

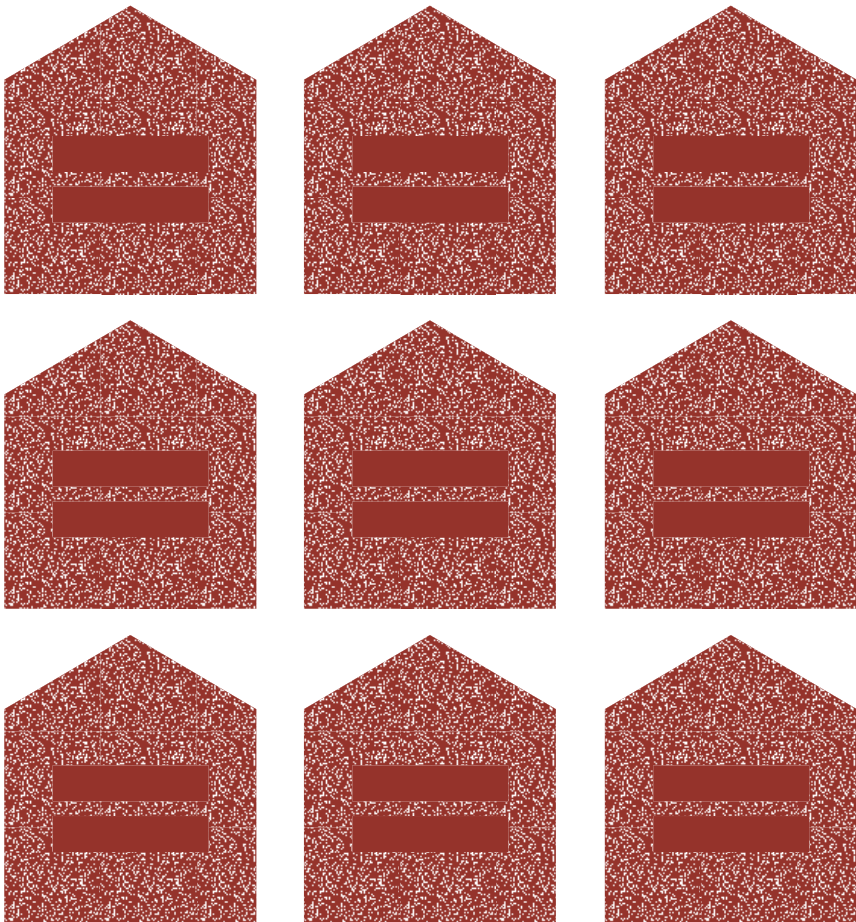
Desplaza hacia abajo para versión en español

U.S. Department of Housing and Urban Development
Office of Fair Housing and Equal Opportunity



Fair Housing

Equal Opportunity for All



Please visit our website: www.hud.gov/fairhousing

Fair Housing - Equal Opportunity for All

America, in every way, represents equality of opportunity for all persons. The rich diversity of its citizens and the spirit of unity that binds us all symbolize the principles of freedom and justice upon which this nation was founded. That is why it is extremely disturbing when new immigrants, minorities, families with children, and persons with disabilities are denied the housing of their choice because of illegal discrimination.

The Department of Housing and Urban Development enforces the Fair Housing Act and the other federal laws that prohibit discrimination and the intimidation of people in their homes, apartment buildings, and condominium developments - and nearly all housing transactions, including the rental and sale of housing and the provision of mortgage loans.

Equal access to rental housing and homeownership opportunities is the cornerstone of this nation's federal housing policy. Landlords who refuse to rent or sell homes to people based on race, color, national origin, religion, sex, familial status, or disability are violating federal law, and HUD will vigorously pursue them.

Housing discrimination is not only illegal, it contradicts in every way the principles of freedom and opportunity we treasure as Americans. The Department of Housing and Urban Development is committed to ensuring that everyone is treated equally when searching for a place to call home.



Alphonso Jackson
Secretary

| | |
|--|----|
| Contents | |
| The Fair Housing Act | 1 |
| What Housing is Covered? | 1 |
| What is Prohibited? | 1 |
| Additional Protection If You Have A Disability | 3 |
| Housing Opportunities for Families with Children | 5 |
| If You Think Your Rights Have Been Violated | 6 |
| What Happens When You File A Complaint? | 10 |
| Does the U.S. Department of Justice Play A Role? | 11 |
| What Happens After A Complaint Investigation? | 12 |
| In Addition | 14 |

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD)
Secretary Alphonso Jackson
451 7th Street, S.W.
Washington, D.C. 20410-2000

The Fair Housing Act

The Fair Housing Act prohibits discrimination in housing because of:

- Race or color
- National origin
- Religion
- Gender
- Familial status (including children under the age of 18 living with parents or legal custodians; pregnant women and people securing custody of children under 18)
- Disability

What Housing Is Covered?

The Fair Housing Act covers most housing. In some circumstances, the Act exempts owner-occupied buildings with no more than four units, single-family housing sold or rented without the use of a broker and housing operated by organizations and private clubs that limit occupancy to members.

What Is Prohibited?

In the Sale and Rental of Housing: No one may take any of the following actions based on race, color, religion, gender, disability, familial status, or national origin:

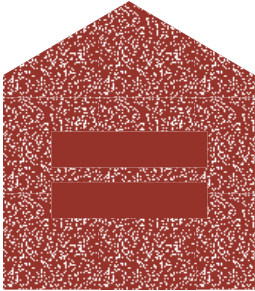
- Refuse to rent or sell housing
- Refuse to negotiate for housing
- Make housing unavailable
- Deny a dwelling
- Set different terms, conditions or privileges for sale or rental of a dwelling
- Provide different housing services or facilities
- Falsely deny that housing is available for inspection, sale or rental
- For profit, persuade, or try to persuade homeowners to sell or rent dwellings by suggesting that people of a particular race, etc. have moved, or are about to move into the neighborhood (blockbusting) or
- Deny any person access to, or membership or participation in, any organization, facility or service (such as a multiple listing service) related to the sale or rental of dwellings, or discriminate against any person in the terms or conditions of such access, membership or participation.

In Mortgage Lending: No one may take any of the following actions based on race, color, religion, gender, disability, familial status, or national origin:

- Refuse to make a mortgage loan
- Refuse to provide information regarding loans
- Impose different terms or conditions on a loan, such as different interest rates, points, or fees
- Discriminate in appraising property
- Refuse to purchase a loan or
- Set different terms or conditions for purchasing a loan.

In Addition, it is a violation of the Fair Housing Act to:

- Threaten, coerce, intimidate or interfere with anyone exercising a fair housing right or assisting others who exercise that right
- Make, print, or publish any statement, in connection with the sale or rental of a dwelling, that indicates a preference, limitation, or discrimination based on race, color, religion, gender, disability, familial status, or national origin. This prohibition against discriminatory advertising applies to single-family and owner-occupied housing that is otherwise exempt from the Fair Housing Act.
- Refuse to provide homeowners insurance coverage for a dwelling because of the race, color, religion, gender, disability, familial status, or national origin of the owner and/or occupants of a dwelling
- Discriminate in the terms or conditions of homeowners insurance coverage because of the race, color, religion, gender, disability, familial status, or national origin of the owner and/or occupants of a dwelling
- Refuse to provide homeowners insurance, or imposing less favorable terms or conditions of coverage because of the predominant race, color, religion, gender, disability, familial status or national origin of the residents of the neighborhood in which a dwelling is located ("redlining")
- Refuse to provide available information on the full range of homeowners insurance coverage options available because of the race, etc. of the owner and/or occupants of a dwelling
- Make, print, or publish any statement, in connection with the provision of homeowners insurance coverage, that indicates a preference, limitation or discrimination based on race, color, religion, gender, disability, familial status or national origin.



