

Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas
Capacitación general en vivienda justa
1 de abril de 2020
2:00 p. m., CT

*****;DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****
LO QUE SIGUE ES UN BORRADOR DE TRADUCCIÓN SIN EDITAR DEL ARCHIVO DE SALIDA DEL PROVEEDOR DE TRADUCCIÓN EN TIEMPO REAL DE ACCESO A LA COMUNICACIÓN (CART, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). ESTA TRANSCRIPCIÓN NO ES LITERAL Y NO HA SIDO SOMETIDA A CORRECCIÓN DE ESTILO. NO ES UN DOCUMENTO JURÍDICO.

ES POSIBLE QUE ESTE ARCHIVO CONTENGA ERRORES.

ESTA TRANSCRIPCIÓN NO SE PUEDE COPIAR NI DIFUNDIR A NADIE, A MENOS QUE SE OBTENGA EL PERMISO DE LA PARTE CONTRATANTE.

ES POSIBLE QUE PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SEA PRODUCTO DEL TRABAJO DE LOS EXPOSITORES Y/O DE CONVERSACIONES PRIVADAS ENTRE LOS PARTICIPANTES. LA PARTE CONTRATANTE ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD DE OBTENER PERMISO PARA LA DIFUSIÓN DE ESTA TRANSCRIPCIÓN Y EXIME DE RESPONSABILIDAD A TEXAS CLOSED CAPTIONING POR CUALQUIER ERROR EN LA TRANSCRIPCIÓN Y DE CUALQUIER DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ELLA.

*****;DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****

>> La transmisión está comenzando ahora.

>> Buenas tardes a todos. Bienvenidos a nuestra capacitación general en el mes de la vivienda justa. Empezaremos en uno o dos minutos. Quiero darles a todos la oportunidad de inscribirse en el seminario web y resolver cualquier problema. Así que, un par de cuestiones administrativas mientras tanto. Si tienen preguntas durante este seminario web, pueden escribirlas en el buzón de preguntas.

Podremos responderlas y las tomaremos a medida que vayan llegando. También podremos esperar hasta el receso o reservarlas para el final. En algunos casos, puede darse que no tengamos la respuesta de inmediato, pero responderemos cuando tengamos más información. En esos casos, enviaremos un correo electrónico. Si quieren verificar que el audio funciona correctamente, revisen la pestaña de audio en GoToWebinar. Empezaremos en uno o dos minutos.

Voy a hacer un sondeo rápido. Es solo para tener un poco de información sobre quiénes nos acompañan hoy, si no les importa. Así que lo haré ahora y volveremos a las 2:07.

>> Darus: De acuerdo. Parece que ya son las 2:07 y hemos recibido algunas respuestas del sondeo. Tenemos organizaciones sin fines de lucro y otras personas que no encajan en ninguna de las categorías. Bienvenidos a todos. Parece que hay muchas caras nuevas. Vamos a empezar. Voy a presentar al ponente principal de hoy, cuyo nombre es Jeffrey Riddle. Trabaja con la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. Jeffrey, adelante.

>> Riddle: Muy bien. Buenas tardes a todos. Feliz 1 de abril, Día de los Inocentes. Ya hice bromas antes de empezar esta presentación. No tienen que preocuparse por eso. Como Nathan dijo, soy Jeff Riddle. Trabajo con la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas como especialista en capacitación y extensión comunitaria. Hoy estamos aquí para brindarles una descripción general de la capacitación en vivienda justa para que conozcan los pormenores, la discriminación, las adaptaciones razonables, las modificaciones y algunas prácticas discriminatorias que pueden conocer.

Así que sin más preámbulos.

>> Darus: Este es solo un rápido descargo de responsabilidad para hoy.

Este material se basa en el trabajo apoyado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en el marco de la subvención N.º FEOI1900455 del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa - Iniciativa de Formación y Extensión Comunitaria. Cualquier opinión, hallazgo, conclusión o recomendación expresada en este material pertenece a los autores y no refleja necesariamente las opiniones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Ese es nuestro breve descargo de responsabilidad.

>> Riddle: Me recordó al viejo PBS. Este programa es presentado por... para aquellos que puedan recordar esos tiempos. Y nuevamente, antes de comenzar, solo quería hacerle saber que todos los materiales y grabaciones de este seminario web estarán disponibles en el sitio web del TDHCA. Tenemos un buzón de preguntas donde podrán ingresar las que tengan. Si podemos responder en ese momento, lo haremos después. Y si necesitamos esperar hasta el final de un tema determinado, esperaremos. O si es algo que no podemos responder en forma inmediata y tenemos que investigar, les prometemos que nos comunicaremos con ustedes.

>> Darus: Otra breve información. Esta capacitación es solo informativa y no satisface los requisitos de la sección 10.402(e)(1)(2) del título 10 del Código Administrativo de Texas (10 TAC 10.402(e)(1)(2)) para la documentación posterior al cierre de bonos (para transacciones de bonos multifamiliares) y la documentación presentada para la prueba del 10 por ciento (para créditos tributarios para vivienda).

>> Riddle: Y, nuevamente, aquí están los ponentes. Soy

Jeffrey, y también van a escuchar a Nathan. Este es un rápido resumen del temario que cubriremos hoy. Veremos una descripción general de nuestras agencias. Hablaremos sobre la Ley de Vivienda Justa de Texas y Ley Federal de Vivienda Justa, y probablemente me referiré a las leyes, porque son similares. Están una dentro de la otra.

Pasaremos por las adaptaciones y modificaciones razonables, veremos la diferencia, hablaremos sobre las prácticas discriminatorias, el proceso de quejas, la mediación y la conciliación, como se le conoce en el ámbito de la vivienda. Esto es lo que esperamos que obtengan de la capacitación de hoy. Es una comprensión de las leyes y de las clases protegidas, con el fin de reconocer algunos problemas comunes de vivienda justa y prácticas discriminatorias, así como para comprender el proceso de quejas si sienten que sufren una discriminación o acoso.

Así, nuestro trabajo en la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas es ayudar a crear un entorno en el que los ciudadanos del estado disfruten de los beneficios de la vivienda. Contamos con dos secciones. Tenemos una sección de empleo y una sección de vivienda. Evidentemente, hoy estamos aquí para hablar de la sección de vivienda. Sin embargo, manejamos todas las quejas, quejas por discriminación de derechos civiles tanto en el ámbito laboral como en el de la vivienda. Así que si hay algo que sucede en el ámbito laboral, pueden ponerse en contacto con nosotros.

Pero hoy estamos aquí para hablar de vivienda. Y esta fue nuestra misión. Reducir la discriminación a través de la formación y la aplicación de la ley. Yo, como especialista en capacitación y extensión comunitaria, me dedico al aspecto educativo. Porque creo que es muy bueno difundir la información para potencialmente detener la discriminación, brindándoles a las personas el conocimiento de que lo que estaban haciendo es una práctica discriminatoria. Y luego tenemos la aplicación de la ley, en caso de que haya un acto real de discriminación del que nos enteremos.

>> Darus: El Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas, o TDHCA, es la agencia estatal responsable de programas de viviendas asequibles, de asistencia comunitaria y energética, de actividades de colonias y de la normativa de la industria de viviendas prefabricadas del estado. El TDHCA administra programas de vivienda, tales como el Programa de Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos y el Programa de Sociedades para la Inversión. Como especialista en capacitación en vivienda justa, yo, Nathan, formo parte del Equipo de Informes y Administración de Datos de Vivienda Justa en el TDHCA.

El Equipo de Vivienda Justa presta asistencia al TDHCA y a otros departamentos estatales (agencias estatales) que dependen de la identificación y el tratamiento de los problemas de vivienda justa en todo el estado de Texas. Nuestra misión aquí en el TDHCA

es administrar de manera eficiente, transparente y legal sus programas asignados, invertir sus recursos estratégicamente y desarrollar viviendas asequibles de alta calidad que permitan que las comunidades de Texas prosperen.

Uno de nuestros proyectos es el análisis de los impedimentos para la elección de una vivienda justa. El TDHCA, como receptor de la subvención de la Oficina de Desarrollo y Planeación Comunitarios (CPD, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), está obligado a realizar el "Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa" cada cinco años. En Texas, el TDHCA lidera este proceso en nombre de todas las agencias estatales que reciben fondos de la CPD del HUD y ha publicado el "Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa en el estado de Texas" de 2019.

Eso sirve como una herramienta para el TDHCA y sus programas. Este análisis de impedimentos (AI) evalúa dónde nos encontramos como estado en lo que respecta a vivienda justa, y luego identifica los impedimentos y las posibles soluciones o recomendaciones cuando corresponde. Se puede ver en el sitio web del TDHCA y está disponible como uno de los materiales informativos en su software GoToWebinar.

>> Riddle: Ahora pasemos a la Ley de Vivienda Justa de Texas y a la Ley Federal de Vivienda Justa. Entonces, ¿qué es la Ley de Vivienda Justa? La Ley de Vivienda Justa es una piedra angular de la historia de los derechos civiles en este país. Representa el título VIII (8) de la Ley de Derechos Civiles de 1968.

