

# Análisis Regional de Impedimentos a la Elección Justa de Vivienda

Para los concesionarios de derechos de HUD:

Condado Urbano de Stanislaus, Ciudad de Modesto, Ciudad de Turlock Y

Autoridad de Vivienda Pública de HUD:

Autoridad Regional de Vivienda de Stanislaus



## La Ley de Vivienda Justa se aplica a:

Propietarios	Propietarios
Publicidad	Publicidad
Agentes Inmobiliarios	Agentes Inmobiliarios
Prestamistas hipotecarios	Prestamistas hipotecarios
Refugios para personas sin hogar	Refugios para personas sin hogar
Asociaciones de Propietarios (HOA)	Asociaciones de Propietarios (HOA)

### Ejemplos de acciones ilegales de vivienda bajo la Ley de Vivienda Justa:

Un gerente de apartamentos que solo ofrece apartamentos a familias con niños dentro de la mitad de un edificio de apartamentos.

Un propietario que da un descuento de \$10 de cuota de solicitud a los solicitantes de vivienda que asistieron a la escuela secundaria local.

Un agente inmobiliario que declara falsamente una casa ya tiene una oferta de compra al mostrar una casa a una pareja que recientemente emigró a los Estados Unidos.

Un gerente de apartamentos que lleva a cabo una verificación de crédito sólo para los solicitantes menores de 30 años de edad.

# Descripción general del análisis de impedimentos

La Ley de Vivienda Justa de 1968 prohibió la discriminación contra los grupos que históricamente enfrentaban un trato desigual en todo tipo de vivienda.

El Análisis de Impedimentos (AI) se desarrolla para identificar posibles barreras que los residentes del Condado de Stanislaus pueden enfrentar al examinar la vivienda, la demografía, los datos de vivienda justa y la oportunidad de vecindario para los signos externos de discriminación de la vivienda e indicadores de patrones de discriminación que pueden no ser obvios.

Los impedimentos identificados en este documento funcionarán para informar la política y los programas en todo el Condado.

# Descripción general del análisis de impedimentos

Sobre la base de la clase protegida, es ilegal:

Negarse a alquilar o vender viviendas

Negarse a negociar por la vivienda

De lo contrario, hacer que la vivienda no esté disponible

Establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para la venta o alquiler de una vivienda

Proporcionar a una persona diferentes servicios de vivienda o instalaciones

Negar falsamente que la vivienda está disponible para inspección, venta o alquiler

Hacer, imprimir o publicar cualquier aviso, declaración o anuncio con respecto a la venta o alquiler de una vivienda que indique cualquier preferencia, limitación o discriminación

Imponer diferentes precios de venta o cargos de alquiler por la venta o alquiler de una vivienda

Imponer diferentes términos o condiciones en un préstamo, como diferentes tasas de interés, puntos o cargos

Utilizar diferentes criterios o solicitudes de calificación, o normas o procedimientos de venta o alquiler, tales como estándares de ingresos, requisitos de solicitud, tarifas de solicitud, análisis de crédito, procedimientos de aprobación de venta o alquiler, u otros requisitos

Desalojar a un inquilino o al invitado de un inquilino

Acosar a una persona

Rendimiento de fallas o retrasos de mantenimiento o reparaciones

Limite los privilegios, servicios o instalaciones de una vivienda

Desalentar la compra o alquiler de una vivienda

Asigne a una persona a un edificio, vecindario o sección en particular de un edificio o vecindario