Additional Protection If You Have a Disability

If you or someone associated with you:

- Have a physical or mental disability (including hearing, mobility and visual impairments, cancer, chronic mental illness, AIDS, AIDS Related Complex, or mental retardation) that substantially limits one or more major life activities
- Have a record of such a disability or
- Are regarded as having such a disability, your landlord may not:
 - Refuse to let you make reasonable modifications to your dwelling or common use areas, at your expense, if necessary for the disabled person to fully use the housing. (Where reasonable, the landlord may permit changes only if you agree to restore the property to its original condition when you move.)
 - Refuse to make reasonable accommodations in rules, policies, practices or services if necessary for the disabled person to use the housing on an equal basis with nondisabled persons.

Example: A building with a “no pets” policy must allow a visually impaired tenant to keep a guide dog.

Example: An apartment complex that offers tenants ample, unassigned parking must honor a request from a mobility-impaired tenant for a reserved space near her apartment if necessary to assure that she can have access to her apartment.

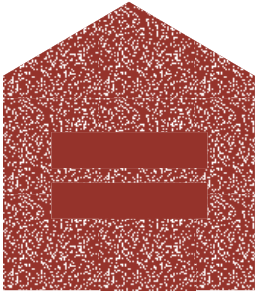
However, housing need not be made available to a person who is a direct threat to the health or safety of others or who currently uses illegal drugs.

Accessibility Requirements for New Multifamily Buildings: In buildings with four or more units that were first occupied **after** March 13, 1991, and that have an elevator:

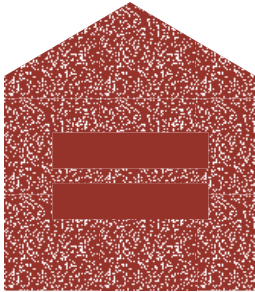
- Public and common areas must be accessible to persons with disabilities
- Doors and hallways must be wide enough for wheelchairs
- All units must have:
 - An accessible route into and through the unit
 - Accessible light switches, electrical outlets, thermostats and other environmental controls
 - Reinforced bathroom walls to allow later installation of grab bars and
 - Kitchens and bathrooms that can be used by people in wheelchairs.

If a building with four or more units has no elevator and was first occupied after March 13, 1991, these standards apply to ground floor units only.

These accessibility requirements for new multifamily buildings do not replace more stringent accessibility standards required under State or local law.



Housing Opportunities for Families with Children



The Fair Housing Act makes it unlawful to discriminate against a person whose household includes one or more children who are under 18 years of age ("*familial status*"). Familial status protection covers households in which one or more minor children live with:

- A parent;
- A person who has legal custody (including guardianship) of a minor child or children; or
- The designee of a parent or legal custodian, with the written permission of the parent or legal custodian.

Familial status protection also extends to pregnant women and any person in the process of securing legal custody of a minor child (including adoptive or foster parents).

Additional familial status protections:

You also may be covered under the familial status provisions of the Fair Housing Act if you experience retaliation, or suffer a financial loss (employment, housing, or realtor's commission) because:

- You sold or rented, or offered to sell or rent a dwelling to a family with minor children; or
- You negotiated, or attempted to negotiate the sale or rental of a dwelling to a family with minor children.

The "Housing for Older Persons" Exemption:

The Fair Housing Act specifically exempts some senior housing facilities and communities from liability for *familial status* discrimination. Exempt senior housing facilities or communities can lawfully refuse to sell or rent dwellings to families with minor children, or may impose different terms and conditions of residency. In order to qualify for the "housing for older persons" exemption, a facility or community must prove that its housing is:

- Provided under any State or Federal program that HUD has determined to be specifically designed and operated to assist *elderly persons* (as defined in the State or Federal program); or

- Intended for, and solely occupied by persons *62 years of age or older*; or
- Intended and operated for occupancy by persons *55 years of age or older*.

In order to qualify for the "**55 or older**" housing exemption, a facility or community must satisfy each of the following requirements:

- at least *80 percent* of the occupied units must have at least one occupant who is 55 years of age or older; and
- the facility or community must publish and adhere to policies and procedures that demonstrate the *intent* to operate as "55 or older" housing; and
- the facility or community must comply with HUD's regulatory requirements for *age verification* of residents by reliable surveys and affidavits.

The "*housing for older persons*" exemption does not protect senior housing facilities or communities from liability for housing discrimination based on *race, color, religion, gender, disability, or national origin*. Further, "*55 or older*" housing facilities or communities that do permit residency by families with minor children cannot lawfully *segregate* such families in a particular section, building, or portion of a building.

If You Think Your Rights Have Been Violated

HUD is ready to help with any problem of housing discrimination. If you think your rights have been violated, you may write a letter or telephone the HUD office nearest you. You have one year after the discrimination allegedly occurred or ended to file a complaint with HUD, but you should file it as soon as possible.

What to Tell HUD:

- Your name and address
- The name and address of the person your complaint is against (the respondent)
- The address or other identification of the housing involved
- A short description of the alleged violation (the event that caused you to believe your rights were violated)
- The date(s) of the alleged violation.

Where to Write or Call: Send a letter to the HUD office nearest you, or if you wish, you may call that office directly. The TTY numbers listed for those offices are not toll free. Or you may call the toll free national TTY hotline at 1-800-927-9275.

For Connecticut, Maine, Massachusetts, New Hampshire, Rhode Island and Vermont:

BOSTON REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_01@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building

10 Causeway Street, Room 308

Boston, MA 02222-1092

Telephone (617) 994-8300 or 1-800-827-5005

Fax (617) 565-7313 * TTY (617) 565-5453

For New Jersey and New York:

NEW YORK REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_02@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

26 Federal Plaza, Room 3532

New York, NY 10278-0068

Telephone (212) 542-7519 or 1-800-496-4294

Fax (212) 264-9829 * TTY (212) 264-0927

*For Delaware, District of Columbia, Maryland,
Pennsylvania, Virginia and West Virginia:*

PHILADELPHIA REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_03@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

The Wanamaker Building

100 Penn Square East

Philadelphia, PA 19107-9344

Telephone (215) 656-0663 or 1-888-799-2085

Fax (215) 656-3449 * TTY (215) 656-3450

*For Alabama, Florida, Georgia, Kentucky,
Mississippi, North Carolina, Puerto Rico,
South Carolina, Tennessee
and the U.S. Virgin Islands:*

ATLANTA REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_04@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Five Points Plaza

40 Marietta Street, 16th Floor

Atlanta, GA 30303-2808

Telephone (404) 331-5140 or 1-800-440-8091

Fax (404) 331-1021 * TTY (404) 730-2654

*For Illinois, Indiana, Michigan, Minnesota,
Ohio and Wisconsin:*

CHICAGO REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_05@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Ralph H. Metcalfe Federal Building

77 West Jackson Boulevard, Room 2101

Chicago, IL 60604-3507

Telephone (312) 353-7796 or 1-800-765-9372

Fax (312) 886-2837 * TTY (312) 353-7143

*For Arkansas, Louisiana, New Mexico,
Oklahoma and Texas:*

FORT WORTH REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_06@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

801 North Cherry, 27th Floor

Fort Worth, TX 76102-6803

Telephone (817) 978-5900 or 1-888-560-8913

Fax (817) 978-5876/5851 * TTY (817) 978-5595

Mailing Address:

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Post Office Box 2905

Fort Worth, TX 76113-2905

For Iowa, Kansas, Missouri and Nebraska:

KANSAS CITY REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_07@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Gateway Tower II,

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 66101-2406

Telephone (913) 551-6958 or 1-800-743-5323

Fax (913) 551-6856 * TTY (913) 551-6972

*For Colorado, Montana, North Dakota,
South Dakota, Utah and Wyoming:*

DENVER REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_08@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

1670 Broadway

Denver, CO 80202-4801

Telephone (303) 672-5437 or 1-800-877-7353

Fax (303) 672-5026 * TTY (303) 672-5248

For Arizona, California, Hawaii and Nevada:

SAN FRANCISCO REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_09@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

600 Harrison Street, Third Floor

San Francisco, CA 94107-1387

Telephone (415) 489-6548 or 1-800-347-3739

Fax (415) 489-6558 * TTY (415) 489-6564

For Alaska, Idaho, Oregon and Washington:

SEATTLE REGIONAL OFFICE

(Complaints_office_10@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 98104-1000

Telephone (206) 220-5170 or 1-800-877-0246

Fax (206) 220-5447 * TTY (206) 220-5185

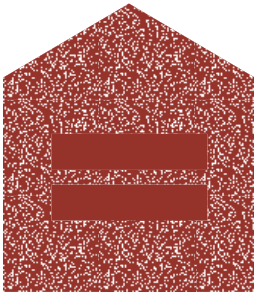
If after contacting the local office nearest you, you still have questions - you may contact HUD further at:

U.S. Department of Housing and Urban
Development
Office of Fair Housing and Equal Opportunity
451 7th Street, S.W, Room 5204
Washington, DC 20410-2000
Telephone 1-800-669-9777
Fax (202) 708-1425 * TTY 1-800-927-9275

If You Are Disabled: HUD also provides:

- A TTY phone for the deaf/hard of hearing users (see above list for the nearest HUD office)
- Interpreters
- Tapes and braille materials
- Assistance in reading and completing forms

What Happens When You File A Complaint?



HUD will notify you in writing when your complaint is accepted for filing under the Fair Housing Act. HUD also will:

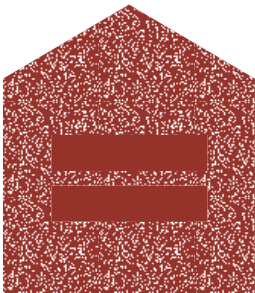
- Notify the alleged violator ("respondent") of the filing of your complaint, and allow the respondent time to submit a written answer to the complaint.
- Investigate your complaint, and determine whether or not there is reasonable cause to believe that the respondent violated the Fair Housing Act.
- Notify you and the respondent if HUD cannot complete its investigation within 100 days of filing your complaint, and provide reasons for the delay.

Fair Housing Act Conciliation: During the complaint investigation, HUD is required to offer you and the respondent the opportunity to voluntarily resolve your complaint with a HUD Conciliation Agreement. A HUD Conciliation Agreement provides individual relief for you, and protects the public interest by deterring future discrimination by the respondent. Once you and the respondent sign a HUD Conciliation Agreement, and HUD approves the Agreement, HUD will cease investigating your complaint. If you believe that the respondent has violated ("breached") your Conciliation Agreement, you should promptly notify the HUD Office that investigated your complaint. If HUD determines that there is reasonable cause to believe that the

respondent violated the Agreement, HUD will ask the U.S. Department of Justice to file suit against the respondent in Federal District Court to enforce the terms of the Agreement.

Complaint Referrals to State or Local Public Fair Housing Agencies: If HUD has certified that your State or local public fair housing agency enforces a civil rights law or ordinance that provides rights, remedies and protections that are "*substantially equivalent*" to the Fair Housing Act, HUD must promptly refer your complaint to that agency for investigation, and must promptly notify you of the referral. The State or local agency will investigate your complaint under the "*substantially equivalent*" State or local civil rights law or ordinance. The State or local public fair housing agency must start investigating your complaint within 30 days of HUD's referral, or HUD may retrieve ("reactivate") the complaint for investigation under the Fair Housing Act.

Does the U.S. Department of Justice Play a Role?

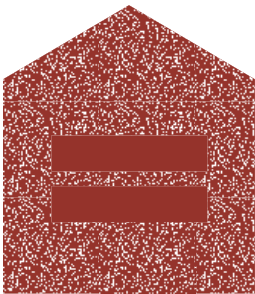


If you need immediate help to stop or prevent a severe problem caused by a Fair Housing Act violation, HUD may be able to assist you as soon as you file a complaint. HUD may authorize the U.S. Department of Justice to file a Motion in Federal District Court for a 10-day Temporary Restraining Order (TRO) against the respondent, followed by a Preliminary Injunction pending the outcome of HUD's investigation. A Federal Judge may grant a TRO or a Preliminary Injunction against a respondent in cases where:

- Irreparable (irreversible) harm or injury to housing rights is likely to occur without HUD's intervention, and
- There is substantial evidence that the respondent has violated the Fair Housing Act.

Example: An owner agrees to sell a house, but, after discovering that the buyers are black, pulls the house off the market, then promptly lists it for sale again. The buyers file a discrimination complaint with HUD. HUD may authorize the U.S. Department of Justice to seek an injunction in Federal District Court to prevent the owner from selling the house to anyone else until HUD investigates the complaint.

What Happens After A Complaint Investigation?



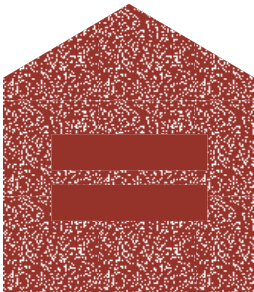
Determination of Reasonable Cause, Charge of Discrimination, and Election: When your complaint investigation is complete, HUD will prepare a Final Investigative Report summarizing the evidence gathered during the investigation. If HUD determines that there is reasonable cause to believe that the respondent(s) discriminated against you, HUD will issue a Determination of Reasonable Cause and a Charge of Discrimination against the respondent(s). You and the respondent(s) have Twenty (20) days after receiving notice of the Charge to decide ("elect") whether to have your case heard by a HUD Administrative Law Judge (ALJ) or to have a civil trial in Federal District Court.

HUD Administrative Law Judge Hearing: If neither you nor the respondent elects to have a Federal civil trial before the 20-day Election Period expires, HUD will promptly schedule a Hearing for your case before a HUD Administrative Law Judge. The ALJ Hearing will be conducted in the locality where the discrimination allegedly occurred. During the ALJ Hearing, you and the respondent(s) have the right to appear in person, to be represented by legal counsel, to present evidence, to cross-examine witnesses, and to request subpoenas in aid of discovery of evidence. HUD attorneys will represent you during the ALJ Hearing at no cost to you; however, you may also choose to intervene in the case and retain your own attorney. At the conclusion of the Hearing, the HUD ALJ will issue a Decision based on findings of fact and conclusions of law. If the HUD ALJ concludes that the respondent(s) violated the Fair Housing Act, the respondent(s) can be ordered to:

- Compensate you for actual damages.
- Provide permanent injunctive relief.
- Provide appropriate equitable relief (for example, make the housing available to you).
- Pay your reasonable attorney's fees.
- Pay a civil penalty to HUD to vindicate the public interest by discouraging future discriminatory housing practices. The maximum civil penalties are: **\$11,000.00** for a first violation of the Act; **\$32,500.00** if a previous violation has occurred within the preceding five-year period; and **\$60,000.00** if two or more previous violations have occurred within the preceding seven-year period.

