, y erradicando la discriminación en el centro de Indiana, en el estado de Indiana y a nivel nacional.

Como proveedor de vivienda, ¿puedo hacer lo siguiente?

Indicar a mis residentes qué habitaciones pueden compartir sus hijos menores según su edad o sexo o género .

- No, la decisión sobre quién comparte una habitación y cuándo la toma el padre o tutor.

Implementar una norma que establezca que ningún residente (incluidos adultos y niños) puede usar patinetas en las zonas comunes de la propiedad.

- Sí, esta norma se aplica a todos los residentes, no solo a quienes tienen hijos menores.

Cobrar un depósito de seguridad adicional porque me preocupa que los niños causen daños o sean desordenados.

- No, esto solo supone una carga financiera para las familias con hijos. Si considera que algún residente no cumple los requisitos del complejo, tiene derecho a realizar una inspección y exigirle responsabilidades, siempre y cuando se realicen inspecciones similares a los residentes sin hijos.

¿Cuándo se le puede negar una vivienda a un hogar con niños en favor de un adulto soltero?

El arrendatario tiene derecho a denegar la vivienda a cualquier posible inquilino basándose en criterios objetivos que se aplican a todos los solicitantes. Algunos ejemplos son los informes crediticios o el historial de alquiler, siempre que no tengan un efecto discriminatorio sobre las familias. Sin embargo, si la única razón para denegar la vivienda a alguien es la presencia de niños, probablemente se trate de una transgresión de las leyes de vivienda justa.

¿Esto solo se aplica a las viviendas de alquiler?

La discriminación por estado familiar es ilegal en todas las transacciones inmobiliarias, que incluyen arrendamiento, compra, préstamo, seguros, zonificación y publicidad. También constituye una transgresión de las leyes de vivienda justa que vecinos u otros miembros de la comunidad hostiguen o insinúen que los residentes no son bienvenidos debido a su estado familiar, o que un prestamista imponga requisitos adicionales para un préstamo solo porque una persona esté embarazada. Exigir un seguro adicional por la presencia de un niño también podría transgredir las leyes de vivienda justa.

¿Existe alguna excepción?

Las viviendas para personas mayores, según lo establecido en la Ley de Vivienda para Personas Mayores (Housing for Older Persons Act, HOPA), tienen algunas excepciones para familias con hijos. Este tipo de vivienda se caracteriza típicamente como vivienda para personas de "55 años o más" o de "62 años o más". Sin embargo, las viviendas públicas para personas mayores deben permitir el acceso a personas mayores que cumplan con los requisitos y que tengan la custodia o tutela de menores. Es muy importante que las viviendas destinadas a personas mayores se anuncien claramente como tales y cumplan cualquier otro requisito reglamentario antes de denegar el acceso a familias con niños. Si no cumplen dichos requisitos, deben estar disponibles para las familias con hijos.

¡Póngase en contacto con nosotros!

Si tiene obstáculos para acceder a una vivienda, lo que incluye enfrentar un hecho de discriminación por estado familiar, comuníquese con el FHCCI:



317-644-0673
Línea gratuita: 855-270-7280
Retransmisión: 711



info@fhcci.org
www.fhcci.org