

**Ciudad de Kalamazoo, Michigan**

**Orden NO.2014**

**Una ordenanza que agrega el capítulo 18A “Vivienda Justa” al código de ordenanza de la ciudad que define las prácticas discriminatorias prohibidas de vivienda.**

**LA CIUDAD DE KALAMAZOO ORDENA:**

**Sección 1.** El código de orden de la Ciudad de Kalamazoo se enmienda mediante la adición del capítulo 18A “Vivienda Justa” que se establezca lo siguiente:

**Artículo 1**

**Provisiones Generales**

**18A-1 Política**

- A. Es política de la ciudad de Kalamazoo, en el ejercicio de su autoridad municipal para la protección de la salud pública, la seguridad y el bienestar general, que todos los residentes tengan garantizada la igualdad de oportunidades en las transacciones de vivienda y bienes raíces.
  
- B. Las prohibiciones contra la discriminación previstas en este capítulo no prevalecen sobre la ley federal o estatal, sino que están destinadas a complementar las leyes de derechos civiles estatales y federales existentes para prohibir la discriminación y las prácticas en el ámbito de la vivienda que no se abordan en la ley estatal o federal especialmente en lo que respecta a acciones tomadas debido a la fuente de ingresos de un individuo, estado como víctima de violación doméstica, arrestos previos o antecedentes de condenas; sin embargo, este capítulo se construya y aplique de manera consistente con la jurisprudencia de la primera enmienda con respecto a la libertad de expresión y la práctica de religión.

**18A-2 Definición**

- A. Cualquier término utilizado en este capítulo tendrá la definición que se proporciona en el capítulo 18, “No a la discriminación”.
- B. Tal como se utilizan en este capítulo, las siguientes palabras y frases tienen el siguiente significado.

**DESALOJO REAL:**

El proceso legal completo de un propietario que retira a un inquilino de una propiedad de alquiler.

**ACCIÓN ADVERSA:**

Para desalojar a un individuo, no rentar o rentar bienes raíces a un individuo o rehusarse a alquilar o rentar bienes inmuebles a un individuo, o rehusar o reusar continuar alquilando o arrendar bienes inmuebles a un individuo, o fallar o rehusarse a agregar un miembro del hogar a un contrato de arrendamiento existente, o reducir cualquier subsidio para inquilinos. La acción adversa debe estar relacionada con la propiedad ubicada en la ciudad de Kalamazoo.

**AGENTE:**

Una persona que actúa en nombre de una entidad de instalación de vivienda.

**SOLICITANTE:**

Una persona que solicita alquilar o arrendar una instalación de vivienda y una persona que solicita ser agregada a un contrato de arrendamiento de instalación de vivienda existente.

**POLÍTICA GENERAL**

Una política o práctica que generalmente trata a un individuo como miembro de un grupo basado en una característica particular en oposición a la singularidad.

**CONDENA DIRECTAMENTE RELACIONADA:**

La conducta por la que la persona fue condenada o que es objeto de un arresto no resuelto que tiene un impacto negativo directo y específico en la salud, seguridad o derecho al disfrute pacífico del local por parte de las personas e incluye uno o más de los siguientes delitos.

- A. Cualquier condena en la que la ley estatal o federal prohíbe que el solicitante sea elegible para una vivienda pública; o
- B. Alguna condena que lleve al solicitante a convertirse en un delincuente sexual registrado de por vida.

**PRESENTACIÓN DE DESALOJO**

Una presentación legal destinada a iniciar el proceso en el que un propietario retira a un inquilino de una propiedad de alquiler.

**EVIDENCIA DE REHABILITACIÓN**

Incluye, pero no se limita a, el cumplimiento satisfactorio de una persona con todos los términos y condiciones de libertad condicional o libertad condicional (sin embargo, la incapacidad de pagar multas, tarifas y restitución debido a la indigencia no se considerará con respecto al cumplimiento de los términos y condiciones de la libertad condicional). O libertad condicional o ambos); recomendaciones del empleador, especialmente en relación con el empleo de una persona después de la condena; logro educativo o capacitación vocacional o profesional desde una condena, incluida la capacitación recibida mientras estaba encarcelado; finalización o participación activa en un tratamiento de rehabilitación, como tratamiento por alcoholismo o drogadicción; cartas de recomendación de organizaciones comunitarias, consejeros o administradores de casos, maestros, líderes comunitarios u oficiales de libertad condicional que han observado al solicitante desde su condena; y el tiempo transcurrido desde la condena o la liberación de encarcelamiento. La finalización exitosa de la libertad condicional, la libertad condicional, la supervisión obligatoria o la supervisión comunitaria posterior a la liberación creará una presunción de rehabilitación.

