



# NOTICIAS DE VIVIENDA JUSTA

Producido por el Fair Housing Center of West Michigan

Volumen III — 2018

## Exitoso Evento de Lakeshore Friends of Fair Housing

### Bob Schwemm habla ante numeroso público récord durante desayuno en Lakeshore

El Fair Housing Center of West Michigan (FHCWM) y el Consejo Asesor de Lakeshore fueron anfitriones del fructífero 12<sup>o</sup> Desayuno Anual de Lakeshore Friends of Fair Housing el día jueves 4 de octubre de 2018 en Holland. ¡El FHCWM recibió una asistencia récord de 167 inscripciones para este emocionante evento! Ben VanderWoude (BVW Management), miembro del Consejo Asesor de Lakeshore, inició el desayuno con algunas actualizaciones importantes acerca de las tendencias en vivienda justa y sobre casos locales. Dave Stellin (Lake Michigan Credit Union),



*Linda Jacobs acepta su reconocimiento*  
miembro del Consejo Asesor de Lakeshore, presentó el reconocimiento Lakeshore Fair Housing Award de este año a Linda Jacobs, directora ejecutiva de Good Samaritan Ministries. La Srta. Jacobs ha sido colaboradora de muchos años del FHCWM y defensora activa de la vivienda equitativa a lo largo de la ribera del lago.

El evento inició con un poderoso y motivante discurso de apertura de parte de Bob Schwemm (profesor investigador que ostenta la distinción Ashland-Spears y profesor júnior de derecho de la

cátedra Everett H. Metcalf de la Facultad de Derecho de la Universidad de Kentucky). El



*Bob Schwemm habla ante el público*

Sr. Schwemm habló sobre los eventos que llevaron a la aprobación de la Ley de Vivienda Justa de 1968 (1968 Fair Housing Act) y los que le siguieron. También compartió su pensar con respecto a dónde nos encontramos hoy ante el 50<sup>o</sup> Aniversario de esta ley. Nancy Haynes, directora ejecutiva del FHCWM, concluyó el desayuno con comentarios acerca de la importancia de ser una comunidad que da la bienvenida a todos, no solo a algunos.

Este evento fue posible gracias a nuestros generosos patrocinadores, a quienes nombramos a continuación: Chemical Bank y la West Michigan Lakeshore Association of REALTORS (nivel de patrocinador) así como a ATA National Title Group, BVW Property Management, Fifth Third Bank y West Michigan Community Bank (nivel de apoyo). Este evento también es apoyado por la ciudad de Holland y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano estadounidense. Un agradecimiento especial para nuestros patrocinadores en especie, CityFlats Hotel y Awards Pro. ¡Se agradece de corazón su dedicado interés en promover la vivienda justa a lo largo de todo Lakeshore!

### El FHCWM se asocia con The Diatribe en un apasionante nuevo programa para escuelas preparatorias

El FHCWM se complace mucho en haber recibido fondos de un donador anónimo para el apasionante programa que el FHCWM ha desarrollado en asociación con su organización hermana sin fines de lucro, The Diatribe. Este programa contará con la participación de los tres grupos del 12<sup>o</sup> grado de la Ottawa Hills High School en “Writing to Right Wrongs” (Corrección de los errores del derecho), un programa interactivo con el tema de vivienda justa y justicia social, diseñado para enriquecer el entendimiento que tienen los estudiantes y sus familias de la oportunidad de vivienda equitativa y los derechos civiles.

El programa, encabezado por Rachel Gleason y Marcel “Fable” Price (además, poeta laureado de Grand Rapids) con la ayuda del personal del FHCWM, se enfoca en ilustrar el impacto que tiene *el lugar* donde uno vive sobre *la forma* en que uno vive. El plan de estudios incluye presentaciones interactivas, simulacros de experiencias y presentaciones en vivo de recitales de poesía por parte de los artistas, así como también de los estudiantes. La poesía y los componentes creativos brindan a los estudiantes la oportunidad de crear su propio arte y de compartir su voz, así como de ampliar sus habilidades de comunicación hablada y escrita.

