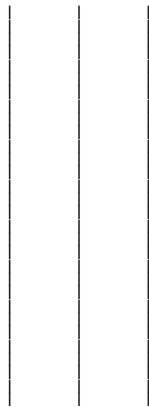


**Mental Health Advocacy Services, Inc.**  
3255 Wilshire Blvd., #902  
Los Angeles, CA 90010



## La vivienda equitativa en su vecindario

Guía para entender cómo las leyes  
sobre la vivienda equitativa protegen a  
las personas con discapacidades en  
California



Mental Health Advocacy Services, Inc.

Este proyecto es posible gracias a una subvención del  
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.  
Programa de Iniciativas sobre la Vivienda Equitativa  
Iniciativa Educativa y de Alcance Comunitario --  
Componente de Discapacidad  
(Subvención núm. FH400G03019)

## Introducción

**Uno de cada cinco californianos tiene alguna forma de discapacidad física, mental o de desarrollo.** Detrás de este asombroso dato estadístico hay personas reales, quizás hasta un miembro de su familia, amigo o compañero de trabajo. Usted no se opondría a que uno de sus parientes o amigos con una discapacidad viviera en su vecindario. Sin embargo, todos los días se niegan viviendas a personas por el mero hecho de tener una discapacidad física, mental o de desarrollo. Para colmo de males, la construcción de nuevas viviendas, cuya necesidad es apremiante, se retrasa a menudo en el proceso de desarrollo o nunca se lleva a cabo debido a que los vecindarios, movidos por temores o ideas erróneas acerca de las personas con discapacidades, utilizan el proceso político para bloquearlas. De igual manera, los vecindarios, con demasiada frecuencia, han prevenido el uso de viviendas ya existentes que podrían haber sido apropiadas para personas con discapacidades.

Es posible que su pariente o amigo no tenga un lugar donde vivir si las comunidades tratan de evitar que haya viviendas para personas con discapacidades en su vecindario. La denegación de oportunidades de vivienda a personas con discapacidades va en contra de la ley (consulte la lista de todas las clases protegidas en la página 6), y aquéllos que infrinjan las leyes sobre la vivienda equitativa podrían tener que responder de sus acciones ante la ley.

En esta guía tratamos de explicar cómo las leyes sobre la vivienda equitativa protegen los derechos que tienen las personas con discapacidades en California a vivir en vecindarios residenciales, al tiempo que deseamos disipar malentendidos comunes acerca del efecto que tienen las viviendas para personas con discapacidades en los vecindarios.

**Una persona con una discapacidad** es alguien que tiene un impedimento físico o mental que limita una actividad vital importante; tiene documentación acerca de dicho impedimento; o se considera que tiene dicho impedimento. Las personas en proceso de recuperación por alcoholismo o drogadicción también están protegidas por las leyes federales y estatales sobre la vivienda equitativa; sin embargo, los consumidores actuales de sustancias ilegales controladas no están protegidos por las leyes sobre la vivienda equitativa.

## La denegación de oportunidades de vivienda a personas con discapacidades infringe las leyes sobre la vivienda equitativa

Aunque la mayoría de las personas entiende que un propietario no puede negarse a alquilar un apartamento a una persona por usar silla de ruedas o por necesitar un asistente personal residente, muchos no entienden que también es ilegal restringir o prohibir el uso o desarrollo de viviendas para personas con discapacidades en vecindarios residenciales. Tanto la **Ley Federal de Enmiendas sobre la Vivienda Equitativa de 1988** como la **Ley de Empleo y Vivienda Equitativos de California** prohíben aquellas leyes y acciones locales que nieguen oportunidades de vivienda a personas con discapacidades. Estas leyes sobre derechos civiles expresan un claro mensaje: la restricción o denegación de oportunidades de vivienda a personas con discapacidades es ilegal y quienes infrinjan las leyes podrán estar sujetos a graves sanciones.

En el pasado, el desarrollo y uso de viviendas para personas con discapacidades se restringía por medio de leyes de zonificación y uso de tierras, bien mediante la estricta limitación de los lugares donde podían ubicarse, bien mediante la imposición de procesos de aprobación discriminatorios. Además, las comunidades siempre han ejercido influencia sobre las entidades oficiales para denegar fondos o bloquear iniciativas de vivienda para personas con discapacidades en vecindarios residenciales. Hoy en día, las leyes sobre la vivienda equitativa exigen que las autoridades locales traten las viviendas para personas con discapacidades como cualquier otro tipo de vivienda. Asimismo, las entidades oficiales no deben verse motivadas ni influenciadas por actitudes discriminatorias. Las leyes federales y estatales sobre la vivienda equitativa tienen prioridad sobre todas aquellas leyes locales que discriminan en contra del desarrollo de viviendas para personas con discapacidades.

Con el fin de reforzar las protecciones, las leyes de California establecen que las personas con discapacidades que viven juntas y funcionan como una "unidad hogareña individual", incluido, por ejemplo, compartir las responsabilidades de su vivienda, tienen permiso para vivir en vecindarios residenciales de viviendas unifamiliares, como si se tratara de familias tradicionales vinculadas por lazos de sangre, matrimonio, adopción u orden judicial.