**INSTALACIÓN DE VIVIENDA**

Cualquier unidad de vivienda o instalación utilizada o diseñada para ser utilizada como hogar, domicilio o residencia de una o más personas, incluidas, entre otras, una casa, departamento, pensión, cooperativa de vivienda, refugio para personas sin hogar, hotel, motel, casa de turismo, casa de retiro o residencia de ancianos.

**PROPIETARIO**

Cualquier propietario, arrendador, subarrendador, agente administrador o empresa, o cualquier otra persona que alquile, arriende, apruebe el alquiler o arrendamiento de una instalación de vivienda o tome decisiones de arrendamiento.

**VIVIENDA PÚBLICA**

Instalaciones de vivienda de alquiler desarrolladas con fondos del gobierno federal, estatal o local (ciudad o condado) o que paga un cargo por servicio anual en lugar de impuestos y está destinada a personas y familias de bajos ingresos elegibles, ancianos y personas con discapacidades.

## **TRANSACCIÓN INMOBILIARIA**

La venta, permuta, alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles.

## **TARIFA DE SOLICITUD DE ALQUILER**

Cualquier tarifa pagada por un solicitante a un propietario para permitir una verificación de antecedentes del solicitante antes o después de la creación de un contrato de arrendamiento.

## **FUENTE DE INGRESOS**

Ingresos legítimos verificables derivados de sueldos, salario u otra compensación por empleo, dinero derivado de una donación o legado, contrato (incluidos los ingresos del seguro), préstamo o la liquidación o adjudicación de un reclamo por lesiones personales. También incluye, pero no se limita a beneficios de seguridad social, ingresos de seguridad suplementarios, beneficios de desempleo, ingresos de jubilación, pensión alimenticia, manutención de menores, vales de elección de vivienda de federal, Millaje del fondo de asistente de vivienda local o cualquier otro subsidio de vivienda.

## **SOBREVIVIENTE DE VIOLENCIA DOMÉSTICA**

Un individuo contra quien cualquiera de los siguientes actos fue perpetrado por una persona que no fue un acto de defensa propia:

- A. Causar o intentar causar daño físico o mental a una familia o miembro del hogar;
- B. Hacer que un miembro de la familia o del hogar tenga miedo de sufrir daños físicos o mentales;
- C. Causar o intentar hacer que un miembro de la familia o del hogar participe en una actividad sexual involuntaria por la fuerza, amenaza de fuerza o coacción;
- D. Participar en actividades hacia un miembro de la familia o del hogar causaría que una persona razonable se sintiera aterrorizada, asustada, amenazada, acosada o molestada.
- E. Conducta que constituye agresión sexual como se describe en MCL 750.520a a 750.5201
- F. Conducta que constituye acoso según se define en MCL 750.411h y 750.411i

## **ARTÍCULO II**

### **Normas de Vivienda Justa**

#### **18A-3 Prácticas de viviendas discriminatorias**

Salvo que se disponga lo contrario en este Capítulo:

- A. Ninguna persona se discrimina en el arrendamiento, venta o puesta a disposición de cualquier vivienda.
- B. Ninguna persona se discrimina en los términos, condiciones, mantenimiento o reparación al proporcionar una instalación de vivienda.
- C. Ninguna persona se negará a prestar dinero para la compra o reparación de bienes inmuebles o asegurar bienes inmuebles únicamente por la ubicación en la ciudad de dichos bienes inmuebles.

- D. Ninguna persona promoverá transacciones de bienes raíces representando que se están produciendo o se producirán cambios en un área con respecto a cualquier clasificación protegida.
- E. Ninguna persona colocará un letrero u otra exhibición en cualquier propiedad inmueble que indique que la propiedad está a la venta o ha sido vendida cuando no está a la venta o no se ha vendido recientemente.
- F. Los propietarios deben considerar cuidadosamente el motivo y el tiempo transcurrido desde un desalojo real o una presentación de desalojo con un solicitante de alquiler. Ningún propietario deberá tener o cumplir una política general que prohíba alquilar a una persona en base a presentaciones de desalojo o desalojos reales, o prohíbe rotundamente a los posibles inquilinos con desalojos reales o presentaciones de desalojo anteriores.
- G. A ninguna persona se le permite establecer una política general que prohíba cualquier aspecto de la vivienda debido a un historial de condenas, excepto cuando así lo exige la ley federal o estatal.
- H. Un arrendador no puede rechazar o basar una acción adversa, en su totalidad o en parte, ya sea solicitante o inquilino con el estado de víctima de violencia doméstica o con una terminación anticipada del contrato de arrendamiento según MCL 554.601b.
- I. Ninguna persona dejará de dar cuenta de la fuente total de ingresos financieros para entrar o renovar un arrendamiento o arrendamiento para una instalación de vivienda.
- J. Un arrendador no puede exigir que una persona que recibe asistencia para la vivienda de alquiler dedicada a través de un vale o cualquier otro subsidio de vivienda gane más de lo que se necesita para pagar los servicios públicos como requisito para arrendamiento.