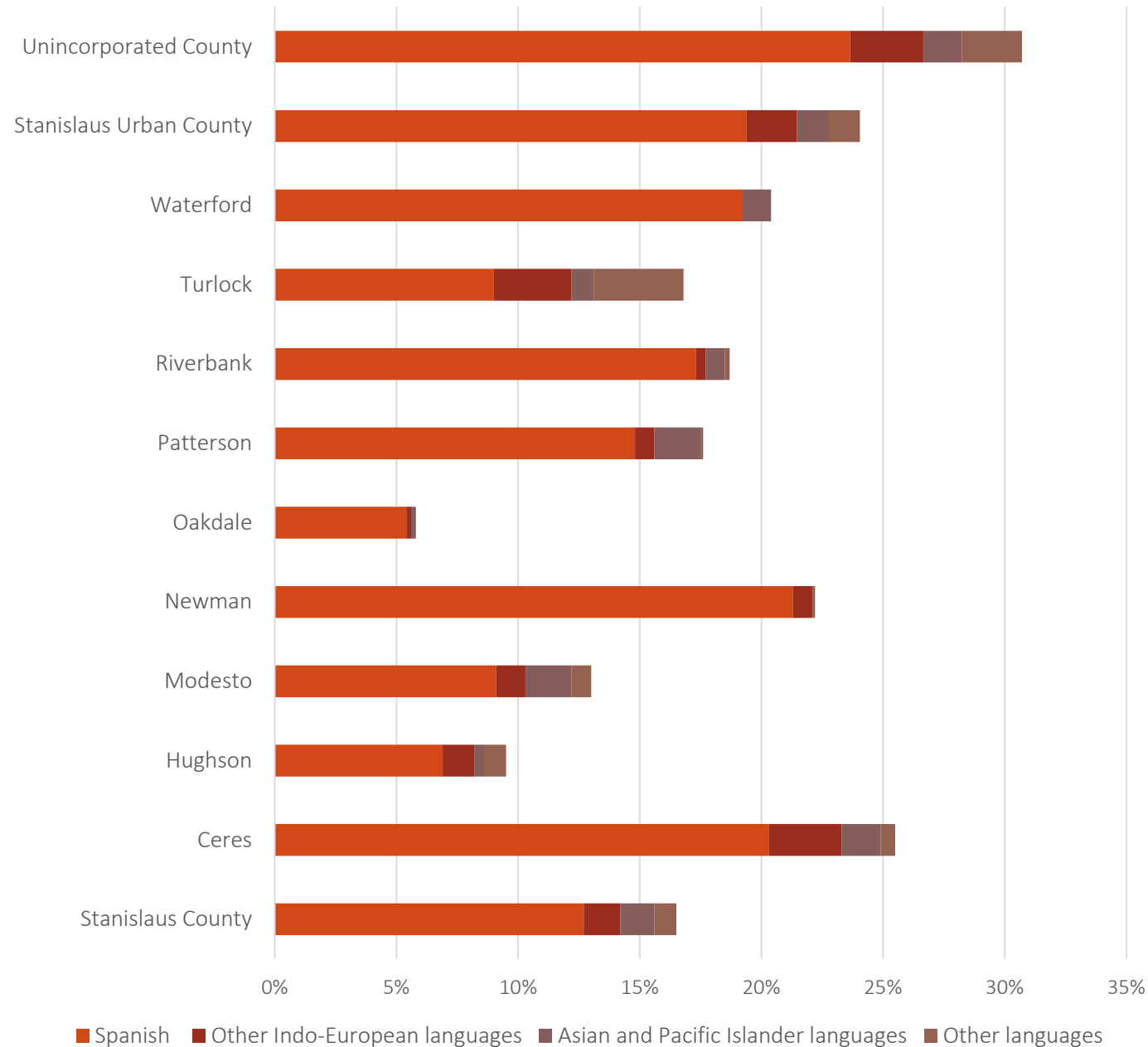
Negarse a hacer un préstamo hipotecario o proporcionar otra asistencia financiera para una vivienda

Negarse a proporcionar información sobre préstamos

Clases protegidas

Estados Unidos	Estado de California
Color	Fuente de Ingresos
Origen Nacional	Estado civil
Religión	Orientación Sexual
Sexo	Identidad de género
Estado familiar	Nacional-
Discapacidad	Asociación

## Población que habla inglés menos que "muy bien"



# Demografía

El condado de Stanislaus se volvió más racial y étnicamente diverso entre 1980-2010

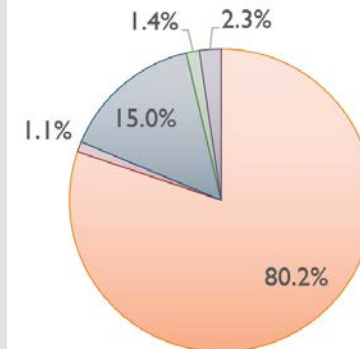
El porcentaje de población con dominio limitado del inglés varía según la ciudad

El español es el idioma más común que se habla en casa

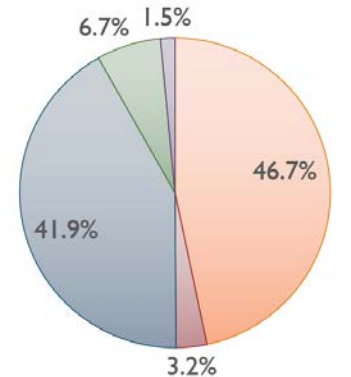
Las ciudades de Ceres, Riverbank y Newman tienen el mayor porcentaje de residentes que nacieron en otro país.

Hughson, Oakdale y Waterford tienen el mayor porcentaje de residentes actuales que nacieron en California.