Civil Trial in Federal District Court: If either you or the respondent elects to have a Federal civil trial for your complaint, HUD must refer your case to the U.S. Department of Justice for enforcement. The U.S. Department of Justice will file a civil lawsuit on your behalf in the U.S. District Court in the circuit in which the discrimination allegedly occurred. You also may choose to intervene in the case and retain your own attorney. Either you or the respondent may request a jury trial, and you each have the right to appear in person, to be represented by legal counsel, to present evidence, to cross-examine witnesses, and to request subpoenas in aid of discovery of evidence. If the Federal Court decides in your favor, a Judge or jury may order the respondent(s) to:

- Compensate you for actual damages.
- Provide permanent injunctive relief.
- Provide appropriate equitable relief (for example, make the housing available to you).
- Pay your reasonable attorney's fees.
- Pay punitive damages to you.
- Pay a civil penalty to the U.S. Treasury to vindicate the public interest, in an amount not exceeding **\$55,000.00** for a first violation of the Act and in an amount not exceeding **\$110,000.00** for any subsequent violation of the Act.



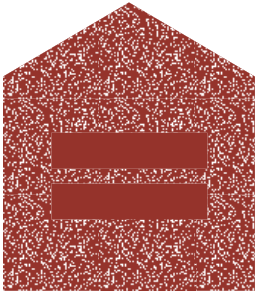
Determination of No Reasonable Cause and

Dismissal: If HUD finds that there is no reasonable cause to believe that the respondent(s) violated the Act, HUD will dismiss your complaint with a Determination of No Reasonable Cause. HUD will notify you and the respondent(s) of the dismissal by mail, and you may request a copy of the Final Investigative Report.

Reconsiderations of No Reasonable Cause

Determinations: The Fair Housing Act provides no formal appeal process for complaints dismissed by HUD. However, if your complaint is dismissed with a Determination of No Reasonable Cause, you may submit a written request for a reconsideration review to: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451-7th Street, SW, Room 5206, Washington, DC 20410-2000.

In Addition



**Department of Housing
and Urban Development**
Room 5204
Washington, DC 20410-2000

You May File a Private Lawsuit: Even if HUD dismisses your complaint, the Fair Housing Act gives you the right to file a private civil lawsuit against the respondent(s) in Federal District Court. You must file your lawsuit within two (2) years of the most recent date of alleged discrimination. The time during which HUD was processing your complaint is not counted in the 2-year fil-

ing period. You must file your lawsuit at your own expense; however, if you cannot afford an attorney, the Court may appoint one for you.

Even if HUD is still processing your complaint, you may file a private civil lawsuit against the respondent, unless: (1) you have already signed a HUD Conciliation Agreement to resolve your HUD complaint; or (2) a HUD Administrative Law Judge has commenced an Administrative Hearing for your complaint.

Other Tools to Combat Housing Discrimination:

- If there is noncompliance with the order of an Administrative Law Judge, HUD may seek temporary relief, enforcement of the order or a restraining order in a United States Court of Appeals.
- The Attorney General may file a suit in Federal District Court if there is reasonable cause to believe a pattern or practice of housing discrimination is occurring.

For Further Information:

The purpose of this brochure is to summarize your right to fair housing. The Fair Housing Act and HUD's regulations contain more detail and technical information. If you need a copy of the law or regulations, contact the HUD Fair Housing Office nearest you. See the list of HUD Fair Housing Offices on pages 7-9.

HUD-1686-1-FHEO
February 2006
Previous Editions Obsolete



**Department of Housing
and Urban Development**
Room 5204
Washington DC, 20410-2000

HUD-1686-1-FHEO
January 2006

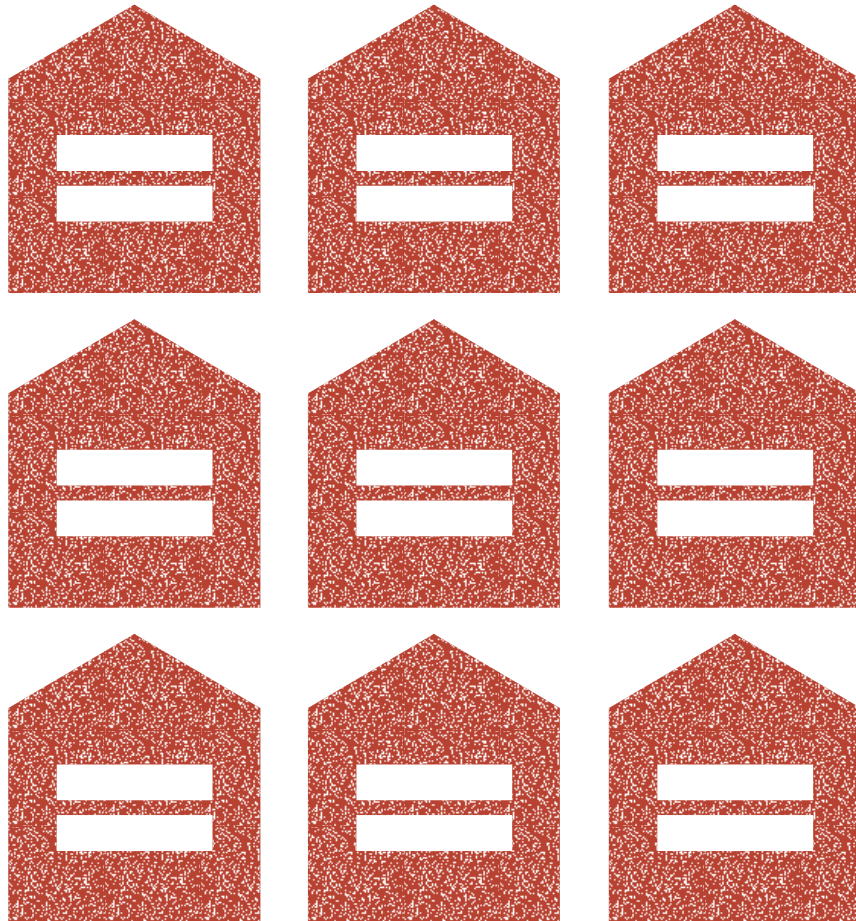


Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano
de los Estados Unidos
Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades



Vivienda Equitativa

Igualdad de oportunidades para todos



Visite nuestro sitio de Internet: www.hud.gov/fairhousing

Vivienda Equitativa – Igualdad de Oportunidades para Todos

En todos los aspectos, los Estados Unidos representa la igualdad de oportunidades para todas las personas. La rica diversidad de las personas y el espíritu de unidad que nos une a todos, simbolizan los principios de libertad y justicia en los cuales se basa esta nación. Por esa razón es extremadamente perturbador cuando a nuevos inmigrantes, minorías, familias con niños y personas con discapacidades les niegan la vivienda de su preferencia como resultado de una discriminación injusta.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano hace cumplir la Ley de Vivienda Equitativa y las demás leyes federales que prohíben la discriminación y la intimidación de personas en sus casas, edificios de apartamentos y condominios – y casi todas las transacciones sobre viviendas, incluyendo el alquiler y la venta de casas y la obtención de préstamos hipotecarios.

La igualdad de acceso a oportunidades para obtener viviendas de alquiler y comprar casas es la piedra miliar de la política federal sobre vivienda de esta nación. Los arrendadores que se nieguen a alquilar o vender casas a personas basándose en su raza, color, origen nacional, religión, sexo, estado familiar o discapacidad, están violando la ley federal, y HUD los perseguirá con todo vigor.