Comencemos con la Ley de Derechos Civiles de 1866. Esta fue la primera ley federal de Estados Unidos en definir la ciudadanía y afirmar que todos los ciudadanos están igualmente protegidos por la ley. La Ley implementó la Decimotercera Enmienda, que abolió la esclavitud. Su principal catalizador fue la Guerra Civil, y esta ley fue redactada para proteger los derechos civiles de todas las personas liberadas. Sin embargo, la Ley de Derechos Civiles de 1866 no preveía ninguna aplicación de la ley federal, solo civil. La Ley de Derechos Civiles de 1866 sentó las bases para la decisión de la Corte Suprema en *Jones v. Alfred H. Mayer*.

En este caso, *Jones* alegó que *Mayer Company* se negó a venderle una casa debido a su raza. La Corte Suprema dictaminó el 17 de junio de 1968 que el Congreso podía regular la venta de propiedades privadas para evitar la discriminación racial. Esta decisión revocó muchos precedentes y sostuvo que la Decimotercera Enmienda autorizaba al Congreso a prohibir los actos privados de discriminación.

Pero incluso después de ese caso histórico de la Corte Suprema que prohibió la exclusión de afroestadounidenses u otras minorías de ciertas secciones de las ciudades, los patrones de vivienda

basados en la raza todavía seguían vigentes a finales de la década de 1960. Aquellos que los desafiaban solían encontrarse con resistencia, hostilidad e incluso violencia.

En este clima, organizaciones tales como la Asociación Nacional para el Avance de las Personas de Color (NAACP, por sus siglas en inglés), el G.I. Forum y el Comité Nacional contra la Discriminación en la Vivienda presionaron para que se aprobara una nueva legislación sobre vivienda justa. Líderes de los derechos civiles tales como Martin Luther King, Jr., el congresista John Lewis y el director de la NAACP en Washington, Clarence Mitchell, Jr., influyeron en la defensa y el trabajo comunitario para impulsar la legislación sobre vivienda justa.

La Ley de Vivienda Justa de 1968 prohibió la discriminación con respecto a la venta, alquiler y financiación de viviendas por motivos de raza, religión, origen nacional o sexo. Pensada como continuación de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el proyecto de ley fue objeto de un polémico debate en el Senado, pero fue aprobado rápidamente por la Cámara de Representantes en los días posteriores al asesinato del líder de los derechos civiles, Martin Luther King, Jr. (MLK).

MLK fue asesinado el 4 de abril de 1968. El proyecto de ley fue promulgado como ley el 11 de abril de 1968 por el presidente Lyndon B. Johnson. La Ley de Derechos Civiles de 1968 amplía las protecciones a las clases protegidas de personas en este país y establece la aplicación federal de esa protección. A medida que continuemos refiriéndonos a la Ley de Vivienda Justa en el seminario web de hoy, haremos referencia al texto de la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa de 1988, que modifica la Ley de Derechos Civiles de 1968, para incluir una mayor definición de las prácticas discriminatorias en materia de vivienda, y abarca la situación familiar a la lista de clases protegidas.

En la ley se habla de minusvalía, pero significa discapacidad como se define actualmente. Entonces, ¿qué es la Ley de Vivienda Justa? La Ley de Vivienda Justa es la quintaesencia de la política de los Estados Unidos para proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, una vivienda justa en todo el país. Ninguna persona será objeto de discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, minusvalía (discapacidad, como ya he dicho sobre esta última y a la que me referiré así de aquí en adelante).

Situación familiar u origen nacional en la venta, alquiler o publicidad de viviendas, en la prestación de servicios de intermediación o en la disponibilidad de transacciones inmobiliarias. Todo lo que tenga que ver con vivienda. CFR son las siglas del Código de Reglamentos Federales, que es un documento que contiene todas las normativas publicadas en el Registro Federal y está dividido en 50 secciones. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, al que me referiré como HUD, se encuentra en el

título 24, que es también donde se encuentra la mayoría de las normativas de la Ley de Vivienda Justa. La Ley de Vivienda Justa de Texas refleja la Ley Federal de Vivienda Justa. Es lo mismo, solo en el estado de Texas. Se aprobó como ley el 25 de mayo de 1989. Originalmente se aplicó la Ley de Vivienda Justa de Texas.

Desde el 1 de septiembre de 2015, las funciones y la autoridad de la Comisión de Derechos Humanos de Texas se transfirieron a la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. En 2015, nos convertimos en una división separada. Y, así, las clases protegidas, como mencioné un par de veces. Lo siento, gente. Así, raza, color, origen nacional, situación familiar, religión, sexo, discapacidad, esas son las siete.

Hay una ligera diferencia entre vivienda y empleo. Solo hay una clase protegida que separa a los dos, para que todos sepan. Tenemos la situación familiar en vivienda y la edad en empleo. A pesar de que hay muchas opiniones en cuanto a los hijos y los días de trabajo, no se trata realmente de un tema de vivienda; en el empleo se necesita la situación familiar, pero se necesita la edad en el empleo. Tenemos una excepción para la exención por edad.

Entonces, la primera clase protegida es la raza. Se divide en cinco categorías raciales, definidas por la Oficina Federal de Administración y Presupuesto. Así, tenemos asiáticos, afroestadounidenses o negros, nativos americanos o nativos de Alaska, nativos de Hawái o de otra isla del Pacífico, y blancos. Algunos se identificarán como de más de una raza. Como saben, es ilegal discriminar a cualquier solicitante de vivienda o inquilino basándose en estereotipos y suposiciones. Es ilegal discriminar a un solicitante o inquilino porque esa persona esté casada con alguien de otra raza o se relacione con personas de determinados grupos raciales.

Los insultos raciales, los comentarios despectivos, las amenazas u otras conductas verbales o físicas basadas en la raza de una persona son ilegales. El acoso basado en la raza también infringe las leyes de vivienda justa. Además, las leyes estatales y federales de vivienda justa prohíben la discriminación basada en características asociadas con la raza, como la textura del cabello o rasgos faciales.

Nuestra siguiente clase protegida es el color. El color a veces se relaciona o se confunde con la raza, pero simplemente se refiere a la pigmentación o el color de la piel de una persona. El color está separado de la raza porque la gente puede discriminar únicamente por el color. Por ejemplo, alguien puede discriminar a otra persona cuya piel es más clara o más oscura. Los que discriminan por el color pueden hacer suposiciones sobre la inteligencia, el estatus social, la formación, los ingresos y otras características de una persona.

Un ejemplo de discriminación por el color sería tomar decisiones en materia de vivienda que favorezcan a las personas de

tez más clara en detrimento de aquellas de tez más oscura, incluso si las personas son de la misma raza u origen nacional. La clase protegida de origen nacional. A nadie se le puede negar una vivienda u oportunidades de vivienda debido a su lugar de nacimiento, ascendencia o cultura.

Los servicios injustos o ilegales en materia de vivienda dirigidos a personas con dominio limitado del inglés o a aquellas que hablan un idioma en particular también pueden constituir discriminación intencional. Si las personas a las que les cuesta hablar o leer en inglés son discriminadas, eso entraría dentro de la clase protegida debido a su dominio limitado del inglés. Anuncios publicitarios: un par de ejemplos.

Los anuncios publicitarios que contienen declaraciones generales como "Todos los inquilinos deben hablar inglés", o que rechazan a todos los solicitantes que no dominen el inglés, alguien que tiene dificultades para entender lo que se está diciendo, tal vez llevan a rechazar a alguien debido a la barrera del idioma.

También puede ser discriminación hacer declaraciones denigrantes sobre los inquilinos por hablar otros idiomas. Si un proveedor de vivienda está obligado a prestar servicios de asistencia lingüística en materia de vivienda a esas personas con dominio limitado del inglés en virtud de la legislación federal, estatal o local, o por contrato, y no cumple ese requisito, esto también puede constituir discriminación intencionada.

La siguiente clase protegida es la situación familiar. *Familial*, en inglés y latín, significa familia. Así que se trata de su situación familiar. Y eso se refiere a una unidad familiar. Esa situación familiar puede incluir a personas que tienen hijos menores de 18 años de edad que viven con sus padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas que pretenden conseguir la custodia de niños menores de 18 años en adopción o en crianza adoptiva. Si usted es un tutor legal, está criando hijastros, hijos, todo esto lo colocaría bajo la definición de situación familiar cuando se trata de familia.

Cabe destacar que al menos uno de los hijos debe ser menor de 18 años. Los proveedores de vivienda no pueden negarse a alquilar o vender a una mujer porque esté embarazada, ni tampoco pueden negarse a alquilar o vender a una mujer embarazada por prejuicios contra las solicitantes embarazadas. Un ejemplo sería si alguien está de licencia por maternidad porque acaba de tener un hijo o está a punto de tenerlo, y un agente prestamista rechaza a esa persona porque no puede demostrar que tiene un comprobante de ingresos, y es una opinión conocida que la mayoría de las mujeres, una vez que tienen un hijo, no vuelven a trabajar.

Por lo tanto, no se puede saber si volverá a trabajar y continuar con el préstamo para esta vivienda que desea comprar a largo plazo. Eso podría constituir un ejemplo discriminatorio. También lo es aumentar el depósito de garantía para cubrir a los

hijos. Esa es una práctica discriminatoria al hacer que alguien pague más por un depósito de garantía para una vivienda/casa/apartamento porque tiene hijos. También es ilegal segregar a familias y/o mujeres embarazadas asignándolas a áreas geográficas específicas, como dentro de un complejo de apartamentos. También es ilegal que los proveedores de vivienda nieguen o limiten a las familias o mujeres embarazadas a comprar u ocupar determinadas propiedades o edificios.