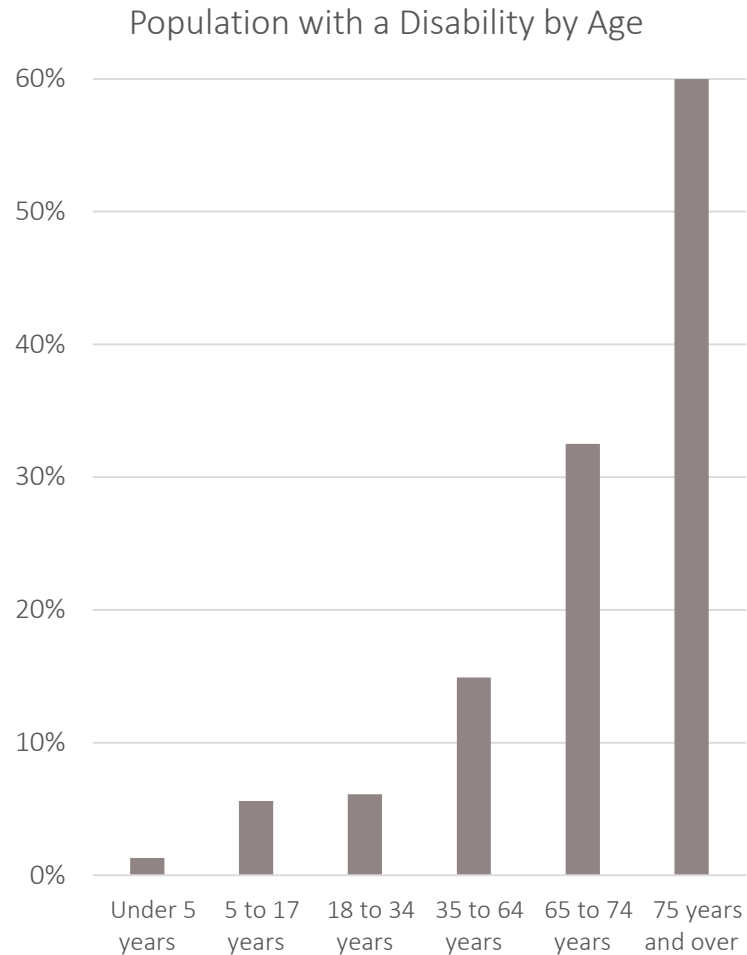
Population Race and Ethnicity  
Stanislaus County: 1980



Population Race and Ethnicity  
Stanislaus County: 2010



# Demografía



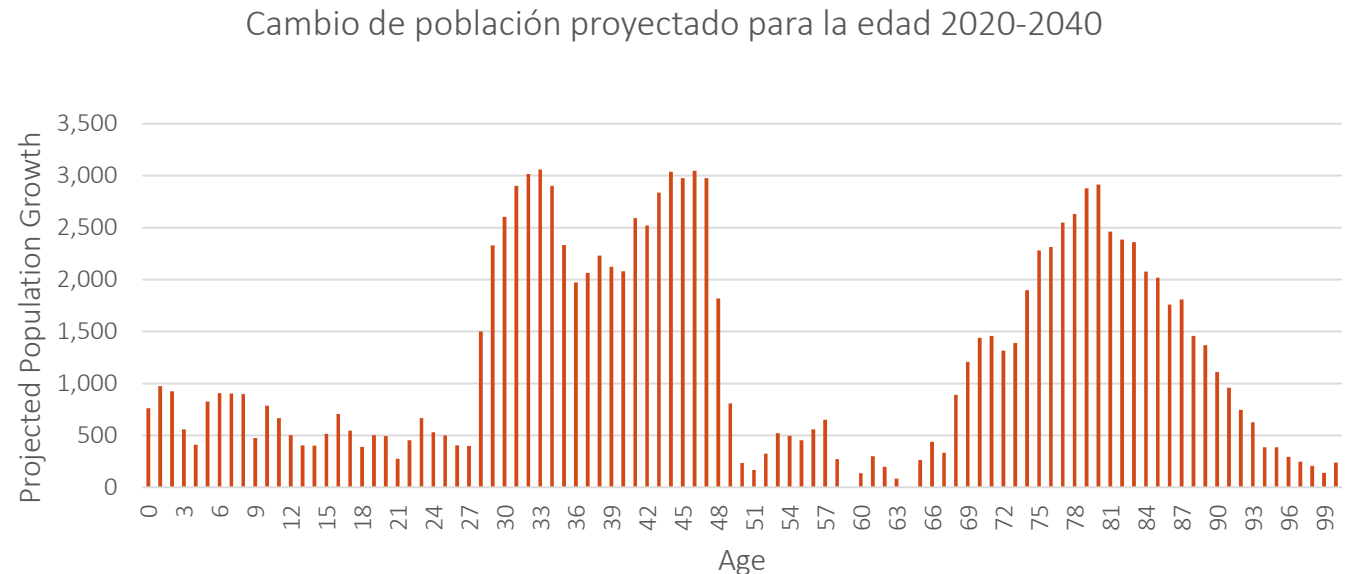
El porcentaje de población con una discapacidad aumenta con la edad.

Entre 2020 y 2040, el Departamento de Finanzas del Estado de California anticipa el crecimiento de la población en el condado de Stanislaus entre dos categorías de edad: los de 30 a 48 años y los mayores de 70 años.

Residentes mayores de 65 años que reportan tener algún tipo de discapacidad: 44%

Residentes mayores de 75 años que reportan tener algún tipo de discapacidad: 60%

En áreas con un alto número de personas de la tercera edad, puede haber necesidad de servicios específicos y adaptaciones para discapacitados (cambiar una regla o política para una persona basada en la discapacidad) y modificaciones (cambiar una estructura física para una persona basada en la discapacidad).