#### **En esta edición:**

12 <sup>o</sup> Evento Anual de Lakeshore .....	1
Writing to Right Wrongs .....	1
Noticias de vivienda justa .....	2
Campaña del 50 <sup>o</sup> Aniversario .....	2
Vivienda justa y revisión de antecedentes penales.....	3
Anote la fecha y Facebook.....	4

# ...Notas y Noticias de Vivienda Justa...

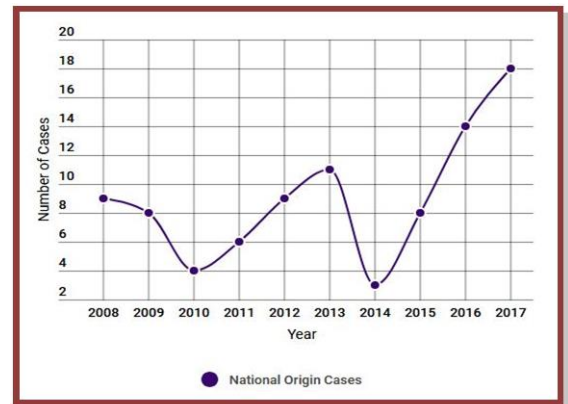
## Noticias del FHCWM

El FHCWM da una cariñosa despedida a **Madelaine Clapp**, nuestra Coordinadora de Educación y Alcance. Anteriormente, la Srta. Clapp trabajó como becaria en el FHCWM durante dos semestres a través de la Grand Valley State University (GVSU) antes de integrarse al personal de tiempo completo en junio de 2015. La Srta. Clapp se mudó a Lansing. ¡Le deseamos todo lo mejor y estamos muy agradecidos por todos los excitantes cambios que logró y el trabajo arduo que hizo por nosotros en el FHCWM! ¡Gracias, Madelaine!

## El FHCWM celebra el 50º Aniversario de la Ley de Vivienda Justa

El FHCWM se ha mantenido ocupado celebrando a la Ley de Vivienda Justa todo el año con eventos especiales y una campaña en redes sociales que fue lanzada en enero. La página del FHCWM en Facebook compartió sugerencias de libros y películas, destacó los esfuerzos de nuestros socios, compartió datos de casos y tendencias y enlaces a artículos y sitios web con más información sobre vivienda justa. ¡Aquí hay una muestra de lo que pueden encontrar en nuestra página de Facebook!

- ◆ La Campaña #FHAct50 de la Asociación Nacional de Vivienda Justa (The National Fair Housing Alliance), incluyendo una línea del tiempo interactiva para explorar la aprobación de la Ley de Vivienda Justa: <http://fhact50.org/history/>
- ◆ Durante 2017, el rehusarse a proveer un alojamiento razonable o a realizar una modificación razonable basada en una necesidad relacionada con alguna discapacidad siguió siendo la denuncia más frecuente que recibió el FHCWM de parte de los clientes individuales. De las 62 denuncias recibidas con base en una discapacidad, 44 (o 71%) de estas denuncias implicaron el rehusarse a proveer ajustes o modificaciones razonables.
- ◆ En 2017, El FHCWM recibió 18 denuncias de discriminación con base en el origen nacional. Desde 2008, el FHCWM ha observado un aumento de casos por origen nacional (ver tabla). Algunas de las denuncias implicaron lo siguiente: no permitir un arrendamiento tradicional debido a la situación de residencia de un ocupante, aplicación de cargos adicionales por el proveedor de la vivienda debido al origen musulmán del ocupante, rehusarse a rentar debido a que el ocupante tiene un apellido tradicionalmente latinoamericano, rehusarse a vender una casa rodante a alguien de diferente origen nacional que el propietario del campamento e ignorar las solicitudes de mantenimiento debido al origen nacional del inquilino y su limitado dominio del idioma inglés.
- ◆ Recomendamos estas excelentes lecturas: Arc of Justice A Saga Of Race, Civil Rights, And Murder In The Jazz Age de Kevin Boyle y To Kill A Mockingbird (Matar un ruiseñor) de Harper Lee; así como una poderosa película, Selma.
- ◆ Le invitamos a que visite las páginas de nuestros socios, quienes ayudan a las personas con discapacidades a través de una variedad de servicios y programas: Disability Advocates of Kent County, Disability Network/Lakeshore, Disability Network West Michigan y Disability Network/Northern Michigan. Encuentre su red local de discapacidad a través del Directorio de la Red de Discapacidad/Michigan : [www.dnmichigan.org/cil-directory/](http://www.dnmichigan.org/cil-directory/).