"No puede alquilar esa unidad; no se permiten familias en ese edificio porque los residentes de más edad no quieren que haya niños allí" es una afirmación que indica discriminación ilícita. Estos son algunos de los letreros que realmente hemos visto colocados en ocasiones. Para todos ellos, recordemos que los proveedores de vivienda deben evitar normas y políticas que puedan constituir infracciones, tales como políticas demasiado restrictivas que sancionen injustamente a las familias por tener niños o a los niños imponiéndoles restricciones en el uso de piscinas, spas, patios de juegos infantiles u otras áreas comunes que requieran la supervisión de un adulto, u otras restricciones que no se apliquen a los residentes adultos.

En estos casos, si surgen dudas, los proveedores deben consultar con un asesor legal, expertos en seguros y las leyes estatales y federales de vivienda justa. Pueden comunicarse con nosotros. Podemos intentar ayudarles a entender esa asistencia técnica.

La siguiente clase protegida es la religión. La religión se refiere a todos los aspectos de creencias, observancias y prácticas religiosas. La discriminación por motivos religiosos incluye la discriminación manifiesta contra los miembros de una religión en particular.

"No me gusta la gente de esa religión". La discriminación indirecta, como las asociaciones de propietarios de vivienda que restringen la decoración o los símbolos relacionados con prácticas religiosas. "No puede colgar esa cruz o estrella de David allí". Las leyes también protegen a las personas sin preferencias religiosas, como ateos, agnósticos y similares. Podría ser un ejemplo de discriminación por motivos religiosos si la gente oye a un casero, a una inmobiliaria o a un prestamista decirle a una pareja judía: "Voy a mostrarles vecindarios con sinagogas".

No se toma como discriminación, pero esa afirmación puede ser considerada como discriminación basada en que esa pareja siente que solo le van a mostrar los vecindarios donde haya sinagogas cerca. O bien, ver un anuncio publicitario en el que un prestamista dice que se especializa en préstamos a cristianos. Estos podrían ser ejemplos de prácticas discriminatorias bajo la clase protegida de religión.

Y ahora, la clase protegida de sexo. Entonces, las leyes estatales y federales son muy claras en cuanto a que está prohibido

cualquier tipo de discriminación en materia de vivienda basada en el género de una persona. Las leyes estatales y federales también prohíben la discriminación basada en estereotipos y suposiciones sobre el género de una persona. No se puede tener en cuenta el género en el alquiler y la venta de bienes raíces o en cualquier otra decisión en materia de vivienda. La categoría protegida de sexo tiene un área muy amplia que cubre, como he dicho, los estereotipos de género, la fijación de precios discriminatorios por embarazo o monoparentalidad y el acoso sexual.

Un ejemplo sería: "No alquilamos a hombres solteros en este complejo de apartamentos". O "No voy a arreglar tu aire acondicionado en pleno verano de Texas, a menos que tengas una cita conmigo o me envíes una foto tuya desnuda". Eso sería acoso sexual.

El 20 de enero de 2021, el presidente Biden emitió la Orden Ejecutiva 13988 sobre la prevención y la lucha contra la discriminación por motivos de identidad de género u orientación sexual. Esta orden ejecutiva ordenó a todas las agencias federales que se ocuparan de todas las medidas de las agencias tomadas en virtud de los estatutos federales que prohíben la discriminación por sexo, y que hicieran cumplir los estatutos del dictamen reciente de la Corte Suprema en el caso *Bostock vs. Condado de Clayton*, que tuvo lugar el verano pasado.

El tribunal dictaminó que la discriminación por sexo, como se tipifica en el título VII de la Ley de Derechos Civiles, se extiende para incluir la discriminación por orientación sexual e identidad de género. La Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD ha emitido un memorando sobre la implementación esta orden y la aplicación de la Ley de Vivienda Justa para prohibir la discriminación por orientación sexual e identidad de género en todos los programas de vivienda financiados con fondos federales.

Y, como he dicho, hay ejemplos de acoso sexual. El primero que mencionamos es *quid pro quo*. *Quid pro quo* es una expresión en latín que significa "esto por aquello". Como el ejemplo que mencioné antes: "No voy a arreglar tu aire acondicionado a menos que tengas una cita conmigo, me envíes desnudos o tengas sexo conmigo". Eso es esto por aquello. Es una petición o exigencia no deseada para involucrarse en una conducta. Y afecta a cualquier aspecto del proceso en materia de vivienda.

Condiciones de venta, de alquiler, de disponibilidad de las viviendas, términos, condiciones, servicios. "No voy a hacer su verificación crediticia para el préstamo, a menos que haga por mí lo siguiente...", con una connotación sexual, sería un ejemplo de *quid pro quo*. Y luego tenemos la otra cara del acoso sexual: el acoso en un entorno hostil. Es una conducta no deseada que es lo suficientemente grave o persistente como para interferir con la venta, el alquiler o la disponibilidad de una vivienda, los

términos, las condiciones de la venta o el alquiler, las condiciones de las instalaciones, o bien la capacidad de los términos o condiciones de la transacción inmobiliaria residencial.

Esto cubre básicamente todo lo demás. Me gustaría destacar que tiene que ser grave o persistente. Grave significa un caso en el que una persona está sentada en el escritorio de un intermediario o en el coche de un agente inmobiliario y se posa una mano en la rodilla y sube por la pierna; eso es grave. Persistente puede consistir en comentarios de carácter sexual por parte del administrador de su apartamento que se producen todo el tiempo: cada vez que usted pasa por la oficina, hay un comentario de carácter sexual sobre su aspecto actual o sobre su cuerpo.

Y esto ocurre continuamente a lo largo del tiempo. Es persistente. Por tanto, tiene que cumplir con una de esas dos definiciones para constituir un entorno hostil. Y luego, la última clase protegida es la discapacidad. Por lo tanto, según la definición de discapacidad, una persona debe tener un impedimento físico o mental que limite sustancialmente una o más de sus actividades vitales principales para considerarse que tiene dicho impedimento, o bien un historial de impedimentos.

Además de las leyes que amparan a un comprador o un inquilino con una discapacidad, están amparadas las siguientes personas: una persona que resida o tenga la intención de residir en la vivienda después de venderla, alquilarla o ponerla a disposición y cualquier persona asociada con el comprador o inquilino.

Algunas personas con discapacidades tienen tutores y esas personas también están cubiertas. Entonces, ¿cuáles son algunas de las actividades vitales principales? Como se ve aquí, cuidar de sí mismo, realizar tareas, caminar, ver, oír, hablar, aprender, trabajar. Todas ellas son actividades vitales principales, tal y como las hemos definido. Entonces, tenemos algunos ejemplos de los impedimentos comunes de esas actividades vitales principales. Impedimentos visuales, auditivos y del habla.

Distrofia muscular, cáncer, enfermedades cardíacas, diabetes, drogadicción, alcoholismo. En los dos últimos, no se incluye a un consumidor actual de drogas ilegales. Incluye más bien una persona que está en un programa de tratamiento. Entonces, cuando se trata de discapacidades, recibimos muchas quejas, porque es una clase protegida muy amplia y diversa, y en ella se incluyen muchas cosas. Como dije, adaptaciones razonables. Y entonces esto pertenece a la clase protegida de discapacidad.

¿Qué son adaptaciones y modificaciones razonables? Una adaptación es un cambio o excepción, un ajuste de las normas, las políticas, las prácticas y/o los servicios. Por ejemplo, la política de mascotas, la política y las prácticas relacionadas con la basura. Y, en una modificación, se realiza un cambio real a una unidad de vivienda o área común. Un ejemplo serían las rampas accesibles, los ascensores para escaleras, el cambio en la

disposición del estacionamiento o la adición de estacionamientos accesibles.

Y, según las leyes, es ilícito que cualquier persona se niegue a hacer adaptaciones razonables en las normas, las políticas, las prácticas o los servicios cuando dichas adaptaciones sean necesarias para brindarle a una persona con una discapacidad la igualdad de oportunidades para el uso y el disfrute de la vivienda. La clave aquí es que es ilícito que una persona se niegue a hacer una adaptación razonable. Puede negarse, y ya llegaremos a eso. Pero no puede negarse rotundamente a hacer una adaptación razonable.

Y todo esto se reduce a la sección 301.025 del Código de Propiedad de Texas. Y también está en el punto 6 del memorando sobre adaptaciones razonables del HUD/Departamento de Justicia. Así, si una persona tiene una discapacidad, el casero no puede negarse a hacer una adaptación razonable de las normas, las políticas o los servicios para esa persona. Un ejemplo: usted debe pagar todas las tarifas y el alquiler por tener una mascota, aunque sea un animal de servicio.

Si usted alquila un lugar, normalmente tiene que pagar un depósito de garantía adicional por una mascota y tal vez pagar un poco más cada mes. Si tiene un animal de servicio, no es una mascota. Es un animal de servicio. Entonces, una infracción en materia de vivienda justa sería tener que pagar el depósito relacionado con la mascota y todas las tarifas por algo que es un animal de servicio. Aquí tenemos una foto de un perro de servicio.

