

HOJA INFORMATIVA: ESTÁNDARES DE VIVIENDA JUSTA Y DE OCUPACIÓN

¿Qué es Vivienda Justa?

Vivienda Justa es el derecho de elegir una vivienda libre de la discriminación ilegal. La Ley Federal de Vivienda Justa y las leyes de Michigan protegen a las personas de la discriminación en la vivienda en base a raza, color, religión, sexo, origen nacional, condición familiar, discapacidad, estado civil y edad. La discriminación es ilegal en transacciones de vivienda, como alquileres, ventas, préstamos y seguros.

Estándares de Ocupación y Situación Familiar

Los problemas de salud, seguridad y capacidad influyen en los propietarios, gerentes de propiedades y asociaciones de condominios para implementar límites en el número de personas que pueden vivir juntas; sin embargo, los límites en la cantidad de ocupantes permitidos deben implementarse con precaución y de acuerdo con las leyes de vivienda justa. Las familias con niños menores de 18 años, son una clase protegida según las leyes de vivienda justa, que a menudo se ven desproporcionadamente afectadas por políticas de ocupación excesivamente restrictivas. Las protecciones incluidas en la Ley de Vivienda Justa contra la discriminación basada en condición familiar prohíben las normas de ocupación restrictivas que se utilizan para excluir a las familias con niños o que limitan irrazonablemente la capacidad de las familias con hijos para obtener una vivienda.

Muchos proveedores de vivienda pueden emplear un estándar de ocupación como regla general de "dos personas por habitación", sin embargo no existe una ley o estatuto que garantice que dicho estándar cumple con las leyes de vivienda justa en todas las circunstancias. En muchas ocasiones, una unidad de 2 dormitorios puede acomodar a más de 4 personas según su tamaño y distribución. El antiguo estándar "de dos personas por habitación" ha sido sometido a un mayor escrutinio y ha sido impugnado con éxito en un número cada vez mayor de casos. Esta es la razón por la cual es importante que los proveedores de vivienda revisen las políticas y prácticas relacionadas con los estándares de ocupación para evitar las violaciones a la vivienda justa.

¿Qué se considera como un estándar de ocupación razonable? La Ley de Vivienda Justa específicamente permite que los proveedores de vivienda cumplan con las restricciones locales, estatales o federales razonables con respecto al número máximo de ocupantes permitidos para ocupar una vivienda (42 U.S.C. 3607 (b) (1)). Dichas restricciones pueden incluir códigos de mantenimiento de la propiedad, códigos de zonificación, espacio mínimo habitable u otras disposiciones similares. Estas restricciones de ocupación a menudo toman en cuenta factores tales como el número y el tamaño de las áreas para dormir o dormitorios, el tamaño y / o la configuración general de la unidad y / u otras limitaciones físicas de la vivienda, como alcantarillado o capacidad séptica. Si un proveedor de vivienda permite menos ocupantes de los que estaría permitido según el código aplicable, entonces podría ser considerado como discriminación contra familias con niños.

¿Cómo evalúo o establezco un estándar de ocupación razonable? Los estándares de ocupación no deberían de ser más restrictivos que los estándares locales de salud y de seguridad u otras restricciones gubernamentales que limita el número máximo de ocupantes dentro de una vivienda. El número permitido de ocupantes generalmente se basa en el tamaño de la unidad, con énfasis particular en la medida en pies cuadrados (SF, por sus siglas en inglés) de los dormitorios y de las áreas de estar. Estos requisitos a menudo se pueden encontrar en el "Código de Mantenimiento de la Propiedad" u otras disposiciones similares de la ciudad o municipio donde se encuentre la propiedad. Muchas ciudades y pueblos han adoptado el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC, por sus siglas en inglés). El siguiente cuadro detalla los requisitos de área relevantes bajo el IPMC 2015.

Requisitos Mínimos de Área bajo el 2015 IPMC Sección 404 "Limitaciones de Ocupación"			
Area	1-2 ocupantes	3-5 ocupantes	6 o más ocupantes
Sala	120 SF	120 SF	150 SF
Comedor	No se especifica tamaño	80 SF	100 SF
Recamaras	50 SF por ocupante (mínimo de 70 SF por recamara para un ocupante)		

¿Qué pasa si no hay una restricción o una guía de ocupación local? Si una propiedad no cuenta con una guía del código local o estatal, un proveedor de vivienda podría remitirse a las "Limitaciones de Ocupación" del Código de Mantenimiento de Propiedad Internacional más recientes o al código de una jurisdicción comparable.