#### **18A-4 Vivienda de alquiler- prohibición de consultas de antecedentes penales**

- A. Ninguna persona utilizara la información de antecedentes penales, que no sean condenas contenidas en un registro de condenas, para negarle a un individuo cualquier aspecto de la vivienda individual si el propietario considera el registro de condena del solicitante teniendo en cuenta factores tales como evidencia de rehabilitación, el tiempo transcurrido desde la condena, la gravedad de una condena penal, la relevancia de la condena a la vivienda, y cualquier circunstancia que rodee la condena relacionada con discapacidad o violencia doméstica. Esta disposición no impedirá que un arrendador considere una conducta criminal que ocurra en las instalaciones de la propiedad del arrendador, sin importar si esa conducta resultó en una condena.
- B. Es responsabilidad del arrendador asegurarse de que sus empleados y agentes cumplan con esta Sección.
- C. Con respecto a los solicitantes y los miembros de su hogar, un propietario puede basar una acción adversa en su totalidad o en parte en condenas directamente relacionadas que tienen una influencia negativa directa y específica en la seguridad de las personas o bienes inmuebles, dada la naturaleza de la vivienda, e incluye uno más de los siguientes:
  - 1. cualquier condena en la que la ley estatal o federal prohíbe que el solicitante sea elegible para vivienda pública; o
  - 2. Cualquier condena que lleve al solicitante a convertirse en un delincuente sexual registrado de por vida.

- D. El arrendador notificará de inmediato al solicitante de cualquier acción adversa final basada en su historial de condenas o el contenido de la verificación de antecedentes penales.
- E. Será ilegal que cualquier propietario participe en una comunicación, incluida la producción o difusión de anuncios, relacionada con la vivienda que exprese, directa o indirectamente, que cualquier persona con antecedentes de arresto o condena no será considerada para el alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles o no puede solicitar el alquiler o arrendamiento de bienes inmuebles, excepto según lo permitan las leyes locales, estatales o federales. Para los propósitos de esta subsección, "participar en una comunicación" incluye, pero no se limita a hacer una declaración verbal o producir o difundir cualquier solicitud, publicidad o señalización.
- F. Un arrendador declara en todas las solicitudes o anuncios para el alquiler o arrendamiento de vivienda elegible, o realizados en su nombre, que el arrendador considerará a los solicitantes calificados de conformidad con este capítulo. Este lenguaje debe incluir, como mínimo, la siguiente declaración:

"El alquiler o arrendamiento de esta propiedad debe cumplir con la ordenanza de la ciudad de Kalamazoo que regula el uso de inquilinos para proporcionar a las personas información criminal antecedentes una oportunidad justa. Para obtener información adicional comuníquese con la Junta de Derechos Civiles de la Ciudad de Kalamazoo".

#### **18A-5 Tarifas de solicitud de alquiler**

- A. Una tarifa de solicitud de alquiler no puede exceder el costo real del proceso de verificación de antecedentes que puede incluir antecedentes penales nacionales, estatales y locales, informes de crédito, registros de historial de alquiler, verificación de referencias, registros de desalojos y verificación de empleo obtenida por un arrendador para evaluar a un solicitante. Una tarifa de solicitud no incluirá las tarifas administrativas, excepto los costos reales razonables necesariamente incurridos para verificar el historial de alquiler y la verificación de empleo de un solicitante. Los propietarios deben proporcionar al solicitante cualquier informe o correspondencia generada como resultado del proceso de selección en la medida permitida o requerida por las leyes estatales y federales.
- B. Antes de recibir una tarifa de solicitud de alquiler, el propietario debe proporcionar un aviso por escrito al solicitante estableciendo los criterios sobre los cuales se evaluará la solicitud y el monto de la tarifa de solicitud que se cobrará. La cantidad recibida no excederá la cantidad divulgada.
- C. Los propietarios solo anunciarán instalaciones de vivienda, recibirán solicitudes, seleccionarán solicitante y aceptarán tarifas de solicitud de alquiler para propiedades que estén disponibles para alquiler y ocupación, a menos que un solicitante consienta por escrito ser agregado a una lista de espera. Una instalación de vivienda ya no se considera fácilmente disponible si a un solicitante diferente se le ha ofrecido la instalación de vivienda y se ha aceptado y ha realizado un depósito en la instalación de vivienda. Para los propósitos de esta sección, una instalación de vivienda se considerará fácilmente disponible si un inquilino de la unidad ha declarado que no renovará el contrato de arrendamiento. Los propietarios deberán documentar la fecha y hora en que se colocan los depósitos en las instalaciones de vivienda.
- D. Un arrendador puede cobrar y retener una tarifa de solicitud para una instalación de vivienda disponible hasta por 30 días calendario siempre que el arrendador proporcione un recibo por escrito al solicitante. Si una instalación de vivienda deja de estar disponible después de que se recibe las solicitudes y las tarifas de solicitud, pero antes de que algunas solicitudes se hayan sometido al proceso de selección, todas las tarifas de solicitud asociadas con las solicitudes no filtradas deben devolverse a los solicitantes respectivos dentro de los 14 días del calendario a partir de la fecha en que la instalación de vivienda se cancela.