## ¿Qué significado tiene todo esto para usted en su vecindario?

### La protección de las leyes sobre la vivienda equitativa significa que:

- La comunidad puede esperar que los residentes de viviendas de necesidades especiales sean buenos vecinos y cumplan con las leyes que ayudan a mantener el orden y seguridad de un vecindario, como si se tratara de cualquier otro vecino.
- Las autoridades locales no pueden tratar las viviendas para personas con discapacidades de un modo diferente porque los residentes tengan discapacidades.
- Los proveedores de viviendas de necesidades especiales son responsables del funcionamiento de las mismas; el vecindario no tiene derecho a interferir ni a tomar decisiones administradas.
- Las personas con discapacidades tienen derecho a las mismas protecciones de su privacidad que todos los demás ciudadanos, y los vecinos no tienen derecho a recibir información confidencial sobre las personas con discapacidades que residen o vayan a residir en la vivienda.
- Los derechos incluidos en la Primera Enmienda de la Constitución protegen la libre expresión, pero las acciones relacionadas con acoso, amenazas o intimidación con el fin de bloquear el desarrollo de una vivienda no están protegidas y pueden infringir las leyes sobre la vivienda equitativa. Las personas que cometan estos actos podrán tener que responder de sus acciones ante la ley.

**“Vivienda de necesidades especiales”** es una expresión utilizada a menudo para referirse a viviendas que satisfacen ciertas necesidades particulares de personas con discapacidades, lo cual facilita que vivan de modo independiente en la comunidad.

## La presencia de viviendas para personas con discapacidades no perjudica los valores inmobiliarios ni eleva el índice de delincuencia

Lamentablemente, muchas personas se oponen a que haya viviendas para personas con discapacidades en su vecindario porque piensan que el valor de su casa descenderá. Durante las dos últimas décadas, más de cien estudios realizados en muchos puntos de los Estados Unidos han indicado que las viviendas asequibles, incluidas aquéllas para personas con discapacidades, no afectan negativamente los valores inmobiliarios. Algunos estudios han indicado que la presencia de viviendas para personas con discapacidades aumentan en realidad los valores inmobiliarios. Sencillamente, no existe fundamento alguno para oponerse a las viviendas para personas con discapacidades por su impacto en los valores inmobiliarios.

Las comunidades se preocupan también a menudo porque piensan que la presencia de viviendas para personas con discapacidades en el vecindario hará que aumente el índice de delincuencia. Sin embargo, la abrumadora mayoría de los estudios realizados ha concluido que este temor es infundado y que las viviendas para personas con discapacidades no han causado generalmente un aumento de la delincuencia.

En la siguiente página figura una lista de estudios relacionados con los valores inmobiliarios y los índices de delincuencia.

### Para concluir

En este folleto hemos descrito brevemente el modo en que las leyes sobre la vivienda equitativa protegen los derechos que tienen las personas con discapacidades a vivir en vecindarios residenciales, la razón por la que las costumbres discriminatorias del pasado no son aceptables y el significado de las leyes sobre la vivienda equitativa para usted y su vecindario. Si desea información adicional, diríjase a Mental Health Advocacy Services o a una de las agencias gubernamentales indicadas en la última página.

## Información y recursos adicionales

Figuran a continuación algunos de los muchos estudios que confirman que las viviendas para personas con discapacidades no perjudican los valores inmobiliarios ni elevan los índices de delincuencia en los vecindarios en los que se ubican.

- **Documentos y sitios Web sobre vivienda asequible y la relación con los valores inmobiliarios** (2003), preparado por el Dpto. de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, (resumen de 15 estudios que abarcan más de 20 años), disponible en [www.hcd.ca.gov](http://www.hcd.ca.gov).
- **Por qué la vivienda asequible no reduce los valores inmobiliarios** (1996), preparado por Homebase (resumen de 11 estudios, incluidos aquéllos relacionados con viviendas para personas con discapacidades), disponible en [www.nonprofithousing.org](http://www.nonprofithousing.org).
- **La cuestión de los valores inmobiliarios** (1996), Michael Dear y Robert Walton (incluye bibliografía comentada de más de 40 estudios relacionados con diversos tipos de viviendas desde 1973 a 1993), disponible en [www.bettercommunities.org](http://www.bettercommunities.org).



La Ley Federal de Enmiendas sobre la Vivienda Equitativa de 1988 prohíbe la discriminación en la vivienda contra personas basándose en su raza, color, religión, sexo, origen nacional, estado familiar (familias con niños) o discapacidad. La Ley de Empleo y Vivienda Equitativos de California establece las mismas protecciones que la ley federal y añade cuatro más: estado civil, ascendencia, orientación sexual y fuente de ingresos.

Estas agencias gubernamentales ofrecen información sobre la vivienda equitativa y se encargan de vigilar el cumplimiento de las leyes sobre la vivienda equitativa.

U.S. Dept. of Housing & Urban Development  
(Dpto. de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.)  
[www.hud.gov](http://www.hud.gov)  
(800) 669-9777 (voz)  
(800) 927-9275 (TTY)

U.S. Dept. of Justice  
(Dpto. de Justicia de EE.UU.)  
[www.usdoj.gov](http://www.usdoj.gov)  
(800) 514-0301 (voz)  
(800) 514-0383 (TTY)

California Dept. of Fair Employment & Housing  
(Dpto. de Empleo y Vivienda Equitativos de California)  
[www.dfeh.ca.gov](http://www.dfeh.ca.gov)  
(800) 233-3212 (voz)  
(800) 700-2320 (TTY)

*Para más información diríjase a:*

### **Mental Health Advocacy Services, Inc.**

*Una organización sin fines de lucro que ofrece servicios legales a personas con discapacidades mentales y de desarrollo*

3255 Wilshire Blvd #902  
Los Angeles, CA 90010  
(213) 389-2077  
(213) 389-2595 fax  
sitio web: [www.mhas-la.org](http://www.mhas-la.org)

Noviembre de 2004