Una modificación razonable es un cambio real en todo. En el caso de un inquilino con una discapacidad, un casero no puede rehusarse a que esa persona haga una modificación razonable en su vivienda o área de uso común si la necesita para utilizar la vivienda y si las modificaciones corren por cuenta de esa persona. Por ejemplo, un inquilino que usa silla de ruedas solicita una modificación para construir una rampa para ingresar a su vivienda. Sería ilegal negar la solicitud si el inquilino lo va a hacer por su cuenta y, cuando decida mudarse, quite esa rampa y devuelva todo a su estado original.

En el caso de un alquiler, el casero puede, cuando sea razonable hacerlo, permitir condicionalmente una modificación si el inquilino se compromete a restablecer el interior de las dependencias al estado que tenían antes de la modificación. El casero no puede aumentar el depósito de garantía para las personas con discapacidad.

Sin embargo, cuando sea necesario asegurar con una certeza razonable que los fondos están disponibles para pagar las restauraciones al final del alquiler, el casero puede negociar como parte de dicho acuerdo de restauración una disposición que exija que el inquilino pague en una cuenta de depósito en garantía que devengue intereses. Esto proviene de la administración de

Texas.

Existen algunas modificaciones, como un letrero de un espacio de estacionamiento asignado, que deben pagar los caseros de acuerdo con el Departamento de Justicia porque el costo es mínimo. Como condición para conceder a un inquilino el permiso para una modificación, el casero puede exigir una descripción razonable de las modificaciones propuestas, garantías razonables de que el trabajo se realizará de forma profesional y garantías de que se obtendrán los permisos de construcción necesarios.

¿Qué exigen las leyes? La Ley de Vivienda Justa, de nuevo, solo para reiterar todo, exige que los proveedores de vivienda hagan adaptaciones razonables respecto a las normas, las políticas, las prácticas o los servicios para brindarles a las personas con discapacidades la igualdad de oportunidades para el uso y el disfrute de una vivienda. Puede estar en cursiva, porque tiene que haber una relación entre la discapacidad de esa persona y lo que está solicitando.

Si no la hay, entonces ese es un fundamento para negarse. Pero tiene que haber una relación de causalidad entre la discapacidad y la adaptación o modificación que se solicita. Ahora, las normas para una solicitud de adaptación razonable. Aceptación de solicitudes verbales. No dejo de insistir en esto lo suficiente. Especialmente hoy en día, todo el mundo tiene nuevos sistemas. Incluso tenemos nuestros propios sistemas, nuevas computadoras y sitios web. Ya no hay que rellenar formularios. Uno puede conectarse por Internet.

Y recomiendo todo eso. Pero recuerde, una solicitud de adaptación razonable puede ser verbal. Y tiene que ser aceptada. Puede transferirla a un formulario, a un programa de computadora o a un sitio web, pero no puede aceptarla simplemente por el hecho de que alguien entre en su oficina y diga: "Necesito que me asignen un lugar de estacionamiento porque ya no puedo estacionar en la parte de atrás". Y si usted lo rechaza porque la persona no usó su sitio web; podría tener que responder por una queja por discriminación.

Las solicitudes deben hacerse de manera que una persona razonable entienda que se trata de una excepción, un cambio o un ajuste de una norma, política o práctica. El solicitante no tiene que mencionar las leyes ni utilizar las palabras "adaptaciones razonables" ni ninguna otra palabra mágica. Y como decía antes, la solicitud puede hacerla un familiar o alguien que actúe en nombre de la persona con discapacidad. Un tutor, alguien que se ocupe de aspectos de la vida de la persona.

Y nuevamente, documente. Puede solicitarse verbalmente, pero uno puede decir: "Siéntese, use mi computadora y rellene nuestro formulario de solicitud en línea para esto, para que tengamos la documentación". Eso está bien. Y recuerde brindar respuestas rápidas. No puede tomar una solicitud y no darle ningún seguimiento

porque hay algunas solicitudes que habría que enviar a los abogados, a los administradores de propiedades o los niveles superiores de la organización.

Pero si no da una respuesta, pasa el tiempo y la persona que hizo la solicitud de adaptaciones no obtiene ninguna respuesta, usted también podría ser responsable de una queja por discriminación por no actuar respecto de solicitud de adaptación razonable.

>> Darus: Jeff, me gustaría intervenir aquí brevemente. Para las propiedades que participan en cualquiera de los programas de unidades multifamiliares del TDHCA, existe un requisito en el Código Administrativo de Texas. No recuerdo la cita exacta. Pero exigimos que las respuestas a adaptaciones razonables se realicen en un periodo de 14 días calendario. Eso es establecer un máximo. No fija la cantidad de tiempo normal.

Por supuesto, como dijo Jeff, algunas cosas van a ser más fáciles de responder rápidamente. Pero tiene un límite de tiempo de 14 días si participa en los programas del TDHCA.

>> Riddle: Así que eso es. Hay una norma de 14 días para esas personas. Una demora indebida en responder podría considerarse un incumplimiento. Incluso si le damos información actualizada a esa persona sobre la solicitud, estamos haciendo un seguimiento. No necesita hacer eso perpetuamente y nunca acepte o niegue la solicitud. Por lo tanto, cuanto antes obtenga una respuesta, mejor. En cuanto a las reacciones y consultas que hay que evitar, cuando se recibe una solicitud, ¿qué no hay que hacer?

Como proveedor de vivienda, normalmente no debe preguntar lo siguiente: la naturaleza y gravedad de una discapacidad individual. No puede preguntar si un solicitante tiene una discapacidad, o si una persona que tiene la intención de residir en la vivienda o alguien relacionado con el solicitante tiene una discapacidad. Tiene un apartamento, una solicitud de alquiler y pregunta: "¿Tiene una discapacidad?". Hay algunas excepciones a esto. Si el proveedor de vivienda ofrece unidades accesibles a personas con discapacidades que necesitan características de estas unidades sobre una base de prioridad, y usted tiene un par de unidades que tienen todas las barras de apoyo instaladas dentro de cada uno de los baños, entonces sí.

Si el proveedor de vivienda administra viviendas que están legalmente limitadas a personas con un diagnóstico específico, como una enfermedad mental crónica, entonces puede preguntar si la persona tiene esa discapacidad, porque usted gestiona una vivienda concretamente para esa discapacidad. Como ya he dicho, no puede rechazar una solicitud de adaptación razonable, pero sí puede negarla. Estos son algunos de los aspectos en los que se puede negar una solicitud de adaptación razonable.

Si ese proveedor de vivienda tiene una prueba objetiva y confiable de que una persona con discapacidad representa una

amenaza directa para los demás (incluido el animal de servicio). Ese cachorro puede ser peligroso o no. Menos mal que no estamos en Florida. Voy a decir caimanes. Hay personas en Florida que intentan tener caimanes como animales de servicio. Esos animales podrían representar una amenaza directa para otros inquilinos dentro de un complejo de apartamentos.

Así, encajaría en este caso. Si no hay una necesidad de adaptación relacionada con la discapacidad. Como dije antes, no existe un nexo entre la discapacidad y la necesidad si proporcionar la adaptación no es razonable, lo que significa que impondría una carga financiera y administrativa excesiva al proveedor de vivienda o alteraría fundamentalmente la naturaleza de las operaciones del proveedor. No hay una marca visible mágica que diga que ese es el momento en que la solicitud sobrepasa ese límite.

Cada situación es diferente. Una persona que administra cinco propiedades es diferente de otra que lo haga para un complejo de apartamentos masivo y multiconglomerado. La marca visible de carga administrativa financiera excesiva sería diferente entre esas dos agencias. De modo que no existe una marca estándar. Depende de cada caso particular. Y si no es razonable, piense si existe una alternativa.

Ahora, una adaptación que abordaría eficazmente las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante. Una persona tiene un nuevo impedimento de movilidad y está solicitando que pongan un elevador en su vivienda de dos plantas. Tal vez se pueda trasladar a esa persona a una vivienda de una sola planta. O hay una persona en un complejo de apartamentos que quiere una escalera mecánica para subir a su apartamento del segundo piso. Entonces, usted comienza ese proceso de adaptación alternativa y quizás la mude a una unidad que está en el primer piso.

De esa manera, evita que la persona tenga que subir y bajar las escaleras. Entonces, ¿quién paga las modificaciones? Así que, como acabamos de ver, las adaptaciones son solo cambios en las normas, las políticas y las prácticas. Las modificaciones son en realidad cambios en la estructura o en la vivienda. Por lo general, corresponde al inquilino pagar las modificaciones, pero hay otras ocasiones en las que no es así.

Los proveedores de vivienda pueden reclamar que la carga administrativa financiera es excesiva, o que la adaptación o modificación solicitada constituye una alteración fundamental de sus operaciones. Ahí hay muchas opciones. También es importante señalar, una vez más, que en el caso de los proyectos financiados por el TDHCA con fondos federales o estatales, o que recibieron créditos tributarios después de 2001, el casero es responsable de pagar esa modificación razonable, a menos que suponga un cambio fundamental en las operaciones del casero o sea una carga financiera y administrativa excesiva.

Hay que recordar que, a menudo, una adaptación es una excepción a esa norma, a las políticas o a los procedimientos para ayudar a una persona con discapacidad de forma equitativa. En realidad, la mayoría de la gente encaja en la distinción si la mayoría de sus ingresos como proveedor de vivienda no provienen de ese inquilino, sino de otras fuentes (subvenciones, ayudas, créditos tributarios); entonces, esa modificación va a ser una carga, va a recaer sobre usted como proveedor, porque la mayoría de los fondos para mantener esa residencia provienen de otras fuentes que no son el inquilino.

