

SPANISH

Ciudad de Buffalo

Información de Vivienda Justa

Una guía para conocer sus derechos



Ciudad de Buffalo
Byron W. Brown, Alcalde
Plaza Niagara 65, Sala 201 Ayuntamiento
Buffalo, Nueva York 14202
(716) 851-4212
www.city-buffalo.com



Ciudad de Buffalo Información de Vivienda Justa



En mayo de 2006, la Ciudad de Buffalo aprobó la Ordenanza de Vivienda Justa para continuar los esfuerzos de mi administración para revitalizar y fortalecer los diversos barrios de la ciudad a través de la protección de los derechos de sus ciudadanos a igual acceso a la vivienda. Esta ordenanza no sólo proporciona a la ciudad los medios para proteger a los ciudadanos de la discriminación, sino que también ayuda a prevenir la disminución de los valores de la propiedad y garantizar las opciones de vivienda para todos los residentes.

La ciudad también se asocia con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos para asegurar que los propietarios, administradores de propiedad y propietarios estén al tanto de los requisitos federales bajo el Título VII de la Ley de Derechos Civiles de 1963.

Nuestra ciudad es más fuerte donde la igualdad de acceso a la vivienda está disponible para todos nuestros ciudadanos. Es mi objetivo de las administraciones promover y proteger ese derecho para todas las personas en nuestra gran ciudad.

A handwritten signature in black ink that reads "Byron W. Brown".

Mayor Byron W. Brown

TABLA DE CONTENIDO (TABLE OF CONTENTS)

1. INTENCIÓN (INTENT)	4
2. DEFINICIONES (DEFINITIONS)	4
3. LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS (THE RIGHTS OF LANDLORDS)	6
4. PROMOCIÓN DE LOS OBJETIVOS DE LA VIVIENDA JUSTA (PROMOTION OF FAIR HOUSING GUIDES)	6
5. NOTIFICACIÓN A MÚLTIPLES PROPIETARIOS DE VIVIENDA (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)	7
6. PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS ILÍCITAS (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)	7
7. EXENCIONES (EXEMPTIONS)	9
8. APLICACIÓN (ENFORCEMENT)	10
9. PENALIDADES (PENALTIES)	11
10. CONTACTO (CONTACT)	11

1. INTENCIÓN (INTENT)

La meta de la Ciudad de Buffalo es continuar los esfuerzos para revitalizar y fortalecer sus barrios. La ciudad considera necesario proteger los derechos de sus ciudadanos a la igualdad de acceso a la vivienda, lo que ayudará a prevenir la disminución de los valores de la propiedad, sin embargo, garantizar las opciones de vivienda para todos los residentes.

2. DEFINICIONES (DEFINITIONS)

A) Publicidad - impresión, circulación, colocación o publicación de una declaración escrita, incluyendo medios electrónicos, o que haga poner o publicar cualquier declaración escrita con respecto a la disponibilidad para la venta o alquiler de una vivienda o la inclusión de una vivienda en una persona, Negocio o entidad que mantiene una lista de referencias de viviendas disponibles.

B) Incapacidad: un impedimento físico, mental o médico que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, o un registro de tener tal impedimento; O una condición considerada por otros como tal impedimento; O una asociación con una persona con tal impedimento.

C) Estado familiar: toda persona que está embarazada o tiene un hijo o está en proceso de obtener la custodia legal de un individuo que aún no ha cumplido los dieciocho (18) años de edad; O uno o más individuos que no hayan cumplido la edad de dieciocho años, domiciliados con un padre u otra persona que tenga la custodia legal de tal individuo o su designado.

D) Identidad y Expresión de Género - debe incluir el género real o percibido de una persona, así como la identidad de género, autoimagen, apariencia, expresión o comportamiento de una persona, independientemente de si la identidad de género, la imagen de sí mismo, la apariencia, la expresión o el comportamiento

Es diferente de lo tradicionalmente asociado con el sexo de la persona al nacer.

E) Vivienda Alojamiento - cualquier edificio, estructura o parte del mismo ubicado dentro de la Ciudad de Buffalo que esté ocupada, pensada o diseñada para ser ocupada como el hogar, residencia o lugar de dormir de una o más personas que comparten el alojamiento.

F) El arrendador - propietario, arrendador, sub-arrendador, cesionario o arrendatario o agente administrador, u otra persona que tenga el derecho de vender, alquilar o arrendar una vivienda construida o construida o cualquier agente o empleado de la misma.