- E. En todos los casos en los que a un solicitante no se le ofrezca la instalación de vivienda solicitada, el arrendador deberá proporcionar al solicitante una declaración escrita que explique la razón o razones por las que la instalación de vivienda no se le ofreció al solicitante. La explicación debe proporcionar al solicitante una declaración clara del motivo o los motivos por los que no se ofreció la instalación de vivienda junto con cualquier documentación que corrobore el motivo o los motivos.
- F. Si un solicitante cree que la tarifa de solicitud excede el costo real del proceso de selección o cree que las razones de la denegación se desvían de los criterios revelados para evaluar la solicitud, o cree que el propietario ha violado cualquier otro requisitos de esta sección, el solicitante o su representante puede dentro de los 30 días posteriores a la recepción de la denegación presentar una queja por escrito ante el administrador de la Ciudad o la persona designada por el Administrador de la Ciudad. Para los propósitos de esta sección, una denegación significa cualquier circunstancia en la que al solicitante no se le ofrezca la instalación de vivienda.
- G. Si se determina que un propietario ha violado esta sección, además de las multas impuestas como resultado de una infracción civil municipal, el propietario de la propiedad de alquiler debe reembolsar la tarifa de solicitud completa al solicitante, incluidas entre otras situaciones en las que el proceso de selección no ha ocurrido o no se ha documentado suficientemente antes de la negación.

#### **18A-6 Ejercicio de derechos protegidos; represalias prohibidas**

- A. Será ilegal que un arrendador o cualquier otra persona interfiera, restrinja o niegue el ejercicio o el intento de ejercer cualquier derecho previsto en este Capítulo.
- B. Será ilegal que un arrendador interrumpa, rescinda o no se niegue a iniciar o realizar una transacción que involucre el alquiler o arrendamiento de una vivienda elegible, incluida la representación falsa de que dicha propiedad no está disponible para alquiler o arrendamiento, o tomar una decisión adversa acción contra una persona en represalia por ejercer derechos protegidos en este Capítulo. Dichos derechos incluyen, pero no se limitan:
  - 1. El derecho a informar a la agencia administradora sobre la supuesta violación de este Capítulo por parte del propietario.
  - 2. El derecho a cooperar con las agencias administradoras o ejecutoras u otras personas en la investigación o enjuiciamiento de cualquier presunta violación de este Capítulo.
  - 3. El derecho a informar a cualquier persona de sus derechos bajo este capítulo.
- C. Las protecciones de esta sección se aplicarán a las personas que, por error, pero de buena fe, aleguen violaciones de este Capítulo.
- D. Tomar acción adversa contra una persona dentro de los 90 días del ejercicio de uno o más de los derechos descritos en esta sección creará una presunción refutable en la investigación de la agencia administradora de tal acción adversa fue tomada en represalia por el ejercicio de esos derechos.