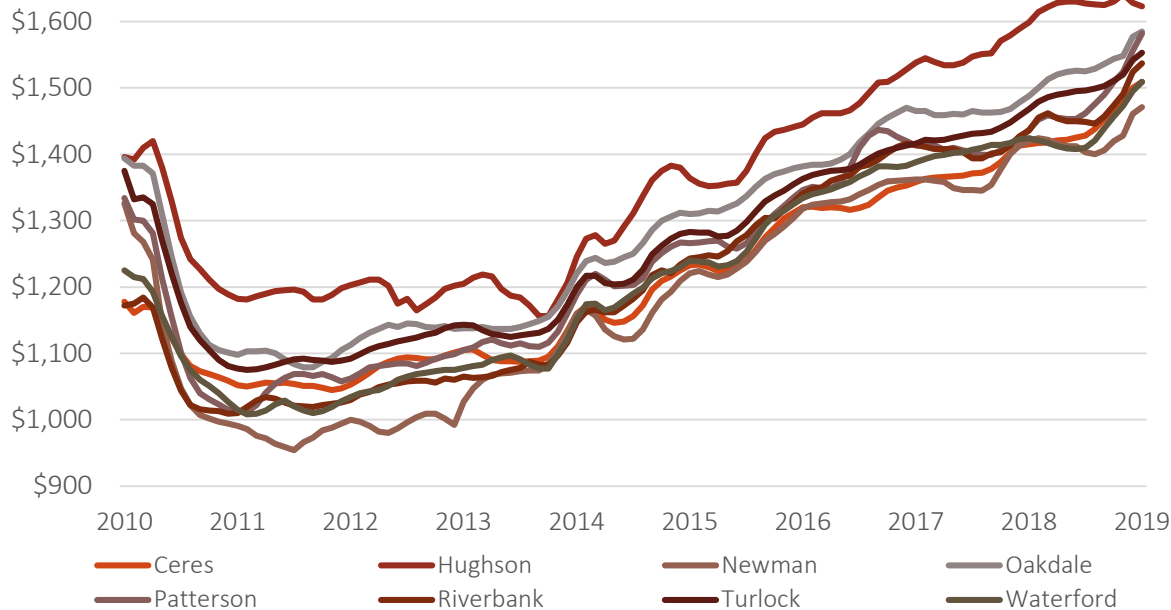
# Mercado de la vivienda

Los costos de alquiler de viviendas son altos. Ahora más caro que en 2010.

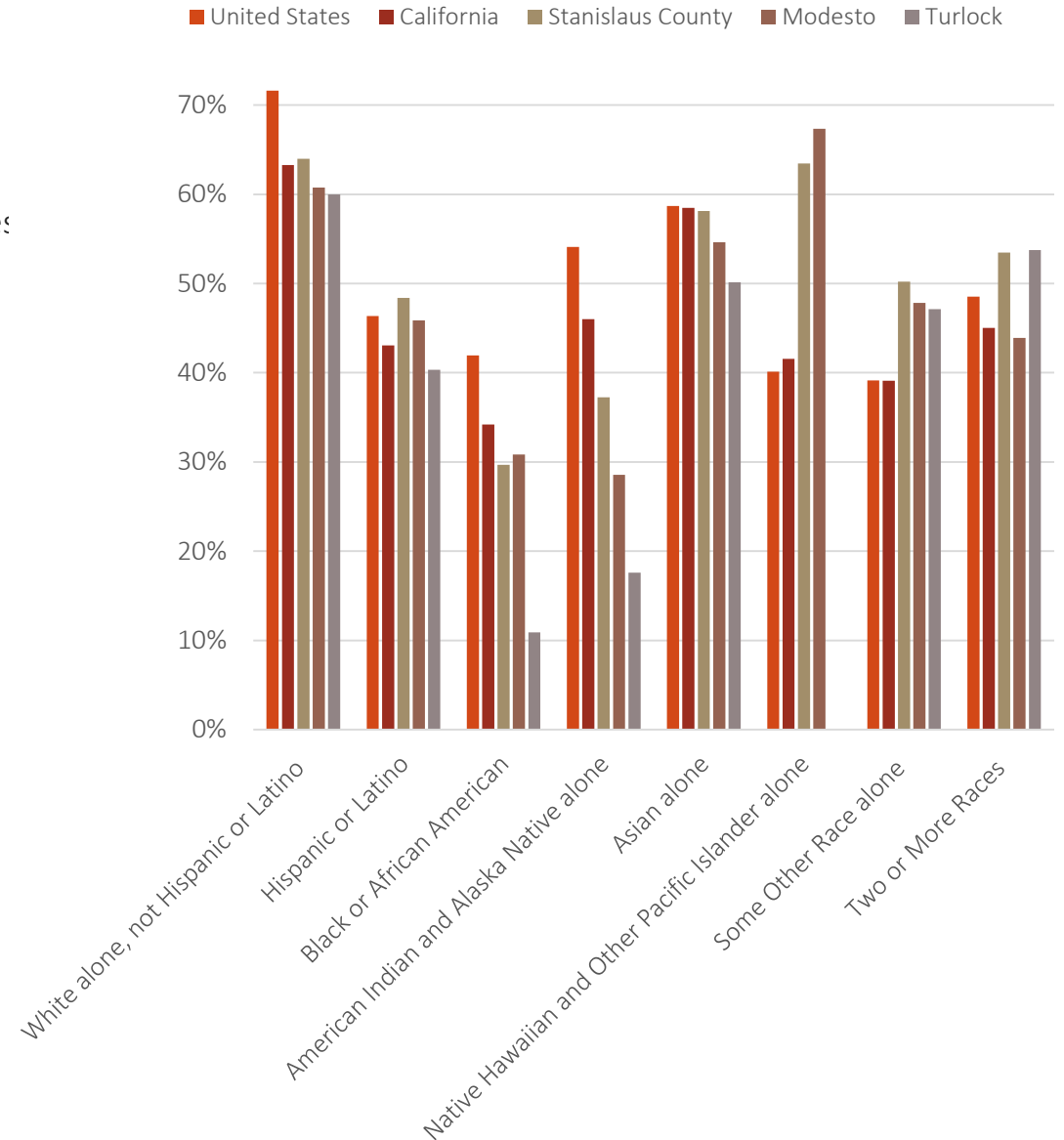
Hay una baja tasa de propiedad de la vivienda entre los residentes negros/ afroamericanos y los residentes hispanos o latinos en comparación con los residentes no hispanos blancos.