/ Por favor notifique que esta hoja informativa no puede ser usada para aviso legal. /



Fair Housing Center
of West Michigan

20 Hall Street SE
Grand Rapids, MI 49507
616-451-2980 teléfono
616-451-2657 fax
866-389-FAIR
fhcwm.org

La mejor práctica es documentar la fuente legítima y/o la base para su nivel de ocupación así como las medidas adoptadas para implementarlo.

¿Qué pasa si una persona reside en la propiedad y no está en el contrato de arrendamiento?

Consulte el contrato de alquiler de la propiedad proporcionado a todos los inquilinos. Si la persona no registrada en la vivienda viola el contrato de alquiler, apóyese en las medidas correctivas establecidas en las políticas vigentes. Si esta persona es un miembro de la familia mayor de 18 años, podrían agregarse al contrato de arrendamiento y estar sujeto a los criterios financieros y legales vigentes para la unidad o por la propiedad.

¿Puede un proveedor de vivienda prohibir a los niños y niñas compartir una recámara?

No, no puede restringir la ocupación según la edad o el sexo de una persona.

¿Puede un proveedor de vivienda decirle a un padre soltero que no puede compartir su dormitorio con su hijo?

No, un proveedor de vivienda puede solamente informarle al inquilino si algún dormitorio debe ser ocupado solo por una persona en base a las restricciones locales, estatales o federales existentes.

¿Puede un proveedor de vivienda limitar el número de adultos que pueden vivir juntos? Tal vez. En general, un proveedor de vivienda no debe negar vivienda a los solicitantes en base al número de adultos o niños en el hogar. Sin embargo, la definición de familia en el código de zonificación que se aplica a la propiedad podría limitar el número de adultos **no relacionados** que pueden vivir juntos en una sola unidad familiar. Verifique su código local.

¿Debería un propietario dar inmediatamente Aviso de desalojo a una familia en una unidad de 2 dormitorios solo porque tuvieron un tercer hijo y ahora tienen 5 personas en el hogar? No. El hogar puede posiblemente acomodar a 5 personas. Si el hogar solo puede acomodar legalmente a 4 personas, entonces, por lo general, es razonable darle a la familia al menos hasta el final de su contrato de arrendamiento, e incluso hasta el segundo cumpleaños del niño, para desocupar el establecimiento.

Recursos:

Ejecución de los Estándares de la Vivienda Justa; Declaración de Políticas (Keating Memo), www.fhcwm.org/publications

El Centro de Vivienda Justa reconoce que esto puede ser una tarea compleja para los proveedores de vivienda; por lo tanto, por favor siéntase libre de contactarnos en cualquier momento si tiene alguna pregunta.

LA MEJOR PRACTICA DE VIVIENDA JUSTA EN LOS ESTÁNDARES DE OCUPACIÓN

- **Revise periódicamente** las normas, los estatutos, las políticas o los procedimientos, para garantizar el cumplimiento de todas las leyes de vivienda justa aplicables. Enmiende según sea necesario y **comunique** los cambios a todo el personal y los residentes.
- **Asegúrese de que las restricciones de uso y de ocupación no contengan ninguna preferencia o limitación ilegal**, y que no contengan límites en el número de niños o edades de los niños (a menos que estén exentos de otra forma en virtud de la Ley de Vivienda para Personas Mayores (HOPA, por sus siglas en inglés)).
- Cualquier **definición de familia o restricción al uso de una familia individual debe de ser consistente con la ley de vivienda justa**, especialmente con la definición de condición familiar de la Ley de Vivienda Justa y las protecciones de la Ley de los Derechos Civiles Elliott Larsen del estado de Michigan.
- **Los límites en la cantidad de ocupantes permitidos deben implementarse con precaución.** Los estándares de ocupación pueden ser consistentes con los estándares locales de salud y de seguridad u otras restricciones gubernamentales razonables que limiten la cantidad máxima de ocupantes dentro de una vivienda. Si una propiedad no está sujeta a un código local o estatal, un proveedor de vivienda puede adherirse al Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad o al código de una jurisdicción similar. Documente la base del estándar.
- **Los estatutos, las políticas y los procedimientos se deben aplicar por igual** a todas las personas independientemente de su raza, religión, sexo, discapacidad, etc., y todas las personas deberán de recibir de manera uniforme la misma calidad de trato.

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue financiado por medio de aportes en forma de subvenciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El contenido y los resultados de este proyecto son destinados al público. El autor y editor son los únicos responsables de la veracidad de esta información y la interpretación contenida en esta publicación. Dichas interpretaciones no necesariamente reflejan la opinión del gobierno federal.