



LEY DE VIVIENDA PARA PERSONAS DE EDAD AVANZADA (HOPA)

El Título VIII de de la Ley de Derechos Civiles de 1968, modificada por la ley de vivienda en enmiendas de 1988, prohíbe la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión sexo, origen nacional, discapacidad y estatus familiar. La ley contiene una disposición de eximir viviendas para personas de edad avanzada (de la tercera edad) a partir de la prohibición en contra de la discriminación de la situación familiar.



Estos son los requisitos que una propiedad debe cumplir con el fin de calificar para la exención:

- 1) Por lo menos 80% de las unidades ocupadas deben ser rentadas a personas de 55 años de edad o más.
- 2) El propietario o administrador de las instalaciones de vivienda debe publicar y cumplir con las normas y procedimientos que demuestran la intención de proporcionar viviendas a personas de 55 años o más.
- 3) Las instalaciones deben cumplir con las normas emitidas por HUD para la verificación de ocupación a través de encuestas confiables y declaraciones juradas.

La Ley de Vivienda del año 1995 modificó, la vivienda para personas de edad avanzada, exentas contra la discriminación del estado familiar. HOPA modificó la definición de vivienda para las personas mayores como la vivienda ocupada por al menos una persona de 55 años de edad o más por unidad. Se elimina el requisito de que la vivienda para las personas mayores tenga servicios e instalaciones diseñados específicamente para sus residentes de edad avanzada. Se requiere que las instalaciones que reclaman la exención establezcan procedimientos de verificación de la edad.

Se estableció una defensa dependiendo de la buena fé o exención contra daños monetarios para las personas que ilegalmente actúan de buena fé, para excluir a los niños basándose en la creencia legítima que el alojamiento o las instalaciones de vivienda tenían derecho a la exención. Aquí hay algunas preguntas frecuentes de los proveedores de viviendas cuando se trata de cumplir con los requisitos para la exención.

- A los efectos de HOPA, ¿Qué se considera una comunidad de viviendas o instalaciones?
Cuándo nos estamos refiriendo a las instalaciones de la vivienda o de la comunidad, nos estamos refiriendo a una vivienda o un grupo de unidades que se rigen por un conjunto común de reglas, regulaciones y restricciones. Partes de un edificio o edificios repartidos por toda la ciudad, no son elegibles para la exención. Algunos ejemplos incluyen: una asociación de condominios; una cooperativa; una propiedad gobernada por los propietarios o asociación de residentes; un área municipal zonificada; una propiedad arrendada bajo propiedad común; una comunidad de viviendas prefabricadas; un parque de casas móviles.
- ¿Cuáles son algunos ejemplos de los tipos de normas y procedimientos que demuestren la intención de proporcionar una vivienda a personas de 55 años de edad o más?
 - Normas escritas, reglamentos, disposiciones de arrendamiento, escrituras u otras restricciones.
 - Práctica de la administración de las instalaciones utilizadas a la hora de aplicar las reglas de exención.
 - La publicidad utilizada para atraer a los futuros residentes de las instalaciones, así como la forma en que las instalaciones es descrita a los futuros residentes.
 - El procedimiento de verificación de edad de las instalaciones, y su capacidad para producir la verificación de ocupación necesaria con respuesta a una demanda de situación familiar.