**Fair Housing Center of West Michigan**  
20 Hall Street SE  
Grand Rapids, MI 49507  
T: (616) 451-2980 or  
1-866-389-FAIR

### JUNTA DIRECTIVA

**Doretha Ardoin, President**  
Greenridge Realty, Inc.

**Sharon Smith, Vice President**  
Aquinas College

**Ryan VanderMeer, Treasurer**  
Urban Pharm

**Andrea Crumback, Secretary**  
Mika Meyers

**Michelle Behrenwald**  
Inspired Design

**Rhae-Ann Booker**  
Davenport University

**Susan Cervantes**  
Kent County Community Action

**Floriza Genautis**  
Management Business Solutions

**Dan Koorndyk**  
State Farm Insurance, Kent County Comm.

**Patrick Lonergan**  
Fifth Third Bank

**Sarah Lucas**  
Networks Northwest

**Dr. Thomas Reeder, Retired**  
Wyoming Public Schools

**Tim Reimink**  
Crowe LLP

**John Smith**  
Legal Aid of Western Michigan

**Dave Stellan**  
Lake Michigan Credit Union

**Kristin Turkelson**  
City of Grand Rapids Planning Dept.

**Troy Zapolski**  
Land & Company

### La discriminación en vivienda con base en el género puede existir en situaciones como estas:

- Tendrá que terminar su licencia por maternidad y regresar a trabajar antes de que podamos procesar su solicitud de préstamo.
- Usted no parece una mujer.
- Si sale conmigo, le bajaré el pago de su renta/repararé la fuga en el baño.



Puede informar la discriminación en forma anónima. Contacte al Fair Housing Center para obtener más información



# ...Notas y Noticias de Vivienda Justa...

## Vivienda justa y análisis de antecedentes penales

La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en la vivienda y las prácticas de vivienda que tengan un efecto discriminatorio injustificado a una clase protegida. Debido a las disparidades raciales y étnicas en el sistema de justicia penal de los Estados Unidos, las restricciones para vivienda en base a un historial criminal probablemente cargarán desproporcionalmente a los grupos Afroamericanos, Hispanos y a otros. Aunque esta ley no les prohíba a los proveedores de vivienda apropiadamente considerar la información de un historial delictivo cuando toman decisiones de vivienda, el uso de restricciones o prohibiciones arbitrarias y excesivamente amplias relacionadas con el historial delictivo es probable a carecer de una justificación legal suficiente y, por lo tanto, podría ser impugnado como discriminatorio.

### **¿Por qué debería un proveedor de vivienda evaluar su política de selección con una lente de Vivienda Justa?**

Se puede violar La Ley de Vivienda Justa si un proveedor de vivienda da un trato diferente a individuos que tengan un historial delictivo similar solo porque pertenecen a un grupo protegido. Por ejemplo, un proveedor de vivienda no puede rechazar la aplicación de una persona hispana calificado debido a su historial delictivo pero aceptar la de una persona calificado quien no es hispana con un historial delictivo similar. Incluso una política de antecedentes penales que parece ser neutral en sí misma y se aplica a todos por igual puede violar la Ley si tiene un efecto discriminatorio y no se basa en una justificación legalmente suficiente.

### **¿Qué se debe considerar en una investigación o política de antecedentes penales?**

- Un proveedor de vivienda tiene que tratar a todos los solicitantes por igual independientemente de su raza, origen nacional, sexo, etc.
- Las políticas de antecedentes penales tienen que distinguir con precisión entre la conducta delictiva que indica un *riesgo demostrable para la seguridad del residente y / o la propiedad* y la conducta delictiva que no lo indica.
- Un proveedor de vivienda debe poder demostrar mediante evidencia confiable que su política realmente ayuda a proteger la seguridad y / o propiedad de los residentes y no se basa simplemente en generalizaciones o estereotipos sobre los antecedentes penales.
- Una política debe tomar en cuenta la índole y la gravedad de la condena de una persona.
- Una política debe considerar la cantidad de tiempo que ha transcurrido desde que ocurrió la conducta delictiva.

### **¿Qué NO se debe considerar en una investigación o política de antecedentes penales?**

- No utilice los arrestos sin condenas como una herramienta de filtro. Un proveedor de vivienda que niega a una persona en base de arrestos que no resultan en una condena no puede probar que la denegación en realidad ayuda a proteger la seguridad y / o propiedad del residente.
- No use prohibiciones totales. Las prohibiciones totales no podrán demostrar que la política es necesaria para lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio. Se necesitará evaluar las circunstancias caso por caso.
- No existe responsabilidad legal de excluir a las personas con condenas por fabricación de drogas ilegales o distribución de una sustancia controlada; esto no incluye la posesión o el arresto de drogas, solo condenas.

