LONG ISLAND HOUSING SERVICES, INC.

La Agencia de Vivienda Justa de los Condados de Nassau y Suffolk
Defendiendo y Aplicando la Ley de la Vivienda Justa desde 1969

FAMILIARÍCESE…….

GUÍA DE LOS DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA EN LONG ISLAND

Long Island
celebrates the
50th Anniversary
of the
Fair Housing Act

© Fotografía por
Bernard J. Kleina

Nuestra misión es la eliminación de la discriminación ilegal de vivienda
y promoción de vivienda decente y económica
por medio del apoyo y la educación.

Long Island Housing Services, Inc.
Suffolk: 631-567-5111 ext. 375 / Nassau: 516-292-0400 ext. 375
www.LIFairHousing.org/li50fha-esp
640 Johnson Avenue, Suite 8, Bohemia, NY 11716-2624

Ian Wilder, Esq., Director Ejecutivo ≥═Connie Lassandro, Presidenta

CONTENIDO

Horario y Ubicación de nuestra Oficina……..3
Historia de La Agencia . . ……4
Derechos sobre la Vivienda Justa ……6
Leyes del Estado de Nueva York/ Leyes Locales ……7
Derechos del Inquilino/ Arrendatario (Casero) ……...8

Discriminación Basada en:

Raza/Color/Nacionalidad ……..9
Familias con Niños ……...10
Personas Incapacitadas ……..11
Acomodaciones Razonables …… .12
Religión …… .15
Sexo ……15
Orientación Sexual ……...16
Interferencia Ilegal e Intimidación …… 16
La Vivienda Justa en la obtención de un Préstamo y en la búsqueda de vivienda…….16
Que sucede si sus derechos son violados? ……20

Derechos del Inquilino…… 22-25

LONG ISLAND HOUSING SERVICES
es una organización benéfica que ofrece todos sus servicios de forma gratuita a sus clientes.
LAS DONACIONES SON SIEMPRE BIENVENIDAS, NECESARIAS Y TOTALMENTE DEDUCIBLES DE IMPUESTOS.

PRESENTACIÓN

Este folleto es ofrecido como una guía para resaltar los derechos básicos de vivienda justa y los recursos contra la discriminación ilegal de vivienda. Las bases ilegales de discriminación en vivienda y bienes raíces relacionadas en estas transacciones y definidas en la Ley Estatal y Federal incluyen: raza, color, nacionalidad, religión, sexo, orientación sexual, incapacidad, estatus familiar, estatus civil, o edad. Algunos derechos del inquilino también son mencionados.

El propósito de esta publicación es proveer información general, y no debe interpretarse como instrucción absoluta sobre vivienda justa o cualquier otras leyes referidas. Provisiones de la ley son de carácter técnico y algunas excepciones pueden aplicar. Es siempre aconsejable consultar con un abogado con experiencia en el área de interés en su caso específico.

Este folleto también esta disponible en Ingles. Visite nuestra página web- www.LIFairHousing.org - para una versión descargable de cada uno. Nuestras instalaciones y servicios son accesibles para todos. Podemos brindar acomodaciones de acuerdo a nuestros recursos existentes.

Si usted cree que ha sido discriminado al buscar vivienda, llame a Long Island Housing Services al 631-567-5111 ext. 378 para hablar con un investigador o defensor de vivienda justa capacitado. También puede enviar un correo electrónico a info@LIFairHousing.org.

La Discriminación de Vivienda es cortés –

"Lo siento mucho, pero . . . "
- "El apartamento ya tiene un depósito"
- "El dueño ha quitado la casa fuera de el mercado"
- "Otro agente ya la alquiló y no me lo dijeron"
- "No permitimos niños en el segundo piso"
- "Yo no hago las decisiones. Simplemente llene la aplicación y le dejaremos saber si usted es aceptado"

….. Pero es ilegal!

Debido a que no siempre es posible detectar discriminación, le sugerimos que llame y hable con nosotros sobre sus inquietudes acerca de la vivienda justa.

Long Island Housing Services, Inc.
640 Johnson Avenue, Suite 8
Bohemia, New York 11716-2624
Suffolk: 631-567-5111 Nassau: 516-292-040
www.LIFairHousing.org
LUNES A VIERNES 9:00 AM - 5:00 PM

"Una Sociedad Saludable es una sociedad que racialmente, culturalmente y económicamente está incluida."

- Michelle Santantonio, Directora Ejecutiva Emerito

Long Island Housing Services Ofrece:

CONSEJERÍA INQUILINO / DUEÑO DE CASA

Derechos
Depósitos de Seguridad
Desahucios/Desalojos
Habitabilidad

CONSEJERÍA HIPOTECARIA

Pre/Post Compra de Hipotecas
Pagos Atrasados de Hipotecas ~
Prevención de Estafas de Rescate Hipotecario
Prevención de Embargos Hipotecarios

DEFENSORÍA Y CUMPLIMIENTO DE LA VIVIENDA JUSTA

Investigaciones de Discriminación
Consejería
Entrenamiento

Los programas de LIHS son posibles con el apoyo del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, Programa de Protección de la Vivienda del Procurador General del Estado de Nueva York NeighborWorks Estabilidad Financiera, Viviendas y Renovación Comunitaria del Estado de Nueva York, Condados de Nassau y Suffolk, Municipio de Babylon, Municipio de Huntington y Islip, United Way de Long Island y contribuciones de corporaciones, fundaciones y donantes privados.