Hay una falta de unidades de vivienda asequibles en el condado de Stanislaus.

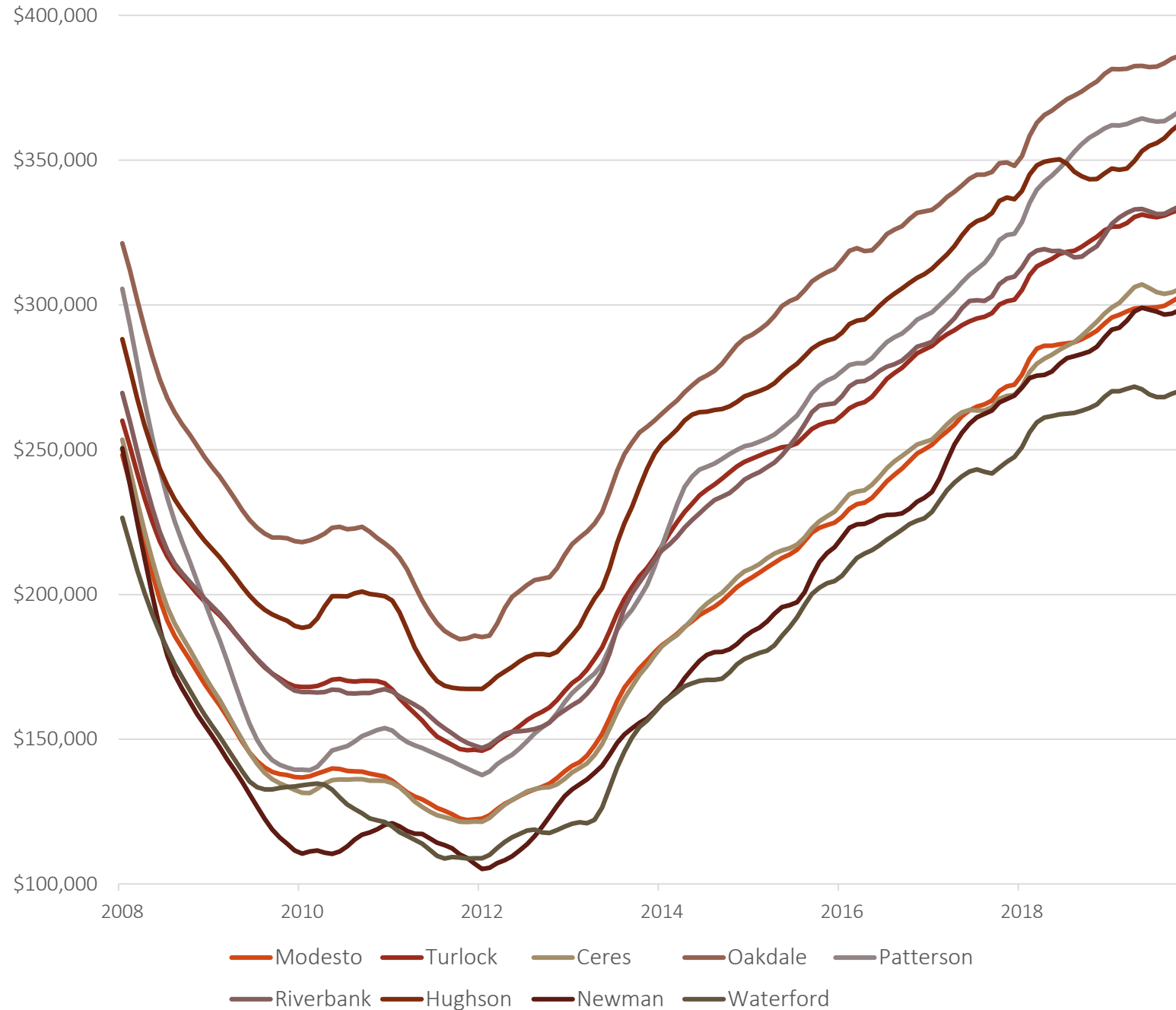
Precio típico de alquiler de vivienda (Zillow Rent Index)