### **Recursos:**

- "La Guía de la Oficina del Asuntos Jurídicos sobre la aplicación de las normas de la Ley de Vivienda Justa en base al uso de registros penales para las transacciones relacionadas con la vivienda y de bienes inmuebles, [www.fhcwm.org/publications](http://www.fhcwm.org/publications)

- FHCWM hoja informativa: vivienda justa y análisis de antecedentes penales en transacciones de vivienda

### **LA MEJOR PRACTICA DE VIVIENDA JUSTA EN LA INVESTIGACIÓN DE ANTECEDENTES PENALES**

- Incluir la declaración de **propósito ejercido** por la política de evaluación.
- **Eliminar cualquiera referencia** o uso de registros de arrestos, prohibiciones totales, cualquier categoría demasiado amplia de actividades delictivas o declaraciones vagas.
- Posponer el acceso al informe de antecedentes penales hasta después de que se haya cumplido con el informe crediticio, la autenticación de identidad, los ingresos y otras calificaciones para un alquiler.
- **Actualizar las prácticas o servicios de evaluación** para usar convicciones; no use sistemas que solo proporcionen registros de arrestos.
- Ejemplificar la conexión entre los criterios de selección de residentes y su riesgo demostrable a la seguridad y / o propiedad del residente.
- Realizar evaluaciones individuales teniendo en cuenta las circunstancias antes mencionadas.
- Permitir a los solicitantes o residentes **la oportunidad de presentar una explicación de circunstancias** antes de tomar una acción adversa contra ellos.
- Considerar un tiempo razonables para los criterios de evaluación (también conocidos como períodos de actualización).
- Comunicar todos los cambios a todo el personal y a todos los residentes.
- **Las políticas y los procedimientos subsiguientes deben de aplicarse por igual** a todas las personas, independientemente de su raza, sexo, discapacidad, etc., y todas las personas deben recibir de manera uniforme la misma calidad de tratamiento.

*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.*

**Por favor visite nuestro sitio web: [www.fhcwm.org](http://www.fhcwm.org)**

# ...Notas y Noticias de Vivienda Justa



## ¡Anote la fecha!

¡El FHCWM le invita a anotar en su calendario el jueves 25 de abril de 2019 que será nuestro 32o Almuerzo Anual de Vivienda Justa y Serie de Talleres! Este evento contará con la presencia de Lisa Rice, presidenta y directora ejecutiva de la Asociación Nacional de Vivienda Justa (National Fair Housing Alliance), como principal oradora del desayuno. Una vez más, brindaremos una variedad de talleres matutinos. El evento se llevará a cabo en el Amway Grand Plaza Hotel en Grand Rapids. Si le interesa patrocinar este evento, por favor comuníquese con Liz Keegan al (616) 451-2980.

## ¡Síguenos en Facebook!

¿Sabía que...? En FHCWM publicamos información cada semana en Facebook mientras seguimos celebrando el 50º Aniversario de la Ley de Vivienda Justa. Las Publicaciones incluyen datos de casos sobre Tendencias específicas y/o clases protegidas, historias de clientes y fotos, Recomendaciones de libros y películas, infografías, anuncios de servicio público (PSA) y mucho más. Siga nuestra página de Facebook : <https://www.facebook.com/fhcwm>.



## Capacitación en Vivienda Justa

El Centro para Vivienda Justa ofrece capacitación en varias áreas incluyendo Publicidad y Vivienda Justa, Profesionales en el Alquiler de Inmobiliaria y cursos de capacitación en Igualdad de Prestamos. Los costos varían dependiendo del po de formación. Cada capacitación tiene una duración de 3 horas e incluye un paquete completo de materiales de referencia.

Algunas sesiones se llevan a cabo en la oficina principal del FHCWM, y también podemos acudir a su lugar de escogencia. Puede contactar a Liz Keegan al (616) 451-2980 para obtener más información o para inscribirse. **Ingrese a nuestra página web para informarse acerca de las próximas fechas: [www.fhcwm.org](http://www.fhcwm.org).** El FHCWM organiza **capacitaciones para evaluadores** cada mes. Los evaluadores son voluntarios que juegan el papel de alguien que busca adquirir una vivienda y a cambio, recibe una remuneración por su tiempo y servicio. Para poder ajustar los diferentes horarios, una capacitación tomara lugar durante las horas laborales mientras que la otra tomara lugar en la noche. Para informarse acerca de las fechas de capacitación, para inscribirse o si tiene preguntas, contacte a Gabe Chapla al (616) 451-2980.

Non-profit Org.  
U.S. Postage  
PAID  
Grand Rapids, MI  
Permit No. 785

FAIR HOUSING CENTER OF  
WEST MICHIGAN  
20 Hall Street SE  
Grand Rapids, MI 49507  
[www.fhcwm.org](http://www.fhcwm.org)  
RETURN SERVICE REQUESTED