G) Estado civil - soltero, casado, divorciado, separado o viudo.

H) Estado Militar - la participación de una persona en el ejército de los Estados Unidos o el ejército de un estado.

I) Origen nacional - ascendencia.

J) Persona - una o más personas, asociaciones, asociaciones, corporaciones, sus agentes, cesionarios y representantes.

K) Alquiler - arrendamiento, subarrendamiento, alquiler o concesión de otra forma a título oneroso el derecho a ocupar un local no propiedad del ocupante.

L) Orientación Sexual: la homosexualidad real o percibida de una persona, la heterosexualidad o la bisexualidad.

M) Fuente de ingresos - pagos de una ocupación o empleo lícito, así como otros pagos incluyendo, pero no limitado a, asistencia pública, ingresos de seguridad suplementarios, pensiones, anualidades, subsidios de desempleo, subsidios gubernamentales tales como Sección 8 u otros subsidios de vivienda.

N) Terapia perro o gato - cualquier perro o gato que está entrenado para ayudar a la salud física y emocional de los pacientes en

hospitales, hogares de ancianos, residencias de ancianos, residentes personales y otros entornos y se utiliza realmente para tal propósito, o cualquier perro o gato Gato durante el período de tal perro o gato está siendo entrenado o criado para tal fin.

3. LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS (THE RIGHTS OF LANDLORDS)

El arrendador puede negarse a alquilar un alojamiento a una persona si se cumple una o más de las siguientes condiciones:

A) La fuente de ingresos de la persona es inestable o insuficiente para pagar la renta o la fuente de dichos ingresos proviene de una fuente ilícita; o

B) El inquilino ha sido incapaz de hacer pagos de alquiler oportunos en todo o parte de los dieciocho meses anteriores; o

C) La persona ha sido la fuente de quejas anteriores de vecinos en cualquiera de los dieciocho meses anteriores, excepto cuando esas quejas pueden razonablemente atribuirse al acoso o a la intención discriminatoria; o

D) La persona tiene la intención de ocupar el alojamiento con un número mayor de personas que las que pueden acomodarse bajo las normas de ocupación establecidas por la ley; o

E) Por cualquier otra razón no prohibida por las leyes de los Estados Unidos, el Estado de Nueva York o las prácticas discriminatorias establecidas en este Capítulo, siempre que dicha denegación se base en criterios legalmente permitidos y dichos criterios se apliquen por igual a todos los posibles Inquilinos

4. PROMOCIÓN DE OBJETIVOS DE VIVIENDA JUSTA (PROMOTION OF FAIR HOUSING GOALS)

Todos los propietarios que poseen más de veinte (20) unidades de alquiler dentro de la Ciudad de Buffalo, y todas las oficinas de bienes

raíces dentro de la Ciudad de Buffalo, vendiendo más de veinte (20) viviendas residenciales dentro de un año calendario, Oportunidad o una declaración de igualdad de oportunidades de vivienda en las aplicaciones y materiales de marketing, y para mostrar en las oficinas de alquiler o bienes raíces un anuncio público de igualdad de oportunidades en la vivienda.

5. NOTIFICACIÓN A MÚLTIPLES DUEÑOS DE VIVIENDA (NOTIFICATION TO MULTIPLE DWELLING OWNERS)

Todo propietario requerido para obtener un certificado de ocupación como se detalla en el Código de Buffalo §129-6 también deberá completar una certificación antes de que dicho certificado de ocupación pueda ser emitido que el propietario es plenamente consciente de la Ordenanza de Vivienda Justa para la Ciudad de Buffalo y Ha recibido una copia de dicha ordenanza. El Departamento de Permisos y Servicios de Inspección se asegurará de que dichos propietarios reciban una copia de la Ordenanza sobre Vivienda Justa.

6. PRÁCTICAS DISCRIMINATORIAS ILÍCITAS (UNLAWFUL DISCRIMINATORY PRACTICES)

Será ilegal para cualquier persona o entidad dedicada a la venta o al alquiler de vivienda hacer lo siguiente:

A) Negarse a vender, alquilar, alquilar, dejar de estar disponible para inspección, venta o alquiler, o negar o retener de alguna manera a personas o personas que alberguen alojamiento debido a la edad, color, credo, discapacidad, estado familiar, Estado civil, estado militar, origen nacional, raza, sexo, orientación sexual, fuente de ingresos o uso de la terapia perro o gato.