La discriminación en la vivienda no solo es ilegal, sino que contradice en toda forma los principios de libertad y oportunidad que tanto valoramos como estadounidenses. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano se ha comprometido a asegurar que todos sean tratados igualmente cuando estén buscando un lugar al cual puedan llamar su hogar.



Alphonso Jackson
Secretario

| | | |
|---------------|---|----|
| Indice | La Ley de Vivienda Equitativa | 1 |
| | ¿Qué vivienda está amparada por la ley? | 1 |
| | ¿Qué está prohibido? | 1 |
| | Protección adicional si usted tiene una discapacidad | 3 |
| | Oportunidades de vivienda para familias con niños | 5 |
| | Si usted cree que le han violado sus derechos | 6 |
| | ¿Qué ocurre cuando usted presenta una queja? | 10 |
| | ¿Qué papel juega el Departamento de Justicia de los EE.UU.? | 11 |
| | ¿Qué ocurre después que se investiga la queja? | 12 |
| | Además | 13 |

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos
Secretario: Alphonso Jackson
451 7th Street, S.W.
Washington, D.C. 20410-2000

La Ley de Vivienda Equitativa

La Ley de Vivienda Equitativa prohíbe la discriminación en la vivienda por motivos de:

- Raza o color
 - Origen nacional
 - Religión
 - Género
 - Estado familiar (incluyendo hijos menores de 18 años que vivan con sus padres o con tutores legales; mujeres embarazadas y personas que están tratando de obtener la custodia de niños menores de 18 años)
 - Discapacidad
-

¿Qué vivienda está amparada por la ley?

La Ley de Vivienda Equitativa ampara la mayor parte de las viviendas. En algunas circunstancias, la Ley exime viviendas de no más de 4 unidades, ocupadas por sus dueños, viviendas unifamiliares vendidas o alquiladas sin la intervención de un corredor, y viviendas operadas por organizaciones y clubes privados que limitan la ocupación a sus miembros.

¿Qué está prohibido?

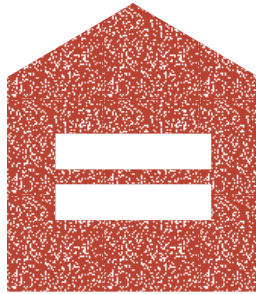
En la venta y alquiler de viviendas: Nadie puede cometer ninguno de los actos siguientes por motivos de raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar (familias con niños) u origen nacional:

- Negarse a alquilar o a vender una vivienda
- Negarse a negociar sobre una vivienda
- Hacer que no haya viviendas disponibles
- Negar una vivienda
- Fijar términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o el alquiler de una vivienda
- Proporcionar servicios o instalaciones de vivienda diferentes
- Negar falsamente la existencia de viviendas disponibles para su inspección, venta o alquiler
- Persuadir, o tratar de persuadir, con fines de lucro, a propietarios de viviendas para que vendan o alquilen sus casas sugiriéndoles que personas de una raza, etc., determinada se han mudado, o están a punto de mudarse, a ese vecindario ("blockbusting" en inglés), o
- Negarle a cualquier persona el acceso a, membresía o participación en, cualquier organización,

instalación o servicio (tal como el de la lista múltiple) en relación con la venta o el alquiler de vivienda, o discriminar contra cualquier persona en los términos o condiciones de dicho acceso, membresía o participación.

En el caso de préstamos hipotecarios: Nadie podrá cometer ninguno de los actos siguientes por motivos de raza, color, religión, género, discapacidad, estado civil u origen nacional:

- Negarse a hacer un préstamo hipotecario
- Negarse a proporcionar información sobre préstamos
- Imponer términos y condiciones diferentes sobre un préstamo, tal como tasas de interés, puntos o cargos diferentes
- Discriminar en la tasación de propiedades
- Negarse a comprar un préstamo o
- Fijar términos o condiciones diferentes para adquirir un préstamo



Además, es una infracción de la Ley de Vivienda Equitativa:

- Amenazar, coaccionar, intimidar o interferir con cualquier persona que esté ejerciendo un derecho sobre vivienda equitativa o ayudando a otros que ejerciten ese derecho
- Hacer, imprimir o publicar cualquier declaración relacionada con la venta o el alquiler de una vivienda, en la que se indique una preferencia, limitación o discriminación basada en raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar u origen nacional. Esta prohibición de publicidad discriminatoria se aplica a las viviendas unifamiliares y ocupadas por los propietarios, que de otro modo estén exentas de la Ley de Vivienda Equitativa.
- Negarse a proporcionar cobertura de seguro del propietario para una vivienda por motivos de raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar u origen nacional del propietario y/o los ocupantes de una vivienda
- Discriminar en los términos o condiciones de la cobertura del seguro de propietario por motivos de raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar u origen nacional del propietario y/o los ocupantes de una vivienda

- Negarse a proporcionar seguro del propietario, o a imponer términos o condiciones de cobertura menos favorables por motivos de la raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar u origen nacional predominante de los residentes del vecindario en donde esté situada la vivienda ("redlining" en inglés)
- Negarse a ofrecer información disponible sobre la gama total de opciones disponibles de cobertura del seguro de propietario por motivos de raza, etc. del propietario y/o los ocupantes de una vivienda
- Hacer, imprimir o publicar cualquier declaración relacionada con la oferta de cobertura de seguro del propietario, en la que se indique una preferencia, limitación o discriminación basada en raza, color, religión, género, discapacidad, estado familiar u origen nacional

Protección adicional si usted tiene una discapacidad

Si usted o alguien asociado con usted:

- Padece de una discapacidad física o mental (incluyendo audición, movilidad y vista imperfectas, cáncer, enfermedad mental crónica, SIDA, enfermedades relacionadas con el SIDA, o retraso mental) que limite considerablemente una o más de las actividades de la vida
- Tiene antecedentes de padecer de esa discapacidad, o
- Está considerado como que tiene esa discapacidad, su arrendador no podrá:
 - Negarse a que usted haga modificaciones razonables en su vivienda o áreas de uso común, por su cuenta, si son necesarias para que la persona discapacitada pueda usar la vivienda a plenitud. (Cuando sea razonable, el arrendador podrá permitirle hacer los cambios únicamente si usted acepta dejar la propiedad en su estado original cuando se mude).
 - Negarse a hacer cambios razonables en las reglas, políticas, prácticas o servicios, si son necesarias para que la persona discapacitada pueda usar la vivienda en las mismas condiciones que las personas no discapacitadas.

Ejemplo: Un edificio que tenga una política de no permitir animales, tiene que permitirle a un inquilino con vista deteriorada tener un perro guía.

Ejemplo: Un complejo de apartamentos que ofrezca a los inquilinos estacionamiento amplio sin puestos asignados, tiene que atender la petición de un

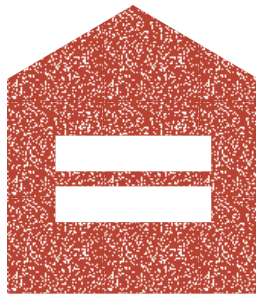
inquilino discapacitado para moverse, de contar con un espacio reservado cerca de su apartamento, si es necesario para asegurar que pueda tener acceso al mismo.

No obstante, no es necesario poner vivienda a la disposición de una persona que sea una amenaza directa para la salud o la seguridad de los demás, o que esté usando drogas ilícitas.