Homeownership Rate by Race and Ethnicity



Valor típico de la vivienda (Zillow Home Value Index)

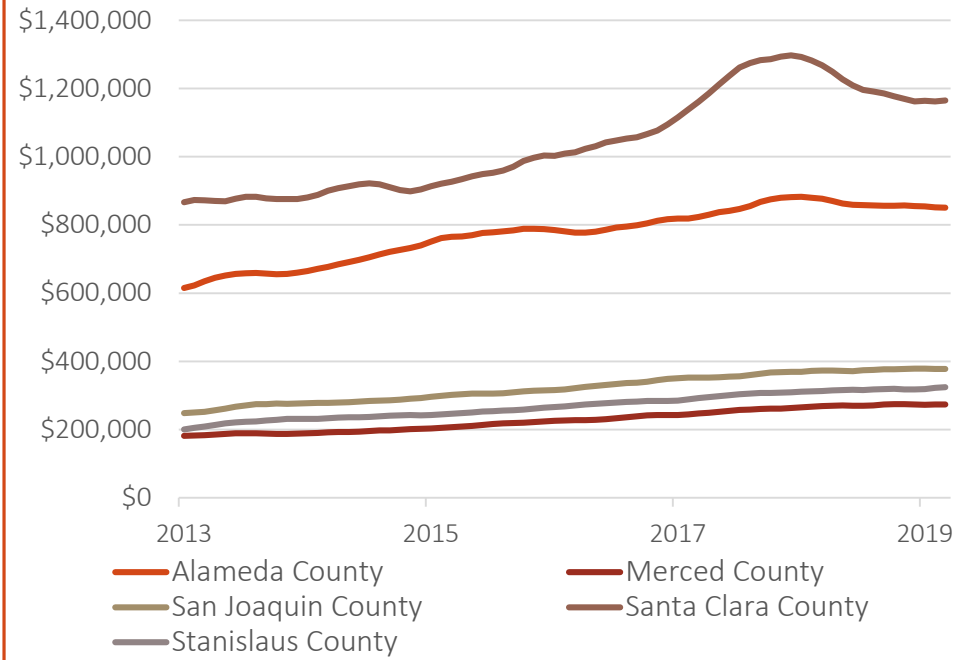


# Mercado de la vivienda

Los valores de viviendas para propietarios (tanto viviendas unifamiliares como condominios) han aumentado constantemente en todos los municipios del condado de Stanislaus desde 2012. Los valores más altos están en Oakdale, con una unidad de vivienda típica valorada en \$368,000 en 2019. El valor más bajo para una casa típica en 2019 está en Waterford, alrededor de \$270,000.

A nivel regional, los valores de vivienda de los propietarios en los condados que rodean el condado de Stanislaus se dividen entre el área de la bahía (condados de Alameda, Santa Clara) y los que están en el interior (condados de Merced, Stanislaus y San Joaquin).

Valor típico de la vivienda en los condados regionales (Zillow Home Value Index)



# Examen de las políticas del sector público

Las políticas públicas nacionales, estatales y locales afectan la elección justa de vivienda y la disponibilidad del vecindario al influir en el monto y el costo de la vivienda disponible y donde se ubicará la vivienda.

Las políticas que limitan desproporcionadamente las oportunidades de vivienda y vecindario para grupos específicos de personas se consideran impedimentos para una vivienda justa, así como acciones que no activan afirmativamente más vivienda justa.

Federal	Estado	Local
Ley de Vivienda Justa de 1968	Permiso de vivienda	Normas de ocupación
Ley de Enmienda de vivienda justa (FHAA) 1988	Límites de crecimiento	Registro de alquiler
Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en) 1990	Zonificación inclusiva	Control del alquiler
	Bonificaciones de densidad	Tasas de desarrollo
	Unidades de vivienda de accesorios	



# Examen de las políticas del sector público

## Definiciones de zonificación

La ordenanza de zonificación de una comunidad podría restringir el acceso a la vivienda para individuos o grupos de personas en función de las definiciones oficiales de términos específicos.

Posibles impedimentos para la elección de la vivienda si los términos se interpretan en conflicto con la Ley de Vivienda Justa (FHA, por sus) o la Ley de Empleo y Vivienda Justa de California (FHEA):

*Familia*

*Discapacidad*

*Persona Discapacitada*

*Ancianos*

*Vivienda para personas*

*mayores*

*Refugio*

*Refugio de emergencia*

*Casa de grupo*

*Casa de habitaciones*

## Definiciones de la Ley Federal de Vivienda Justa

Persona discapacitada: Una persona con impedimentos mentales o físicos (incluyendo discapacidad auditiva, movilidad y visuales, cáncer, enfermedad mental crónica, VIH/SIDA o retraso mental) que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.

Nota: la FHA utiliza el término "handicap" en lugar de "discapacidad".

Estado familiar: Incluye a los niños menores de 18 años que viven con sus padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas que aseguran la custodia de niños menores de 18 años.