B) Discriminar contra cualquier persona en los términos, condiciones o privilegios de venta, alquiler o arrendamiento de cualquier vivienda o en el suministro de instalaciones o servicios relacionados con ella debido a la edad, color, credo, discapacidad, estado familiar, identidad de género y Expresión, estado civil, estado militar, origen

nacional, raza, sexo, orientación sexual, fuente de ingresos o uso de la terapia perro o gato.

C) imprimir o hacer circular o hacer circular cualquier declaración, anuncio o publicación, o utilizar cualquier forma o solicitud para la compra, alquiler o arrendamiento de un alojamiento o para hacer cualquier registro o investigación en relación con el prospecto Compra, alquiler o arrendamiento de una vivienda que exprese, directa o indirectamente, cualquier limitación, especificación o discriminación en cuanto a edad, color, credo, discapacidad, situación familiar, identidad y expresión de género, estado civil, estado militar, origen nacional, raza , Sexo, orientación sexual, fuente de ingresos o uso de la terapia perro o gato.

D) inducir o intentar inducir a cualquier persona a vender o alquilar cualquier vivienda por medio de representaciones con respecto a la entrada o entrada anticipada en el vecindario de personas de una edad, color, credo, discapacidad, estado familiar, identidad de género y expresión, Estatus, estado militar, origen nacional, raza, sexo, orientación sexual, fuente de ingresos o uso de terapia de perro o gato.

E) La negativa a permitir, a expensas de una persona con discapacidades, modificaciones razonables de los locales existentes, si tales modificaciones pueden ser necesarias para permitir que dicha persona disfrute plenamente del alojamiento y una negativa a hacer adaptaciones razonables en las reglas, Prácticas o servicios, lo que puede ser necesario para permitir que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar del alojamiento.

F) Incite, obligue o coaccione la realización de cualquier acto prohibido por esta ley o represente o discrimine contra cualquier persona o entidad porque dicha persona o entidad ha presentado una queja o testificado o asistido en cualquier procedimiento iniciado bajo esta ley.

G) Para cualquier banco, asociación de ahorro o préstamo, compañía de seguros u otra entidad cuya actividad consista en la totalidad o parte de la realización de préstamos y arreglos de financiamiento para vivienda o garantizados por bienes inmuebles o la emisión de seguros de propiedad para discriminar en la El estado civil, la condición de militar, el origen nacional, la raza, el sexo, la orientación sexual, la fuente de ingresos o de uso, la edad, el color, el credo, la discapacidad, Del perro o del gato de la terapia.

7. EXENCIONES (EXEMPTIONS)

Las disposiciones de esta ley se aplicarán a todos los alojamientos de la ciudad de Buffalo, así como a las zonas de uso residencial, excepto las siguientes:

A) El alquiler de un alojamiento en una parcela que contenga alojamientos para un máximo de tres hogares que vivan independientemente si el propietario reside en una de las unidades de vivienda; O el alquiler de un alojamiento en una parcela que contenga más de una vivienda residencial en la cual ninguna vivienda sea para no más de tres hogares o menos viva independientemente si el dueño reside en una de las unidades de vivienda;

B) La restricción del alquiler de habitaciones en un alojamiento a personas del mismo sexo;

C) El alquiler de una habitación o habitaciones en una vivienda diseñada de tal manera que los ocupantes estarían obligados a compartir parte de sus viviendas con otro ocupante u ocupantes que no sean de su elección; y

D) Restricción de la venta, alquiler o arrendamiento de un alojamiento exclusivamente a personas de 55 años de edad o más y sus cónyuges con respecto a la edad y el estado familiar solamente.

8. APLICACIÓN (ENFORCEMENT)

A) El Alcalde de la Ciudad de Buffalo designará a un Oficial de Vivienda Justa para recibir, investigar y / o referir quejas bajo este Capítulo a una agencia calificada de ejecución de vivienda justa certificada para investigar y manejar quejas de vivienda justa.

B) Cualquier persona u organización, sea o no una parte agraviada, puede presentar ante el Oficial de Vivienda Justa una queja que alega la violación de este Capítulo dentro de un (1) año a partir de la fecha del hecho. Dicha queja deberá ser por escrito y en la forma requerida por el Oficial de Vivienda Justa.