Requisitos en cuanto a la accesibilidad para

nuevos edificios multifamiliares: En los edificios con cuatro o más unidades que hayan sido ocupados por primera vez **después** del 13 de marzo de 1991, y que tengan un elevador:

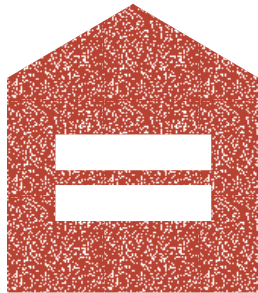
- Las áreas públicas y comunes tienen que ser accesibles para las personas con discapacidades
- Las puertas y pasillos tienen que ser lo suficientemente anchos para las sillas de ruedas
- Todas las unidades tienen que tener:
 - Una ruta accesible para entrar a la unidad y andar por ella
 - Interruptores de luz y enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales accesibles
 - Paredes del baño reforzadas para poder instalarles agarraderas
 - Cocinas y baños que puedan ser usados por personas en sillas de ruedas



En el caso de un edificio con cuatro o más unidades que no tengan elevador y que fue ocupado por primera vez después del 13 de marzo de 1991, estas normas se aplicarán a las unidades del piso bajo únicamente.

Estos requisitos sobre accesibilidad para nuevos edificios multifamiliares no sustituyen a las normas de accesibilidad más estrictas exigidas por las leyes estatales o locales.

Oportunidades de vivienda para familias con niños



La Ley de Vivienda Equitativa estipula que es ilegal discriminar contra una persona cuya familia incluya uno o más niños menores de 18 años de edad ("*estado familiar*"). La protección del estado familiar abarca a las familias en las cuales uno o más niños menores vivan con:

- Un padre;
- Una persona que tenga la custodia legal (incluyendo la tutela) de un niño o niños menores; o
- La persona designada por un padre o tutor legal, con el permiso escrito del padre o tutor legal.

La protección del estado familiar también se extiende a las mujeres embarazadas y a cualquier persona que esté en proceso de obtener la custodia legal de un niño menor de edad (incluyendo padres adoptivos o padres adoptivos temporales)

Protecciones adicionales al estado familiar:

Usted también puede estar protegido por las disposiciones sobre el estado familiar (familias con niños) de la Ley de Vivienda Equitativa si sufre represalias o una pérdida financiera (empleo, vivienda, o comisión de corredor de bienes raíces) debido a que:

- Usted vendió o alquiló, u ofreció vender o alquilar una vivienda a una familia con niños menores; o
- Usted negoció, o trató de negociar, la venta o el alquiler de una vivienda a una familia con niños menores.

La exención de "Vivienda para Personas Mayores":

La Ley de Vivienda Equitativa exime específicamente a algunas viviendas y comunidades para personas mayores, contra la responsabilidad por discriminar por motivos de *estado familiar*. Las viviendas o comunidades para personas mayores exentas pueden negarse legalmente a vender o alquilar viviendas a familias con niños menores, o pueden imponer términos y condiciones de residencia diferentes. Para poder acogerse a la exención de la "vivienda para personas mayores", dicha instalación o comunidad tiene que demostrar que su vivienda:

- Se proporciona al amparo de cualquier programa estatal o federal que HUD haya determinado que fue diseñado y es operado específicamente para ayudar a *personas mayores* (tal como se definen en el programa estatal o federal); o
- Está destinada a, y es ocupada exclusivamente por, personas *de 62 o más años de edad*, o
- Está destinada, y es operada, para ser ocupada por personas *de 55 o más años de edad*.

Para calificar para la exención de vivienda para "**personas de 55 o más años de edad**", la instalación o comunidad tiene que cumplir con todos y cada uno de los requisitos siguientes:

- por lo menos el *80 por ciento* de las unidades ocupadas tienen que tener un mínimo de un ocupante de 55 o más años de edad;
- la instalación o comunidad tiene que publicar, y seguir, políticas y procedimientos que demuestren la *intención* de operar como una vivienda para personas de "55 o más años de edad"; y
- la instalación o comunidad tiene que cumplir con los requisitos reglamentarios de HUD en cuanto a la *verificación de la edad* de los residentes mediante encuestas y declaraciones juradas.

La exención de "*viviendas para personas mayores*" no protege a las instalaciones o comunidades de viviendas para personas mayores contra la responsabilidad por discriminar en la vivienda con base en *raza, color, religión, género, discapacidad u origen nacional*. Además, las viviendas o comunidades para personas de "*55 o más años de edad*" que sí permitan residir a familias con niños menores, no pueden *segregar* legalmente a dichas familias en una sección, edificio o parte de un edificio determinado.

Si usted cree que han violado sus derechos

HUD está listo para ayudar con cualquier problema de discriminación en la vivienda. Si usted cree que han violado sus derechos, puede escribir una carta o llamar por teléfono a la oficina más cercana de HUD. Usted tiene un año después de haber ocurrido o terminado el supuesto acto de discriminación, para presentar una queja con HUD, pero debiera hacerlo lo más pronto posible.

Lo que debe decirle a HUD:

- Su nombre y dirección
- El nombre y dirección de la persona contra la cual se está quejando (el demandado)
- La dirección u otra identificación de la vivienda en cuestión
- Una descripción breve de la supuesta violación (el evento que dio lugar a que usted crea que se violaron sus derechos)
- La fecha o fechas en que ocurrió la supuesta violación

A dónde debe escribir o llamar: Envíe una carta a la oficina más cercana de HUD, o si lo desea, puede llamar a esa oficina directamente. Los números de teletipo (TTY) listados para esas oficinas no son gratuitos. O puede llamar a la línea directa nacional gratis de TTY al 1-800-927-9275.

Para Connecticut, Maine, Massachusetts, New Hampshire, Rhode Island y Vermont:

OFICINA REGIONAL DE BOSTON

(Complaints_office_01@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development
Thomas P. O'Neill Jr. Federal Building
10 Causeway Street, Room 308
Boston, MA 02222-1092
Teléfono: (617) 994-8300 ó 1-800-827-5005
Fax: (617) 565-7313 * TTY (617) 565-5453

Para Nueva Jersey y Nueva York:

OFICINA REGIONAL DE NUEVA YORK

(Complaints_office_02@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development
26 Federal Plaza, Room 3532
New York, NY 10278/0068
Teléfono: (212) 542-7519 ó 1-800-496-4294
Fax: (212) 264-9829 * TTY (212) 264-0927

Para Delaware, Distrito de Columbia, Maryland, Pensilvania, Virginia y West Virginia:

OFICINA REGIONAL DE FILADELFIA

(Complaints_office_03@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban Development
The Wanamaker Building
100 Penn Square East
Philadelphia, PA 19107-9344
Teléfono: (215) 656-0663 ó 1-888-799-2085
Fax: (215) 656-3449 * TTY (215) 656-3450

*Para Alabama, Florida, Georgia, Kentucky, Misisipí,
Carolina del Norte, Puerto Rico, Carolina del Sur,
Tenesí y las Islas Vírgenes de EE.UU.:*