## Alojamiento en Zonificación

El uso de la tierra y la discriminación de zonificación basada en características protegidas relacionadas con la discapacidad también están prohibidas bajo el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades ("ADA"), la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 ("Sección 504"), y el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.

Los residentes discapacitados tienen derecho bajo estas leyes a solicitar una adaptación razonable o modificación a los requisitos de la ordenanza de zonificación que restringen su uso o disfrute de su residencia, por lo general en forma de una varianza de zonificación.

# Examen de las políticas del sector privado

El Consejo de Gobiernos de Stanislaus (StanCOG) crea una Evaluación Regional de las Necesidades de Vivienda (RHNA, por sus millones) para determinar las necesidades futuras de vivienda para el área para los residentes en diferentes categorías de ingresos (muy bajas, bajas, moderadas y por encima de moderadas). Esta evaluación cuantifica las necesidades de vivienda para cada jurisdicción en el Condado cada ocho años. En total, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus días) determinó un RHNA final de 21,330 unidades de vivienda necesarias en el Condado de Stanislaus para el período de planificación del 1 de enero de 2014 al 30 de septiembre de 2023 (el 5o Ciclo RHNA).

## Unidades de Vivienda Asequible con Financiamiento HUD

Jurisdiction	Affordable Units (2018)	Total Occupied Rental Housing Units (2018)	Total Housing Units (2018)	Percent of Housing Stock Affordable	Percent of All Affordable Units in County
Ceres	748	589	13,636	5.5%	11.9%
Hughson	47	45	2,461	1.9%	0.7%
Modesto	4,470	3,712	75,155	5.9%	70.9%
Newman	126	113	3,289	3.8%	2.0%
Oakdale	151	148	8,249	1.8%	2.4%
Patterson	79	75	6,100	1.3%	1.3%
Riverbank	154	146	7,449	2.1%	2.4%
Turlock	1,202	1,146	25,974	4.6%	19.1%
Waterford	63	62	2,579	2.4%	1.0%
Stanislaus County Total	6,302	6,050	180,755	3.5%	100.0%

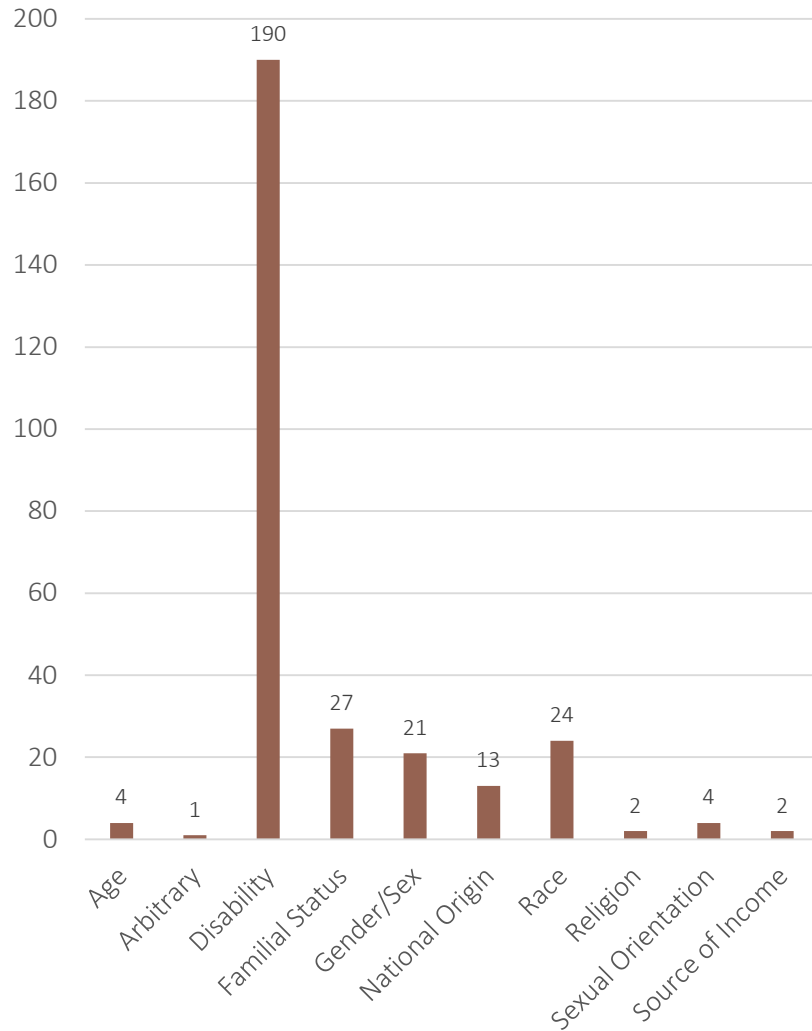
La vivienda con fondos de HUD crea unidades restringidas por ingresos que se encuentran en todo el condado de Stanislaus. Aproximadamente la mitad de estas unidades se encuentran en Modesto con un gran número de unidades tanto en Ceres como en Turlock. El stock de vivienda asequible financiado por HUD de Modesto representa más del 70 por ciento de la vivienda asequible en el condado.