Si el inquilino es la principal fuente para el proveedor, entonces va a recaer en ese inquilino. La mayoría de las personas se incluyen en esa categoría. Así que aquí hay un diagrama de flujo de modificaciones razonables sobre quién paga. Como pueden ver, les daré a todos un minuto para revisarlo. Si quieren seguirlo. Pero hay todo tipo de categorías diferentes que entran en juego, ya sea que se trate de una vivienda unifamiliar o multifamiliar.

Y luego eso varía si hay dinero federal o no. Ya saben. ¿Ese edificio tiene más o menos de cuatro unidades? Y como se puede ver, continúa cuanto más se avanza. La vivienda unifamiliar termina prácticamente ahí mismo después de determinar si hubo dinero federal o no. Si uno se interesa en viviendas multifamiliares, empieza a profundizar un poco más. Y, obviamente, el diagrama de flujo se agranda en el costado.

Viviendas multifamiliares de más de cuatro unidades. Hay una marca visible en la mitad del lado derecho del 13 de marzo de 1991. Todo lo que se construyó después del 13 de marzo de 1991 fue diseñado teniendo en cuenta adaptaciones razonables para asegurar la accesibilidad. Si fue construido antes de eso, no lo fue. Y por lo tanto, normalmente la modificación va a recaer en el proveedor de vivienda, porque no se construyó teniendo en cuenta adaptaciones de accesibilidad.

Y luego se llega a la parte inferior: el crédito tributario para viviendas de bajos ingresos concedido antes o después de 2001. ¿Tenías algo para decir, Nathan?

>> Darus: Sí. Solo iba a decir que sé que esto es muy difícil de ver. Y he tratado de hacerlo lo más claro posible en esta diapositiva. Sin embargo, si tienen problemas para verlo, está disponible como uno de los materiales informativos en el software GoToWebinar para que puedan ampliarlo tanto como necesiten. Si tienen dificultades para leerlo, no se preocupen; tómenlo como uno de los materiales informativos y será mucho más fácil de leer.

>> Riddle: Gracias. Muy bien. Así que, saliendo de las adaptaciones/modificaciones, ahora vamos a ver algunas cuestiones de vivienda justa y prácticas discriminatorias.

>> Darus: Antes de entrar en eso, tenemos un par de preguntas que creo que son definitivamente pertinentes a adaptaciones y modificaciones razonables.

>> Riddle: De acuerdo.

>> Darus: Así que la primera pregunta. Voy a tomar un momento para conectar un par de nuestros seminarios web de capacitación en vivienda justa que vamos a tener durante todo el mes para estas preguntas. Así que la primera pregunta: ¿qué tipo de documentación debe presentar un inquilino potencial a un casero con respecto a su animal de servicio?, ¿puede ser suficiente una carta o un escrito de su médico? Jeff, si quieres contestar, adelante. Quiero mencionar el hecho de que, el 13 de abril, tendremos una capacitación específica en adaptaciones y modificaciones razonables.

Y luego, en abril, vamos a tener una sesión de capacitación específica en animales de asistencia. Así que esas respuestas estarán ahí, pero quería mencionar eso antes de responder a la pregunta.

>> Riddle: Sí. La respondo. Cuando se trata de la discapacidad, y de una adaptación o modificación, hay ciertas cosas que un proveedor de vivienda puede y no puede pedir. Si la discapacidad es obvia y esa necesidad relacionada con la discapacidad también lo es, ese proveedor de vivienda no necesita documentación adicional. Si la persona tiene un impedimento visual y un animal de servicio, el nexo es visible. Está a la vista.

Así que ese proveedor de vivienda no puede pedir ninguna documentación adicional. Si se conoce la discapacidad, pero no esa necesidad relacionada con la discapacidad, un proveedor de vivienda puede obtener documentación sobre esa necesidad relacionada con la discapacidad, pero ya sabe cuál es la discapacidad. Entonces es solo esa necesidad. Y luego en la última sección, si un proveedor de vivienda no sabe cuál es la discapacidad ni la necesidad relacionada, realmente esto entra en juego con una gran cantidad de discapacidades, tales como el autismo, el trastorno por estrés postraumático, la depresión, la diabetes.

Esas discapacidades no se pueden ver. Entonces, un proveedor de vivienda puede obtener documentación de su inquilino sobre cuál es su discapacidad y cuál es esa necesidad relacionada con la discapacidad. Una vez más, no se puede entrar en diagnósticos o cualquier cosa que infrinja la Ley de Transferibilidad y Responsabilidad de Seguridad Social (HIPAA, por sus siglas en inglés). Pero sí una carta de un proveedor de atención médica que diga cuál es la discapacidad y que esta persona tiene depresión. Y debido a su depresión, necesita un animal de apoyo emocional. Y eso servirá, le informa al proveedor cuál es la discapacidad o verifica la discapacidad y la necesidad relacionada con ella.

Vamos a profundizar más en eso en los otros seminarios web que ofreceremos a lo largo del mes. Esto es una primera aproximación.

>> Darus: Y tenemos una pregunta más. Creo que es la situación

opuesta a eso. Así que voy a corregir un poco esta pregunta. ¿Qué hacer con un inquilino que pone un animal en su solicitud como mascota y luego dos días antes de mudarse o incluso en cualquier momento después de mudarse le presenta una carta de un terapeuta en línea diciendo que el animal es de apoyo o de servicio?

>> Riddle: ¿Entró como mascota y ahora es un animal de servicio?

>> Darus: Sí.

>> Riddle: Un buen ejemplo de esto, un caso práctico que tuvimos, podría responder la pregunta. Un inquilino tenía un gato y le dijeron que pagara el depósito de garantía, el depósito de garantía por mascotas correspondiente a ese gato y una tarifa de servicio mensual. Ella o él, no recuerdo lo que era. Esa persona había declarado que el proveedor de vivienda conocía su discapacidad. Así que presentó una queja. Durante el proceso de investigación, se identificó que el proveedor de vivienda no tenía ninguna documentación de que ese gato era un animal de apoyo emocional.

Así que ese inquilino consiguió la documentación, se la entregó a su casero y la queja desapareció porque ese inquilino no tenía que pagar el depósito de garantía ni la tarifa por mascotas mensual. Esta situación sería muy similar, si lo estoy entendiendo bien. La persona vino con una mascota. En algún momento, esa mascota se convirtió en un animal de apoyo emocional y la persona presentó esa documentación. Así que no se le exigiría ninguna tarifa adicional en adelante que clasifique a esa mascota como animal de compañía por encima de un animal de servicio.

Espero haber respondido a esa pregunta.

>> Darus: No quiero parecer que soy el único que responde a las preguntas difíciles relacionadas con los animales de servicio y de asistencia, así que quiero añadir un pequeño dato adicional, que es que no todas las personas con una discapacidad, o con un animal de servicio o de asistencia saben necesariamente cómo solicitar una adaptación razonable, sobre todo cuando se postulan para una vivienda nueva. Así que, solo porque lo pongan como animal de compañía en su solicitud y luego se den cuenta de que, en efecto, tenía que decir que era un animal de asistencia, no significa necesariamente que no sea un animal de asistencia.

Quiero añadir algo más, pero saben qué, mejor no lo haré: les voy a promocionar nuestra capacitación sobre animales de asistencia, porque ahí daré más detalles. Será más tarde en el mes. No sé la fecha exacta, pero puedo buscarla. Porque en esa capacitación entramos en mucho más detalle sobre los animales de asistencia. Y esa es una de las cuestiones que consideramos específicamente.

Parece que será el 15 de abril a las 2:00 p. m. Así que inscríbanse en esa capacitación y aprenderán todo lo que siempre quisieron saber sobre animales de asistencia, y probablemente algo

más.

>> Riddle: Perfecto. ¿Había otras preguntas?

>> Darus: Quiero recordarles que, si están hablando de una situación concreta y no son preguntas hipotéticas, tengan en cuenta que los detalles son muy importantes. Así que ya saben, cuando se trata de situaciones específicas, no vamos a poder darles una respuesta específica. Parece que no tenemos más preguntas sobre adaptaciones razonables.

>> Riddle: Muy bien. Ahora pasaremos a las cuestiones de prácticas discriminatorias. Comencemos con el alquiler, la venta y el establecimiento de términos y condiciones. Debido a la clase protegida de una persona, alguien no puede negarse a negociar una casa, negarse a alquilar o vender una vivienda, o bien establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o alquiler de una unidad. Se trata de declaraciones discriminatorias que una persona de una clase protegida podría escuchar al negociar una unidad de alquiler.

"Lo sentimos, pero no podemos alquilar a personas con enfermedades mentales". "No puede conseguir que le alquilen este apartamento o vivienda porque usted es wiccano y no reconozco esa religión". "Acabamos de alquilar la última unidad disponible". Ahora, otro ejemplo de cuando se trata de establecer términos y condiciones.

Digamos que hay una mamá trabajadora soltera que vive en un apartamento con cuatro hijos y tiene dos trabajos. No tiene tiempo para limpiar la unidad de la manera exigida para mantenerla como pide el contrato de alquiler.