OFICINA REGIONAL DE ATLANTA

(Complaints_office_04@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban

Development

Five Points Plaza

40 Marietta Street, 16th Floor

Atlanta, GA 30303-2808

Teléfono: (404) 331-5140 ó 1-800-440-8091

Fax: (404) 331-1021 * TTY (404) 730-2654

*Para Illinois, Indiana, Michigan, Minnesota, Ohio y
Wisconsin:*

OFICINA REGIONAL DE CHICAGO

(Complaints_office_05@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban

Development

Ralph H. Metcalfe Federal Building

77 West Jackson Boulevard, Room 2101

Chicago, IL 60604-3507

Teléfono: (312) 353-7796 ó 1-800-765-9372

Fax: (312) 886-2837 * TTY (312) 353-7143

*Para Arkansas, Luisiana, Nuevo México, Oklahoma
y Texas:*

OFICINA REGIONAL DE FORT WORTH

(Complaints_office_06@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban

Development

801 North Cherry, 27th floor

Fort Worth, TX 76102-6803

Teléfono: (817) 978-5900 ó 1-888-560-8913

Fax: (817) 978-5876/5851 * TTY (817) 978-5595

Dirección postal:

U.S. Department of Housing and Urban

Development

Post Office Box 2905

Fort Worth TX 76113-2905

Para Iowa, Kansas, Missouri y Nebraska:

OFICINA REGIONAL DE KANSAS CITY

(Complaints_office_07@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban

Development

Gateway Tower II

400 State Avenue, Room 200, 4th Floor

Kansas City, KS 66101-2406

Teléfono: (913) 551-6958 ó 1-800-743-5323

Fax: (913) 551-6856 * TTY (913) 551-6972

Para Colorado, Montana, Dakota del Norte, Dakota del Sur, Utah y Wyoming:

OFICINA REGIONAL DE DENVER

(Complaints_office_08@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

1670 Broadway

Denver, CO 80202-4801

Teléfono: (303) 672-5437 ó 1-800-877-7353

Fax: (303) 672-5026 * TTY (303) 672-5248

Para Arizona, California, Hawaii y Nevada:

OFICINA REGIONAL DE SAN FRANCISCO

(Complaints_office_09@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

600 Harrison Street, Third Floor

San Francisco, CA 94107-1387

Teléfono: (415) 489-6548 ó 1-800-347-3739

Fax: (415) 489-6558 * TTY (415) 489-6564

Para Alaska, Idaho, Oregón y Washington:

OFICINA REGIONAL DE SEATTLE

(Complaints_office_10@hud.gov)

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Seattle Federal Office Building

909 First Avenue, Room 205

Seattle, WA 98104-1000

Teléfono: (206) 220-5170 ó 1-800-877-0246

Fax: (206) 220-5447 * TTY (206) 220-5185

Si después de contactar la oficina local más cercana, todavía tiene preguntas, puede volver a comunicarse con HUD en:

U.S. Department of Housing and Urban
Development

Office of Fair Housing and Equal Opportunity

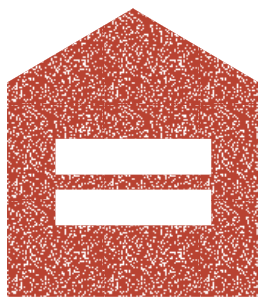
451 7th Street, S.W. Room 5204

Washington, D.C. 20410-2000

Teléfono: 1-800-669-9777

Fax: (202) 708-1425 * TTY 1-800-927-9275

¿Qué ocurre cuando usted presenta una queja?



Si está discapacitado: HUD también proporciona:

- Un teléfono con teletipo (TTY) para los usuarios sordos o con dificultades para oír (vea la oficina más cercana de HUD en la lista que precede)
- Intérpretes
- Cintas y materiales en el sistema Braille
- Ayuda para leer y llenar formularios

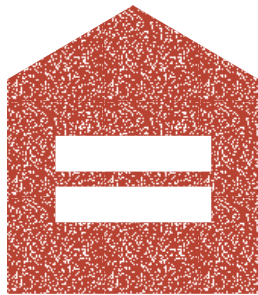
HUD le notificará por escrito cuando se acepte su queja para presentarla al amparo de la Ley de Vivienda Equitativa. HUD también:

- Notificará al supuesto infractor ("demandado") que usted ha presentado una queja, y le dará tiempo suficiente para dar respuesta por escrito a dicha queja.
- Investigará su queja, y determinará si hay o no causa razonable para creer que el demandado violó la Ley de Vivienda Equitativa.
- Le notificará a usted y al demandado si HUD no puede completar la investigación dentro de los 100 días siguientes a la presentación de su queja, y le dará las razones de la demora.

Conciliación conforme a la Ley de Vivienda Equitativa: Durante la investigación de la queja, HUD tiene que ofrecerle a usted y al demandado la oportunidad de resolver voluntariamente su queja con un Acuerdo de Conciliación de HUD. El Acuerdo de Conciliación de HUD estipula el desagravio individual para usted, y protege el interés público previniendo la discriminación futura por el demandado. Una vez que usted y el demandado hayan firmado un Acuerdo de Conciliación de HUD, éste dejará de investigar su queja. Si usted cree que el demandado ha violado ("infringido") su Acuerdo de Conciliación, usted deberá notificárselo inmediatamente a la Oficina de HUD que investigó su queja. Si HUD determina que existe una causa razonable para creer que el demandado infringió el Acuerdo, HUD le pedirá al Departamento de Justicia de los EE.UU. que plantee un juicio contra el demandado en el Tribunal Federal de Distrito para obligarle a cumplir con los términos del Acuerdo.

Envío de quejas a agencias estatales o locales de vivienda pública equitativa: Si HUD ha certificado que su agencia estatal o local de vivienda pública equitativa se ocupa de hacer cumplir una ley u

¿Qué papel juega el Departamento de Justicia de los EE.UU.?



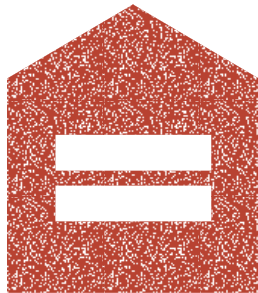
ordenanza de derechos civiles que proporcione derechos, recursos y protecciones que sean "considerablemente equivalentes" a los de la Ley de Vivienda Equitativa, HUD tiene que remitir su queja inmediatamente a esa agencia para que la investigue, y debe notificarle a usted con prontitud a dónde ha remitido su queja. La agencia estatal o local investigará su queja conforme a la ley u ordenanza estatal o local "considerablemente equivalente" sobre derechos civiles. La agencia estatal o local de vivienda pública equitativa tiene que comenzar a investigar su queja dentro de los 30 días siguientes a haberle sido remitida por HUD, o HUD podrá recuperar ("reactivar") la queja para investigarla al amparo de la Ley de Vivienda Equitativa.

Si usted necesita ayuda inmediata para detener o prevenir un problema serio ocasionado por una violación de la Ley de Vivienda Equitativa, HUD podrá ayudarle tan pronto como usted presente su queja. HUD podrá autorizar al Departamento de Justicia de los EE.UU. para que presente una Moción ante el Tribunal Federal de Distrito con objeto de que emita una Orden de Restricción Temporal ("Temporary Restraining Order", TRO por sus siglas en inglés) por 10 días contra el demandado, seguida de un Mandamiento Judicial Preliminar sujeto al resultado de la investigación por HUD. Un Juez Federal podrá conceder una Orden de Restricción Temporal o un Mandamiento Judicial Preliminar contra un demandado en los casos en que:

- Exista la probabilidad de que ocurran daños o perjuicios irreparables (irreversibles) a los derechos a vivienda si no interviene HUD, y
- Existan pruebas sustanciales de que el demandado ha violado la Ley de Vivienda Equitativa.