## **18A- Excepciones**

Las siguientes prácticas no constituyen violaciones de este capítulo:

- A. Para que una organización religiosa restrinja la ocupación de cualquiera de sus instalaciones de vivienda o alojamientos que se operan como parte directa de sus actividades religiosas a personas que son miembros de la denominación involucrados o que acceden a ajustarse a los principios morales de esa organización religiosa. Esta excepción no incluye las instalaciones de vivienda o refugios para personas sin hogar que generalmente se ponen a disposición del público en general como parte de la misión, el proselitismo o las actividades religiosas de la organización religiosa.
- B. Para el propietario de una vivienda unifamiliar o bifamiliar ocupada por el propietario, o una instalación de vivienda o instalación de alojamiento de persona de un sexo, para restringir la ocupación y el uso sobre el sexo.
- C. Para limitar la ocupación en un proyecto de vivienda o para proporcionar alojamiento público o privilegios de empleo o asistencia a personas de bajos ingresos, personas mayores de 50 años o personas discapacitadas. Discriminar en cualquier arreglo para la propiedad compartida, arrendamiento o residencia de una instalación de vivienda.
- D. En el alquiler de instalaciones de vivienda en un edificio que contiene unidades de vivienda para no más de dos familias que viven independientemente una de la otra si el propietario del edificio o un miembro de la familia del propietario reside en una de las unidades de vivienda, o al alquiler de una habitación o habitaciones en una vivienda unifamiliar por un individuo si el arrendador o un miembro de la familia del arrendador reside en la vivienda.

## **18A-9 Registros del arrendador**

- A. A menos que lo prohíba la ley federal o estatal, el arrendador deberá mantener y conservar registros de los formularios de solicitud de inquilinos y otros datos y registros pertinentes requeridos en este Capítulo, durante un mínimo de un año a partir de la fecha de la solicitud y permitirá que las agencias administradoras o ejecutoras accedan a dichos registros, con la notificación apropiada y en un momento mutuamente acordado, para monitorear o verificar el cumplimiento de los requisitos de este capítulo.
- B. En ningún momento las agencias administradoras o ejecutoras requerirán que el arrendador proporcione información o documentos cuya divulgación violara la ley local, estatal o federal.
- C. Siempre que un arrendador no mantenga o proporcione registros adecuados que documenten el cumplimiento de este Capítulo o no permita un acceso razonable a dichos registros, la oficina del Director Financiero u otro departamento o agencia de la Ciudad tendrá la autoridad para proporcionar toda la información no financiera necesaria para cumplir con las responsabilidades de las agencias de administración o ejecución bajo este Capítulo sujeto a las leyes de confidencialidad federales y estatales aplicables.

## Artículo III

### **Aplicación**

#### **18A-10 Avisos**

El administrador de la ciudad o su designado publicará en el sitio web de la Ciudad y pondrá a disposición de los propietarios, en todos los idiomas hablados por más del 5% de la población de la Ciudad un aviso adecuado que informe de las viviendas solicitantes de sus derechos bajo este Capítulo. Este aviso se actualizará el 1 de diciembre o antes de cualquier año en el que haya un cambio en el idioma hablado por más del 5% de la población de la ciudad.

#### **18A-11 Remedios**

Las disposiciones de este Capítulo deben hacerse cumplir a través de cualquiera de los mecanismos previstos en el Artículo II de Capítulo 18, secciones 18-9,a 18-13.

#### **18A- 11 Inicio de la Aplicación de Ley**

No se pueden presentar ante la Ciudad quejas que busquen la aplicación de las disposiciones de este Capítulo antes del 30 de noviembre de 2020.

### **Sección 2 Otras ordenanzas**

Esta ordenanza no tendrá efecto a menos y hasta que la Comisión de la Ciudad adopte una ordenanza que modifique y cambie el nombre del Capítulo 18 "No Discriminación" al código de ordenanzas de la ciudad el 5 de octubre de 2020 o antes.

### **Sección 3 Divisibilidad**

Si cualquier sección, subsección, oración, cláusula, frase o parte de esta ordenanza es considerada inválida o inconstitucional por cualquier motivo por cualquier tribunal de jurisdicción competente, dicha parte se considerará una disposición separada, distinta e independiente y dicha retención no afectará la validez de las porciones restantes de esta ordenanza.

### **Sección 4 Fecha de Vigencia**

De conformidad con la Sección 13(a) de los Estatutos de la Ciudad, esta ordenanza entrará en vigencia desde y después de los 10 días a partir de su aprobación.



### **CERTIFICADO**

Lo anterior es una copia fiel y completa de una ordenanza adoptada por la Comisión Municipal de la Ciudad de Kalamazoo en una reunión regular celebrada el 8 de septiembre de 2020. Se dio aviso público y la reunión se llevó a cabo de conformidad con la Orden Ejecutiva 2020- 154 emitida por la Gobernadora Whitmer el 17 de julio de 2020 que suspende partes de la Ley de Reuniones abiertas de Michigan (PA 267,1976). Las actas de la reunión estarán disponibles según lo requiera dicha Ley.

David F. Anderson, Alcalde

Scott A. Borling, Secretario de la Ciudad