Así que viene la pregunta: ¿puede ser desalojada por su limpieza deficiente? Hay mucho para desentrañar en esto, pero sí, la pueden desalojar, siempre y cuando el proveedor de vivienda siga sus políticas de limpieza y desalojo de manera coherente. Así que recuerden lo siguiente: mientras todo sea justo y coherente para todos y no se esté favoreciendo o discriminando a una persona en particular debido a su situación o clase protegida, entonces si tiene cabida ese tipo de escenario; se puede desalojar a esa persona.

Cuando se trata de publicación e inspección, una persona no puede hacer, imprimir o publicar una notificación, una declaración o un aviso publicitario sobre la unidad que pueda indicar algún tipo de discriminación contra una clase protegida. Los caseros y otros proveedores de vivienda deben tener cuidado con la publicidad. Puede sonar muy atractivo para atraer a un determinado grupo de personas; sin embargo, puede discriminar a clases protegidas.

Según las leyes estatales y federales, recuerden que las declaraciones verbales también pueden constituir discriminación, y alguien no queda exento de responsabilidad por culpar a otra

persona de una declaración discriminatoria repetida en su nombre. Un ejemplo sería el siguiente. Un agente de alquiler le dice a alguien: "No hay ninguna unidad disponible para inspeccionar o alquilar", cuando en realidad si la hay. Si otra persona de una clase protegida diferente viene después y tiene la oportunidad de ver una unidad, esto podría infringir las leyes.

Luego tenemos el acoso inmobiliario (*blockbusting*). Una persona no puede persuadir a alguien para que venda o alquile con el argumento de poder acceder a un determinado vecindario. Eso es acoso inmobiliario. Un ejemplo de esto es un agente que dice: "La demografía racial va a cambiar, así tiene que vender ahora o los impuestos sobre la propiedad aumentarán cuando el origen nacional en este vecindario cambie. Tiene que vender ahora". Estos son ejemplos de acoso inmobiliario.

Luego tenemos la persuasión (*steering*). Una persona no puede asignar a otra a una sección particular de una comunidad, vecindario, urbanización o piso de un edificio debido a su pertenencia a una clase protegida. Como ven en el ejemplo, "No debemos dejar que las mujeres vivan en el primer piso de un edificio de apartamentos. Así que solo le mostraré unidades en el segundo o tercer piso". "Es posible que se sienta más cómoda viviendo en la Calle Octava. Ahí es donde vive la mayoría de las familias X. Hágale propaganda a su clase protegida en ese lugar".

Esto se conoce como persuasión. Básicamente, como cuando se arrea el ganado hacia un determinado corral. Así que cuando se trata de servicios de intermediación, algunos discriminatorios, no se puede establecer diferentes tarifas para acceder o afiliarse a servicios de listado múltiple (MLS, por sus siglas en inglés), negar o limitar los beneficios en la organización, imponer diferentes estándares o criterios para las ventas a afiliados o establecer límites geográficos para el acceso, la afiliación o la participación en cualquier MLS.

Por lo tanto, respecto a los préstamos y otras ayudas financieras no se puede negar a una persona la disponibilidad de un préstamo o ayuda financiera, aplicar requisitos de solicitud con base en su clase protegida, proporcionar información inexacta o diferente, determinar el tipo de préstamo o ayuda financiera, fijar el monto, la tasa de interés, la duración, etc., utilizar prácticas distintas para determinar la solvencia crediticia en función de la clase protegida de esa persona, o bien tratar a las personas de forma diferente en función de su clase protegida dentro de estos servicios de préstamo.

Por ejemplo, se prohíbe a un agente o funcionario de préstamos exigir un pago inicial más elevado a un solicitante porque considera que los solicitantes de esa raza en particular tienen menos probabilidades de reembolsar el préstamo. Sin embargo, los funcionarios de préstamos pueden rechazar a un solicitante porque no tiene ingresos fijos si todos los solicitantes deben tenerlos.

A continuación, unos ejemplos de declaraciones discriminatorias: "No podemos aprobar su préstamo porque está de licencia por maternidad. Debe volver al trabajo antes de que podamos continuar con el papeleo". "No podemos contabilizar sus ingresos por discapacidad a menos que recibamos una carta de su médico que confirme que seguirá recibiendo estos pagos durante los próximos cinco años". Esas serían unas declaraciones discriminatorias.

La Comisión de la Fuerza Laboral de Texas, a medida que investiga las quejas, ve cosas. Y la mayoría de las veces se encuentra con este tipo de declaraciones.

Por lo tanto, cuando se trata de represalias, interferencia, coerción e intimidación, todo eso está mal bajo las leyes de vivienda justa, tanto a nivel federal como de Texas. Es ilícito interferir, intimidar y tomar represalias hacia una persona debido a su clase protegida, porque presentó una queja o porque está participando en una queja. Es un testigo, es alguien que está dando una declaración.

Algunas de las conductas prohibidas son amenazar, intimidar, interferir con una persona y su disfrute de la vivienda con base en la clase protegida de una persona, amenazar o tomar acciones adversas basadas en esa clase protegida, o bien tomar represalias contra una persona porque esa persona presentó una queja o participó en los procedimientos de una queja. Por ejemplo, un inquilino ha presentado una queja contra su complejo de apartamentos. Mientras se investiga la queja, el aire acondicionado o el agua caliente dejan de funcionar y el inquilino presenta una solicitud de mantenimiento.

Y esa solicitud no se atiende porque "Oye, esa persona ha presentado una queja contra nosotros; no voy a ayudarla". Eso sería un ejemplo de represalias. O bien si va a participar como testigo en una queja y alguien se le acerca y le dice que si va a dar una declaración en apoyo de esa persona, usted podría sufrir consecuencias. Podría ser desalojado. Esos serían ejemplos de coerción, intimidación o interferencia.

Impacto desigual... es práctica neutral a primera vista. Hay resultados predecibles en el efecto discriminatorio sobre un grupo de personas. Eso tiene un impacto desigual, o en la comunidad en su conjunto sobre la base de una característica protegida. La perpetuación de la segregación.

El siguiente es un caso de la Corte Suprema que examina la cuestión de cómo la Ley de Vivienda Justa incluye el derecho de acción para reclamos por impacto desigual. Inclusive Communities Project, Inc. demandó al TDHCA por fomentar la segregación racial al adjudicar créditos tributarios para que los urbanizadores construyeran solo en comunidades de color. El TDHCA argumentó que no tenía intención de discriminar, pero admitió que concedía los créditos tributarios a estos urbanizadores debido a que estas

comunidades necesitaban viviendas asequibles.

Sin embargo, esto creó un impacto desigual al proporcionar solo oportunidades de vivienda asequible en comunidades específicas y no en todas las comunidades. Esto segrega a comunidades de bajos ingresos y a las minorías. Así que, cuando se trata de la directriz del HUD sobre impacto desigual, tiene que haber elementos de prueba para demostrar el impacto desigual, para usar el mismo término. [Riéndose entre dientes] La parte acusadora o el querellante tienen la carga de probar la existencia de indicios razonables (*prima facie case*).

Hay elementos que tienen que cumplirse para que haya múltiples elementos. Y hay que demostrar esos elementos. La carga luego se traslada al demandado o acusado para demostrar que la práctica es necesaria con el fin de lograr un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio. La norma para justificar una práctica no debe interpretarse de forma más indulgente que la norma de necesidad comercial. Y si el demandado o acusado satisface esta carga, la parte acusadora o el querellante pueden establecer la responsabilidad demostrando que podría satisfacerse el interés sustancial, legítimo y no discriminatorio mediante una práctica que tenga un efecto menos discriminatorio.

Hay un montón de palabras complicadas en lo anterior. Aquí mostramos algunos ejemplos de qué significa todo esto. Hay políticas y prácticas que pueden tener efectos discriminatorios: promulgar o aplicar normas, ordenanzas, políticas o procedimientos de uso del suelo que restrinjan o denieguen las oportunidades de vivienda o, de otro modo, no tener disponibles o negar viviendas, la concesión de préstamos y otras ayudas financieras y de otro tipo, la agrupación de personas dentro de una clase protegida, el límite de ocupación de la comunidad de X personas por vivienda, los antecedentes penales, el dominio del inglés, todas esas acciones podrían excluir a muchas personas solo dentro de nuestro estado que pueden no captar bien las situaciones.

Hablan varios idiomas y el inglés es su segunda lengua. Al crear la norma, se podría producir un impacto desigual en esas personas. Una amplia franja, no solo un individuo. Estoy haciendo una declaración contra una persona. Pero si yo creo normas, políticas, prácticas, servicios, normas de uso del suelo, podría afectar a una amplia franja de una clase protegida. Eso es a lo que se refiere el impacto desigual. Prohibición de ciertas razas de perros. Eso es básicamente lo que es el impacto desigual.

No es solo un ejemplo de discriminación individual. Es algo que discrimina y tiene ese efecto contra una clase protegida amplia. Cuando se trata de impacto desigual y el uso de antecedentes penales, el HUD publicó el 4 de abril de 2016 una directriz sobre la aplicación de las normas de vivienda justa para el uso de antecedentes penales por parte de los proveedores de vivienda y transacciones inmobiliarias. En esa guía se incluye el

paquete de directrices del HUD disponible en el material informativo, como mencionamos anteriormente.