Ejemplo: Un propietario acuerda vender una casa, pero después de enterarse que los compradores son negros, retira la casa del mercado, y luego la pone enseguida en la lista para volver a venderla. Los compradores presentan una queja por discriminación ante HUD. HUD puede autorizar al Departamento de Justicia de los EE.UU. para que solicite una orden judicial en el Tribunal Federal de Distrito para impedirle al dueño vender la casa a nadie más hasta que HUD investigue la queja.

¿Qué ocurre después que se investiga la queja?



Determinación de Causa Razonable, Cargo de Discriminación, y Elección: Cuando concluya la investigación de su queja, HUD preparará un Informe Final de la Investigación, en el que se resumirán las pruebas obtenidas durante la misma. Si HUD determina que existe una causa razonable para creer que el demandado o demandados discriminaron en contra suya, HUD emitirá una Determinación de Causa Razonable y un Cargo de Discriminación contra el demandado o demandados. Usted y los demandados tendrán veinte (20) días después de recibir el aviso del Cargo para decidir ("elegir") si desean que su caso sea escuchado por un Juez de Derecho Administrativo de HUD ("Administrative Law Judge", ALJ por sus siglas en inglés) o que se lleve a juicio civil en un Tribunal Federal de Distrito.

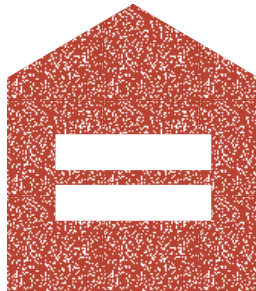
Audiencia con el Juez de Derecho Administrativo de HUD: Si ni usted ni el demandado eligen ir a un juicio civil federal antes de que expire el Periodo de Elección de 20 días, HUD fijará inmediatamente una Audiencia para que su caso lo escuche un Juez de Derecho Administrativo de HUD. La Audiencia con este Juez tendrá lugar en la localidad donde se supone que ocurrió la discriminación. Durante la Audiencia con el Juez, usted y el demandado o demandados tendrán la oportunidad de comparecer en persona, a estar representados por un abogado, a presentar pruebas, a contra-interrogar testigos y a solicitar citaciones ("subpoenas") para ayudar en la fase de proposición de pruebas. Los abogados de HUD le representarán a usted durante la Audiencia con el Juez, sin costo alguno para usted; sin embargo, usted puede decidir intervenir en el caso y contratar a su propio abogado. A la conclusión de la Audiencia, el Juez dictará una Decisión basada en la determinación de los hechos y las conclusiones de la ley. Si el Juez de HUD concluye que el demandado o los demandados violaron la Ley de Vivienda Equitativa, estos podrán ser ordenados a:

- Compensarle por los daños sufridos.
- Proporcionarle desagravio permanente por mandato judicial.
- Proporcionarle desagravio equitativo apropiado (por ejemplo, ofrecerle la vivienda).
- Pagarle costos razonables de abogado.
- Pagar una multa civil a HUD para reivindicar el

interés público al desalentar futuras prácticas discriminatorias en la vivienda. Las multas civiles máximas son: **\$11,000.00** por una primera violación de la Ley; **\$32,500.00** si ocurrió una violación anterior dentro del periodo precedente de cinco años; y **\$60,000.00** si ocurrieron dos o más violaciones anteriores dentro del periodo precedente de siete años.

Juicio Civil en un Tribunal Federal de Distrito: Si usted o el demandado eligen tener un juicio civil federal para examinar su queja, HUD tiene que remitir su caso al Departamento de Justicia de los EE.UU. para llevarlo a cabo. El Departamento de Justicia presentará un pleito civil en su nombre ante el Tribunal de Distrito de los EE.UU., en el circuito en el cual ocurrió la supuesta discriminación. Usted también podrá intervenir en el caso y contratar su propio abogado. Usted o el demandado podrán solicitar un juicio por jurado, y los dos tendrán derecho a comparecer en persona, a contra-interrogar testigos y a solicitar citaciones para ayudar en la fase de proposición de pruebas. Si el Tribunal Federal decide a favor suyo, un Juez o jurado podrá ordenar al demandado o demandados que le:

- Compensen por los daños efectivos sufridos
- Proporcionen desagravio permanente por mandato judicial
- Proporcionen desagravio equitativo apropiado (por ejemplo, ofrecerle la vivienda)
- Paguen costas razonables de abogado
- Paguen daños punitivos
- Paguen una multa civil al Tesoro de los EE.UU. para reivindicar el interés público, por una suma no mayor de **\$55,000.00** por la primera violación de la Ley, y por una suma no mayor de **\$110,000.00** por cualquier violación subsiguiente de la Ley



Determinación de Inexistencia de Causa

Razonable y Anulación de la Instancia: HUD determina que no existe una causa razonable para creer que el demandado o demandados violaron la Ley, HUD declarará sin lugar su queja con una Determinación de Inexistencia de Causa Razonable. HUD notificará su determinación por correo a usted y al demandado, y usted podrá solicitar una copia del Informe Final de la Investigación.

Reconsideraciones de las Determinaciones de Inexistencia de Causa Razonable:

La Ley de Vivienda Equitativa no contempla ningún proceso oficial de apelación para las quejas anuladas por HUD. No obstante, si su queja es declarada sin lugar con una Determinación de Inexistencia de Causa Razonable, usted puede presentar una petición por escrito para que se haga una reconsideración del caso, enviándola al: Director, FHEO Office of Enforcement, U.S. Department of Housing and Urban Development, 451 – 7th Street, SW, Room 5 206, Washington, DC 20410-2000.

Además...

Department of Housing and Urban Development
Room 5204
Washington, DC 20410-2000

Usted puede plantear un pleito privado: Si HUD declara sin lugar su queja, la Ley de Vivienda Equitativa le confiere a usted el derecho a plantear un pleito civil privado contra el demandado ante un Tribunal Federal de Distrito. Usted tiene que plantear su pleito dentro de los dos (2) años siguientes a la fecha más reciente de la supuesta discriminación. El tiempo durante el cual HUD estuvo procesando su queja no se cuenta en el periodo de 2 años para plantear el juicio. Usted tiene que plantear el pleito por su propia cuenta; sin embargo, si no puede pagar un abogado, el Tribunal le designará uno.

Aunque HUD esté procesando todavía su queja, usted puede plantear un pleito civil privado contra el demandado, a menos que: (1) usted ya haya firmado un Acuerdo de Conciliación de HUD para resolver su queja ante HUD; o (2) un Juez de Derecho Administrativo de HUD haya iniciado una Audiencia Administrativa sobre su queja.

Otros recursos para combatir la discriminación en la vivienda:

- Si no se cumple la orden de un Juez de Derecho Administrativo, HUD podrá solicitar un desagravio temporal, hacer que se cumpla la orden o imponer una orden de restricción en un Tribunal de Apelaciones de los EE.UU.
- El Fiscal General ("Attorney General") podrá plantear ante un Tribunal Federal de Distrito si existe una causa razonable para creer que está ocurriendo un patrón o práctica de discriminación en la vivienda.

Para mayor información:

El propósito de este folleto es resumir sus derechos sobre vivienda equitativa. La Ley de Vivienda Equitativa y el reglamento de HUD contienen más detalles e información técnica. Si usted necesita un ejemplar de la ley o del reglamento, comuníquese con la Oficina de Vivienda Equitativa de HUD más próxima. Vea la lista de Oficinas de Vivienda Equitativa de HUD en las páginas 7 a 9.

**Department of Housing
and Urban Development**
Room 5204
Washington DC, 20410-2000

HUD-1686-1-FHEO SPAN.Rev.2
May 2006
Previous Editions Obsolete