C) El Oficial de Vivienda Justa notificará a la parte acusada dentro de los treinta (30) días de la fecha de presentación de la queja y solicitará al acusado que responda la queja por escrito dentro de los veinte (20) días posteriores al envío de dicha notificación . La fecha de envío por correo de la notificación del Oficial de Vivienda Justa deberá ser aprobada. El Oficial de Vivienda Justa deberá, a partir de entonces, hacer una investigación rápida en relación con la queja suficiente para determinar si hay causa probable para establecer una conducta discriminatoria.

D) Si, a juicio del Oficial de Vivienda Justa, un acuerdo de conciliación resuelva satisfactoriamente la queja, incluirá en dicho acuerdo disposiciones que exijan a la parte acusada que se abstenga de prácticas discriminatorias ilegales, e incluya dicha compensación y / o De acuerdo con lo acordado por las partes. Los acuerdos de conciliación no estarán sujetos a acuerdos de confidencialidad.

E) En un plazo de 120 días a partir de la fecha de presentación de la queja, el Oficial de Vivienda Justa concluirá la investigación y determinará si existe causa probable que apoye una constatación de conducta discriminatoria por parte del acusado y remita el asunto como se detalla en la sección Sanciones , A continuación.

9. PENALIDADES (PENALTIES)

Cuando el Oficial de Vivienda Justa certifica que ha habido una constatación positiva de causa probable de prácticas discriminatorias, el Oficial de Vivienda Justa puede:

A) Solicitar a la Asesoría de la Corporación de la Ciudad que presente una acción en contra de la parte acusada, en un tribunal de jurisdicción competente, solicitando la imposición de las siguientes penalidades:

1) Una multa no superior a Mil quinientos dólares (\$ 1,500) por cada infracción, y cada acto de discriminación se considera un delito separado; Y / o

2) La revocación o suspensión de cualquier licencia o permiso expedido por la Ciudad de Buffalo, necesario para la operación del (de los) alojamiento (s) en cuestión, y cualquier otro alivio equitativo necesario para realizar los propósitos de este Capítulo; Y / o

3) Todos los costos, gastos y desembolsos incurridos por la Ciudad de Buffalo en el cumplimiento de este Capítulo; Y / o

4) El otro alivio dirigido por un tribunal de jurisdicción apropiada; Y / o

B) Solicitar a una agencia calificada de la aplicación de la cubierta justa comenzar una acción civil o un procedimiento para la reparación judicial, los daños, y el otro alivio apropiado en ley o equidad contra una persona que viola las leyes justas de la cubierta.

10. SI TIENE PREGUNTAS, CONTACTE (IF YOU HAVE QUESTIONS, CONTACT)

Harold S. Cardwell, Jr., Oficial de Vivienda Justa

Agencia de Renovación Urbana de la Ciudad de Buffalo

65 Plaza Niagara, 920 Ayuntamiento

Buffalo, Nueva York 14202 716-851-4212

hcardwelljr@city-buffalo.com www.buffalourbanrenewal.com

A NOTE ON THE TRANSLATION

This City of Buffalo Urban Renewal Agency publication has used "Google Translate" to assist you in reading this guide in languages other than English. Google Translate cannot translate all types of documents, and may not provide an exact translation. Anyone relying on information obtained from Google Translate does so at his or her own risk. BURA does not make any promises, assurances, or guarantees as to the accuracy of the translations provided. BURA, its officers, employees, and/or agents shall not be liable for damages or losses of any kind arising out of, or in connection with, the use or performance of such information, including but not limited to, damages or losses caused by reliance upon the accuracy of any such information, or damages incurred from the viewing, distributing, or copying of such materials. Rev. May, 2017

UNA NOTA SOBRE LA TRADUCCIÓN

Esta publicación de la Agencia de Renovación Urbana de la Ciudad de Buffalo ha utilizado "Google Translate" para ayudarle a leer esta guía en otros idiomas que no sean el inglés. Google Traductor no puede traducir todos los tipos de documentos y no puede proporcionar una traducción exacta. Cualquier persona que confía en la información obtenida de Google Translate lo hace a su propio riesgo. La Agencia de Renovación Urbana de la Ciudad de Buffalo no hace promesas, garantías o garantías en cuanto a la exactitud de las traducciones proporcionadas. La Agencia de Renovación Urbana de la Ciudad de Buffalo, sus funcionarios, empleados y / o agentes no serán responsables por daños o pérdidas de cualquier tipo que surjan de, o en conexión con el uso o desempeño de dicha información, incluyendo pero no limitado a , Daños o pérdidas causados por la confianza en la exactitud de cualquier información, o los daños causados por la visualización, distribución o copia de dichos materiales. Rev. mayo de 2017