Unos 100 millones de adultos estadounidenses, casi un tercio de la población, tienen algún tipo de antecedentes penales en Estados Unidos. Los afroestadounidenses y los hispanos son arrestados, condenados y encarcelados a tasas desproporcionadas con respecto a la población general. Desde 2004, se liberan por año más de 650,000 personas de las prisiones federales y estatales, y más del 95 % de los reclusos actuales serán puestos en libertad en algún momento.

Cuando las personas recuperan su libertad, su capacidad para acceder a una vivienda segura y asequible es fundamental para su reincorporación exitosa. Y aunque tener antecedentes penales no es una característica o clase protegida en el marco de la Ley de Vivienda Justa, las restricciones a las oportunidades de vivienda por antecedentes penales infringen la ley si, sin justificación, su carga recae con mayor frecuencia en los inquilinos u otros participantes en el mercado de vivienda de una raza u origen nacional en detrimento de otros.

Además, se produce una discriminación intencionada que infringe la ley si un proveedor de vivienda trata de forma diferente a personas con antecedentes penales comparables debido a su raza, origen nacional u otra característica protegida (es decir, responsabilidad por trato desigual). Cuando se trata de excluir a personas por haber sido arrestadas anteriormente, como ha reconocido la Corte Suprema, "el mero hecho de que una persona haya sido arrestada tiene muy poco valor probatorio, si es que tiene alguno, para demostrar que ha incurrido en alguna conducta indebida. Un arresto solo indica que alguien probablemente sospecha que la persona detenida ha cometido un delito".

Dado que el historial de arrestos no constituye una prueba de una conducta ilícita anterior y, a menudo, está incompleto (al no indicar si la persona fue procesada, condenada o absuelta), el hecho de un arresto no es una base confiable sobre la cual evaluar el riesgo potencial para la seguridad de los residentes o de la propiedad que supone una persona en concreto. Por este motivo, un proveedor de vivienda que deniegue una vivienda a personas con base en arrestos que no hayan dado lugar a una condena no puede demostrar que la exclusión contribuya realmente a proteger la seguridad y/o la propiedad de los residentes.

Juzgar solo por los arrestos que alguien tiene no demuestra nada. Por lo tanto, si uno se basa estrictamente en eso, podría excluir a las personas sin ningún motivo. Un proveedor de vivienda debe demostrar que su política distingue con exactitud entre la conducta delictiva que indica un riesgo demostrable para la seguridad y/o propiedad de los residentes y la conducta delictiva

que no lo hace. Es posible que desee considerar la naturaleza, la gravedad y la novedad de una conducta delictiva y tomar una decisión en cada caso particular.

La directriz del gobierno federal es revisar los antecedentes penales y tomar la decisión de las solicitudes de alquiler para cada caso particular. Por lo tanto, cuando se trata de esto, solo hay que considerar caso por caso. Si tienen un programa informático que hace todo esto automáticamente bajo cuerda, podrían quedar expuestos a quejas por discriminación porque, al basarse en un algoritmo informático, se podría estar excluyendo a miembros de una clase protegida.

Podrían exponerse a una queja por discriminación. Por lo tanto, siempre hay que estudiar cada caso en particular, como lo indica la ley. Pero, como con todo, hay algunas exenciones. Cuando se trata de exenciones a la Ley Federal de Vivienda Justa y de la Ley de Vivienda Justa de Texas, los caseros están exentos de la Ley de Vivienda Justa si la unidad de vivienda es unifamiliar, si el casero posee o tiene derechos sobre tres o menos unidades y las alquila o vende sin un agente.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que estas exenciones no están disponibles si el casero hace una declaración discriminatoria, publica una notificación o anuncio publicitario discriminatorio, o bien comete actos de intimidación, interferencia, coacción, represalia o acoso. Entonces, esta es una exención de tres o menos propiedades. Si usted es dueño de tres o menos viviendas, está exento hasta el momento en que hace cualquier tipo de declaraciones, publicaciones y anuncios publicitarios discriminatorios. Si se vale de un agente, pierde esta exención por las tres o menos propiedades.

Luego, está el caso de si una unidad de vivienda está diseñada para ser ocupada por cuatro o menos familias Y el dueño vive en una de las unidades. La idea detrás de esto es que se trataría de una casa de huéspedes. Veamos este ejemplo. La señora Murphy es una viuda que alquila las habitaciones en la planta alta de su casa. Ella puede decidir a quién quiere viviendo allí. Eso podría ser discriminatorio. Pero, de nuevo, una vez que esa casera hace una declaración, notificación o anuncio publicitario discriminatorio, pierde esa exención.

Y no puede valerse de un intermediario, agente o vendedor autorizado para alquilar las habitaciones en la planta alta de su casa. Tener viviendas para personas de la tercera edad es una exención. Y esto está exento solo de la clase protegida de situación familiar. Por lo tanto, en una comunidad para personas mayores, nuevamente, el inmueble tiene que estar destinado u ocupado únicamente por personas de 62 años o mayores. O, en realidad, la mayoría entra en la segunda categoría, en la que el 80 % de las unidades ocupadas tienen al menos una persona de 55

años.

Esas son las que más vemos. Una familia no puede ir a un complejo de viviendas para mayores y decir: "Me han dicho que no puedo alquilar en este complejo porque tengo familia". Bueno, hay una exención porque el 80 % de las unidades ocupadas tienen al menos una persona de 55 años o más.

>> Darus: Algo más sobre eso, Jeff, es que si participan en los programas del TDHCA, es recomendable verificar que el programa en el que estén participando, en particular si lo financia el HUD, no tenga el requisito de que hay que aceptar grupos familiares calificados que puedan tener un menor de edad. Por lo tanto, es posible que haya que aceptar familias. Puede que no tengan esta exención si participan en uno de nuestros programas. Así que se recomienda verificarlo.

Asegúrense de revisar el acuerdo de restricciones de planificación urbana.

>> Riddle: Muy bien. Gracias, Nathan. Las organizaciones religiosas y los clubes privados son otra exención, y similares en su tipo. Si se trata de una vivienda no comercial operada por una organización religiosa, puede reservarse para miembros de esa misma religión, a menos que la religión en sí esté restringida por motivos de raza, color u origen nacional (solo esas tres clases protegidas). Y lo mismo va para un club privado que no esté abierto al público y que proporcione alojamiento de manera circunstancial como algo secundario a cualquiera de sus otras prácticas.

Aparte de los fines comerciales, se puede limitar el alquiler o la ocupación del alojamiento a sus integrantes o darles preferencia. No se prohíbe a un tasador tener en cuenta factores distintos de las clases protegidas en sus tasaciones. Tanto las organizaciones religiosas como los clubes privados tienen muchas variantes en sus propiedades, por lo que deben examinarse de manera individual.

Sigue siendo una consideración de cada caso particular. Veamos ahora la verificación de vivienda justa. Se refiere, en pocas palabras, a la herramienta de investigación que consiste en valerse de personas que, sin ninguna intención genuina de alquilar o comprar una casa, apartamento u otra vivienda, se hacen pasar por posibles compradores o inquilinos de bienes raíces con el fin de recopilar información; esta información puede indicar si un proveedor de vivienda está cumpliendo con las leyes de vivienda justa.

La razón por la que se hace la verificación es reunir pruebas sobre la manera en que los proveedores de vivienda operan en cuanto a su disponibilidad, sus normas de calificación, el cumplimiento en materia de diseño y construcción, el tratamiento a los buscadores de vivienda, así como las declaraciones, patrones o comportamientos discriminatorios para colaborar o rehusar la experiencia de una queja.

Las investigaciones de verificación suelen facilitar las pruebas que necesitan las víctimas de discriminación en materia de vivienda para presentar una queja, una demanda o una audiencia administrativa.

La verificación puede detectar y/o sustentar formas sistémicas de discriminación en materia de vivienda que insisten en perjudicar a personas y comunidades. Saber que existe discriminación en materia de vivienda, préstamos y seguros, y obtener pruebas con respecto a la discriminación en un caso concreto son dos cosas completamente diferentes. Para que un demandante prevalezca en un caso judicial o en el proceso de una agencia administrativa, deben presentarse pruebas admisibles que demuestren una infracción.

Que la defensa del demandado es el pretexto, el fundamento discriminatorio para las acciones, que se han hecho declaraciones falsas, que había una unidad disponible en una fecha determinada, que hubo persuasión (*steering*) o discriminación hipotecaria (*redlining*), que las personas de grupos protegidos fueron tratadas de manera diferente a los demás, que se negó una adaptación o modificación razonable solicitada, que un inmueble no cumple con los requisitos de accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa o la Ley de Vivienda Justa de Texas o la legislación local, que los préstamos o seguros están disponibles para las personas de grupos protegidos en términos diferentes y desfavorables que los puestos a disposición de las personas de otros grupos.

Esto es algo que la verificación podría revelar y que nos permite presentar quejas y asegurarnos de que todo el mundo reciba un trato equitativo, independientemente de su clase protegida. ¿Cómo deben prepararse las propiedades para esta verificación? Porque, evidentemente, los verificadores no se van a identificar. Se puede informar a las propiedades y capacitar al personal sobre las leyes de vivienda justa, asegurándose de considerar esta perspectiva cuidadosa y revisar siempre las políticas y procedimientos. Es necesario verificar que los empleados también lo hagan y se mantengan informados sobre los nuevos cambios.