Asignación RHNA de Unidades de Vivienda Asequible:  
1 de enero de 2014 - 30 de septiembre de 2023

Jurisdiction	Income Category				TOTAL
	Very Low	Low	Mod	Above Mod	
Ceres	622	399	446	1104	2,571
Hughson	53	34	38	93	218
Modesto	1,462	1,461	1,100	2,724	6,747
Newman	186	119	136	337	778
Oakdale	315	202	210	520	1,247
Patterson	636	408	416	1031	2,491
Riverbank	321	206	217	536	1,280
Turlock	877	562	627	1552	3,618
Waterford	131	84	89	221	525
Unincorporated County	538	345	391	967	2,241
Total County	5,141	3,820	3,670	9,085	21,716

# Evidencia de discriminación de la vivienda

Todas las Quejas de Vivienda Justa del Condado de Stanislaus 2014-2019



La información sobre las quejas por discriminación de vivienda a DFEH y HUD es rastreada anualmente por el Departamento de Empleo Justo y Vivienda de California (DFEH) y la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (HUD FHEO, por sus HUD).

Cada agencia realiza un seguimiento de dónde se produjo geográficamente la presunta violación de vivienda justa, sobre qué base de clase protegida y la fecha de la queja.

Entre 2014 y 2019, la discapacidad fue la base más común para las quejas por discriminación de vivienda. El estado familiar y la raza fueron los siguientes más comunes.

Modesto tenía más quejas originados en la ciudad (145) como el resto del condado combinado (129).

# Impedimentos a la elección de vivienda justa

## Impedimentos a Fair Housing Choice 2020-2024

1. Las definiciones de zonificación de Turlock no coinciden, ya que hay una discrepancia de edad (entre 55-60) en la definición de "vivienda de la tercera edad" y la diferencia en las relaciones familiares permitidas de los residentes de vivienda de la tercera edad con una pareja doméstica no cónyuge, persona de apoyo físico/económico primaria y/o hijo discapacitado, nieto o pareja menor de 60 años.

Acción: Considere la revisión de la definición de la ordenanza de zonificación de "vivienda de alto nivel" en Turlock para alinearse con la Sección 43-53.7 del Código Civil del Estado de California.

2. En el condado de Stanislaus, el 44 por ciento de los hogares que ganan \$20,000 o menos anualmente no tienen acceso a Internet, mientras que solo el 6 por ciento de los hogares que ganan al menos \$75,000 no tienen acceso. En el estado, alrededor de la mitad de los hogares sin acceso a Internet citan el costo del servicio de banda ancha o una computadora/dispositivo por su falta de acceso. Una encuesta a nivel estatal indica que tres de cada cuatro de estos hogares no saben que pueden calificar para un servicio de Internet con descuento y basado en los ingresos en California.

Acción: Prosiga la realización, financiación y/o facilitación de actividades de educación y divulgación de asistencia financiera de servicios de Internet dirigidas a residentes de bajos ingresos del condado de Stanislaus.

3. Existe un conocimiento limitado de los derechos de vivienda justos entre la población en general.

Acción: Apoyar actividades de divulgación que eduquen a los inquilinos, los propietarios y agentes de las propiedades de alquiler, y todos los demás que interactúan con las transacciones de vivienda con respecto a sus derechos y responsabilidades de vivienda justa.

Acción: Proporcionar literatura educativa en inglés, español y otros idiomas apropiados.

Acción: Proporcionar información de referencia de educación y vivienda justa a organizaciones que interactúan y sirven a poblaciones de clases de bajos ingresos o protegidas con el fin de identificar posibles violaciones de vivienda justa.

# Impedimentos a la elección de vivienda justa

## Impedimentos a Fair Housing Choice 2020-2025

### Continuó :

4. La discriminación en la vivienda de alquiler a menudo ocurre sin queja legal y la oportunidad de reparación / resolución a violaciones de vivienda justa.

Acción: Apoyar la observancia de los derechos de vivienda justos a través de la promoción y el apoyo legal para aquellas personas que alegan incidentes de discriminación justa de la vivienda.

5. Hay apoyo y necesidad de asistencia para los propietarios de viviendas que han experimentado la ejecución hipotecaria, los propietarios de viviendas y los inquilinos que son miembros de una clase protegida, y otros que deben encontrar arreglos de vida asequibles.

Acción: Financiar, facilitar y apoyar programas de vivienda asequible dentro de todas las jurisdicciones del Condado de Stanislaus, incluyendo aquellos que apoyan la creación o preservación de viviendas asequibles, rehabilitación de viviendas de calidad inferior y/o asistencia a propietarios e inquilinos que necesitan modificaciones de discapacidad.

Acción: Continúe apoyando el Programa de Asistencia de Alquiler del Bono de Opción de Vivienda (HCV, por sus siglas en) de la Autoridad de Vivienda de Stanislaus, incluyendo la distribución de información del programa en edificios gubernamentales.

Acción: Promover actividades de desarrollo económico y capacitación laboral para aumentar las oportunidades de empleo y los salarios de los residentes de bajos ingresos con el fin de aumentar los ingresos generales de los hogares y reducir la carga de costos de vivienda.