



La Ley de Vivienda para Personas Mayores (HOPA)



El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, según fue enmendado en 1988 por la Ley Federal de Vivienda Justa, prohíbe la discriminación en materia de vivienda por motivos de raza, color de piel, religión, sexo, origen nacional, discapacidad y situación familiar. La ley contiene una disposición que exime a las viviendas para personas mayores de la prohibición en contra la discriminación por la situación familiar.

A continuación se enumeran los requisitos que una propiedad debe cumplir con el fin de calificar para la exención:

1. Al menos el 80% de las unidades ocupadas deben estar ocupadas por al menos una persona de 55 años de edad o mayor.
2. El arrendador o administrador de las instalaciones de vivienda debe publicar y cumplir con las políticas y procedimientos que demuestren la intención de proporcionar viviendas a las personas de 55 años o mayores.
3. Las instalaciones deben cumplir con las reglas emitidas por HUD para verificar la ocupación a través de encuestas confiables y declaraciones juradas.

La Ley de Vivienda para Personas Mayores de 1995 (HOPA, por sus siglas en inglés) modificó la exención de vivienda para personas mayores contra la discriminación por la situación familiar. HOPA modificó la definición de vivienda para personas mayores como viviendas ocupadas por al menos una persona de 55 años de edad o mayor por unidad. Se eliminó el requisito de que la vivienda para las personas mayores tuviera servicios e instalaciones significativos diseñados específicamente para ellos. Exigía que las instalaciones que reclamaran la exención establecieran procedimientos para verificar la edad. Estableció una defensa de confianza de buena fe o exención de daños monetarios para las personas que ilegalmente actúan de buena fe para excluir a los niños basándose en una creencia legítima de que la propiedad tenía derecho a la exención



A continuación se enumeran algunas preguntas frecuentes hechas por los proveedores de vivienda al intentar cumplir con los requisitos para la exención.

- A los efectos de HOPA, ¿qué se considera una instalación de vivienda o comunidad de viviendas?
Cuando nos referimos a una instalación de vivienda o comunidad de viviendas, nos referimos a una vivienda o un grupo de unidades de vivienda que se rige por un conjunto común de normas, reglamentos y restricciones. Partes de un solo edificio o edificios dispersos por la ciudad no son elegibles para la exención. Algunos ejemplos incluyen: una asociación de condominios; una cooperativa; una propiedad regida por los propietarios o la asociación de residentes; una área municipal zonificada; una propiedad arrendada bajo propiedad privada común; una comunidad de viviendas fabricadas; un parque de casas móviles.
- ¿Cuáles son algunos ejemplos de tipos de políticas y procedimientos que demostrarían la intención de proporcionar vivienda a personas de 55 años o mayores?
 - Normas escritas, reglamentos, disposiciones de arrendamiento, escrituras u otras restricciones;
 - Prácticas de gestión de la instalación utilizadas en la aplicación de las normas de exención;
 - La publicidad que se utiliza para atraer a los posibles residentes a la instalación, así como la manera en que la instalación se describe a los posibles residentes;
 - El procedimiento de verificación de la edad de la instalación y su capacidad para producir la verificación de la ocupación requerida en respuesta a una queja de situación familiar.