Si se trata a todos los clientes potenciales por igual, como si fueran o no verificadores, se puede garantizar que nadie infrinja ninguna de las leyes de vivienda justa. Por lo tanto, en lo que respecta a las quejas, si se presenta una queja contra ustedes, se les notificarán las acusaciones por escrito. Es probable que se les invite a conciliar. Si deciden no hacerlo, pueden presentar una respuesta por escrito, bajo pena de perjurio, que se puede modificar en cualquier momento.

Solo hay que saber que, durante la investigación de una queja por vivienda justa, la conciliación en la que ambas partes se sientan a la mesa y resuelven sus problemas está disponible en cualquier momento. Si una parte quiere conciliar y la otra no, la

investigación va a continuar. Si ambas partes dicen que quieren conciliar, la investigación seguirá realizándose al mismo tiempo que la conciliación.

Todo se desarrollará en forma simultánea, porque si la conciliación no llega a un mutuo acuerdo, esa investigación continuará y se concluirá cuando esta termine. ¿Cómo se presenta una queja si se siente discriminado? ¿Cómo presentar una queja por vivienda justa? La mejor opción es enviar un correo electrónico a housingcomplaint@twc.state.tx.us, sobre todo hoy en día que todavía hay mucho trabajo a distancia.

Puede enviar un fax, una carta postal. Todavía los recibimos. Hay gente trabajando en el edificio que los procesará. Pero el proceso será más rápido si envía un correo electrónico con toda la información pertinente que se ve anteriormente, su nombre y dirección, nombre de la persona que está haciendo la queja, quién es el demandado de la queja y cuál es la infracción con la fecha correspondiente.

Usted tiene un año después de una presunta infracción para presentar una queja, pero debería hacerlo lo antes posible. Me he adelantado un poco, pero aquí tenemos de nuevo el proceso de conciliación. Es gratuito. No cuesta nada. Ambas partes deben estar de acuerdo. Es confidencial. Mientras se lleva a cabo el proceso de conciliación, el investigador no sabe nada de lo que ocurre en la conciliación. Incluso si no se llega a un acuerdo, el investigador seguirá sin saber lo que se dijo. Por tanto, todo lo que se diga durante la conciliación es confidencial.

No es necesario tener un abogado, pero se puede contar con uno. Y de nuevo, puede suceder en cualquier momento del proceso, sin que se detenga la investigación. El proceso de quejas del TDHCA, Nathan, si quieres analizarlo.

>> Darus: Sí, claro. Conforme al capítulo 1.2, título X del Código Administrativo de Texas, el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas tiene un proceso para abordar quejas sobre sus propiedades y programas. En un periodo de 15 días hábiles, el denunciante recibirá una respuesta por parte del Departamento, ya sea que la queja haya sido resuelta o que si se resolverá en una fecha determinada.

Después de eso, el denunciante será notificado sobre la queja al menos trimestralmente, hasta la resolución final. Afortunadamente, creo que la mayoría de las veces, la mayoría de las quejas se resuelven antes de que se requiera la notificación trimestral.

>> Riddle: Muy bien. Y para obtener capacitación o asistencia técnica, puede comunicarse con el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas en uno de los correos electrónicos que se indican más adelante. Si desea comunicarse con nosotros en la División de Derechos Civiles, puede enviarnos un correo

electrónico. Todos ofrecemos capacitaciones en vivienda justa. Y estamos a su disposición para ayudarle en cualquier cosa que necesite. Y eso nos lleva al final de nuestra presentación. Sé que hemos estado respondiendo preguntas durante ciertas secciones, pero ¿hay otras?

>> Darus: Sí. Aunque hay una pregunta que definitivamente quiero responder, les menciono que vamos a tener cinco capacitaciones más. En ellas se cubrirán temas que van desde la adaptaciones y modificaciones razonables, los animales de asistencia, la comercialización afirmativa, los planes de asistencia lingüística, la Ley de Violencia contra la Mujer (VAWA, por sus siglas en inglés). Se llevarán a cabo este mes. Así que si tienen preguntas específicas al respecto, apúntense para esas capacitaciones.

Van a ser muy buenas. Me van a escuchar mucho más, probablemente más de lo que querrían. Les pido disculpas por adelantado. Dejando eso de lado, en una de las preguntas que recibimos al principio cometí un error. Pensé que íbamos a cubrirla. Si un inquilino es víctima de violencia familiar, ¿qué documentación debe presentarle al casero para que el HUD y los caseros privados liberen a la persona del alquiler antes de tiempo?

Jeffrey, no te voy a pedir que respondas esa pregunta. Voy a seguir adelante y la responderé.

>> Riddle: De acuerdo.

>> Darus: A menos que tengas la respuesta. Pero fui y saqué información de nuestra próxima capacitación. Aquí es importante señalar que las protecciones de la ley VAWA no siempre se aplican a los caseros privados. Sin embargo, si participan en un programa del HUD o en el Programa de Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos del TDHCA, esto se aplicará. Pero si un inquilino o un solicitante se han identificado como una persona protegida que ha sufrido violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso, el proveedor de vivienda puede solicitar—esto es lo que el inquilino querría presentar— uno de los siguientes elementos.

Estos deberían estar por escrito. Se puede rellenar el formulario de certificación, el formulario HUD 5382. Y si necesita una copia, puede buscar HUD 5382. Si se encuentra en una propiedad supervisada por el TDHCA, probablemente lo haya recibido varias veces. Se obtiene cada vez que se firma o se renuncia a un contrato de arrendamiento, cada vez que se recibe algún tipo de notificación sobre la necesidad de desocupar o ser desalojado.

Se puede completar ese formulario, o traer una certificación firmada por un prestador de servicios para víctimas, un abogado o un profesional médico o de la salud mental al que la víctima haya solicitado asistencia. También se puede presentar un historial de una agencia policial, judicial o administrativa a nivel federal,

estatal, tribal, territorial o local que demuestre que la persona fue víctima de violencia doméstica, violencia entre parejas, agresión sexual o acoso.

O, por último, puede aportar una declaración u otra prueba proporcionada por el solicitante o el inquilino a discreción del proveedor de vivienda. Siempre existe la posibilidad de que haya algo más que demuestre o pruebe que la persona ha sido víctima de algún tipo de violencia familiar. Así que solo porque no lo haya incluido específicamente aquí no significa que no sea posible utilizarlo.

Para obtener más información sobre esto, les recomiendo que participen en la capacitación en la ley VAWA. Va a ser mucho más detallada de lo que yo podría explicar en una sesión de preguntas y respuestas. Se trata de una capacitación muy nueva para nosotros y sé que la ley VAWA es un tema muy importante. Y nos encantaría que participen muchas personas, porque es importante hacer llegar esta información a la mayor cantidad de personas posible.

Estamos recibiendo algunas preguntas sobre lo que es la capacitación en la ley VAWA. La Ley de Violencia contra la Mujer es una legislación que fundamentalmente trata de añadir algunas protecciones a los hombres o a las mujeres. No es específica para las mujeres. Solo está en el nombre. Protección contra el desalojo, la pérdida de vivienda, básicamente por ser víctima de la violencia doméstica.

En este caso concreto, la persona preguntaba por la posibilidad de terminar el contrato de arrendamiento antes de tiempo sin multas. Otra cosa que ocurre es lo que se llama una bifurcación del contrato de arrendamiento, cuando se lo divide entre un grupo familiar. Eso es un poco menos común. Y en algunos casos, simplemente se le puede pedir que ignore un historial crediticio deficiente o un antecedente penal si estos se deben específicamente o se relacionan con el hecho de que alguien fue víctima de algún tipo de violencia familiar o sexual, acoso o violencia entre parejas.

De modo que eso es la ley VAWA. Si quieren participar en la capacitación en la ley VAWA, voy a conseguir un enlace y lo pondré en el chat para que todos lo tengan. Así que si quieren ser incluidos en esa capacitación, visiten el enlace. Enseguida lo tendrán en el chat. Ya todos lo deberían tener. De acuerdo. Ya se envió el enlace. No voy a responder más preguntas porque en el enlace van a encontrar muchas respuestas sobre la ley VAWA, cuáles son esas protecciones, dónde terminan y qué hacer en esa situación.

Creo entonces que no hay más preguntas. Voy a seguir hablando un minuto por si alguien está escribiendo algo y no quiero cortar las preguntas de nadie. Pero recuerden, si tienen preguntas, podemos volver a poner la diapositiva de capacitación y asistencia técnica. Perfecto. Si tienen preguntas, ese número de teléfono es el mío, Nathan, del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios

de Texas, un especialista en investigación sobre vivienda justa.

Reviso ambos correos electrónicos. No soy el único, pero soy la persona principal. Así que también podré responder allí. Y, como dijo Jeff, pueden comunicarse con la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. CRDTraining@TWC.State.TX.US. No hemos recibido ninguna pregunta, así que supongo que eso es todo. Hemos recibido una pregunta específica, pero voy a hablar con usted individualmente, Sr. Chang, sobre esta respuesta. Creo que podemos terminar.

Gracias a todos por acompañarnos. Gracias, Jeff, por presentarnos, y reservo mi voz para más tarde este mes. Por favor, participen en nuestras otras capacitaciones. El enlace está en el chat. También estará disponible la grabación de este curso en el enlace que envié. Espero que todos tengan un excelente día. Y que lo pasen muy bien.

[Fin de la sesión, 3:49 p. m., CT]