¡Donaciones a LIHS son 100% Deducibles de Impuestos!

LIHS no cobra a sus clientes por sus servicios. Sin embargo, como una organización caritativa y sin fines de lucro, 501 (c)(3), tratamos de obtener subvenciones, donaciones privadas y corporativas, con el fin de continuar con nuestro trabajo de vivienda justa.

Nuestra Junta Directiva de voluntarios y personal profesional sirven como un recurso en el área de vivienda justa a otras agencias sin fines de lucro, corporaciones, agencias de gobierno, y público en general.

Presentaciones profesionales de grupo y entrenamiento puedes ser provistos. Para más información comuníquese con nuestra oficina. Se Habla Español. Linea de Lenguaje disponible si se requiere.

Revisado 1/2020
Derechos Reservados © 2020
Long Island Housing Services, Inc.

LONG ISLAND HOUSING SERVICES, INC.
HISTORIA DE LA AGENCIA

Long Island Housing Services, Inc., (en lo sucesivo LIHS) es una corporación privada, sin fines de lucro 501 (c) (3), con su oficina principal ubicada en 640 Johnson Avenue, Oficina 8, Bohemia, New York. LIHS es la única agencia privada que lucha por la vivienda justa y sirve a los Condados de Nassau y Suffolk. Su misión es la eliminación de la discriminación ilegal de la vivienda y promoción de vivienda decente y económica por medio del apoyo y la educación.

Después de una semana del trágico asesinato del Dr. Martin Luther King Jr., el Acta de Vivienda Justa, Título VIII del Acta de Derechos Civiles del 1968 fue puesta en efecto. Al año siguiente, pasó a ser la única y primera organización de lucha por los derechos de vivienda justa en Long Island, formada a través de la agencia, entonces llamada, "Smithaven Ministries". La idea fue formulada por voluntarios representados por grupos de líderes religiosos y cívicos que tenían preocupaciones por las prácticas de discriminación racial y segregación en Long Island. Personas de la raza negra bien calificadas para rentar o comprar una vivienda, eran incapaces de conseguirla y de obtener información veraz comparada a las oportunidades que tenían las personas de la raza blanca.

A principios del año 1970, este grupo se incorporó y se convirtió en una agencia sin fines de lucro e independiente de vivienda justa que llego a ser conocida como "Suffolk Housing Services". Esta agencia retó con éxito a agencias de bienes raíces, compañías de administración de viviendas, dueños de casa y arrendatarios donde estas investigaciones revelaron evidencia sólida de discriminación. A mediados del año 1980, esta agencia fue aclamada nacionalmente por su habilidad de investigar y ganar un caso en la corte del Distrito del Este, en el cual un jurado aprobó pagar $565,000.00 a favor de dos controladores de tráfico de raza negra. LIHS, con sus pruebas e investigaciones demostró que los postulantes a inquilinos de raza negra que buscaban vivienda en los Apartamentos Watergate en el Pueblo de Patchogue, NY, se les había negado el derecho de alquilar.

En 1991, esta agencia expandió sus servicios para investigar la discriminación en el Condado de Nassau y se convirtió en Long Island Housing Services (LIHS). El trabajo en desafiar todo tipo de discriminación, pero sobre todo de raza, discapacidad y estado familiar ha recibido atención nacional. Por ejemplo, en 1994, el exitoso programa de LIHS fue presentado en el Show de CBS' QU-e çì êë=k Éï ë=j ~Ö~òåÉKï ~=Üåï çêá=èì É=Éëï É=éêçÖê~ã ~=éêÉëÉåí¼= programa presentó fue acerca de nuestros investigadores encubiertos de raza blanca y negra, a los cuales el agente de bienes y raíces le dio información falsa sobre la disponibilidad de la vivienda.

Ahora al comienzo del Siglo 21, LIHS continua encabezando el desafío a la discriminación racial, origen nacional, discapacidad, estado familiar y todo tipo de discriminación y hemos trabajado para eliminar la discriminación sobre la Fuente de Ingreso. LIHS ha logrado conciliar exitosamente emblemáticas querellas en contra de varias constructoras importantes para cerciorarse el cumplimiento de accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa en favor de la construcción y diseño de las viviendas multifamiliares desafiando a los anuncios discriminatorios, analizando e investigando prestamos abusivos y reportando las estafas de rescate hipotecario para proteger los intereses públicos del consumidor.

En el 2015, se iniciaron emblemáticos para eliminar la zonificación restrictiva y preferencias de residencia, desafiando las violaciones municipales de los derechos constitucionales y de la vivienda justa que involucran practicas discriminatorias y abusivas a la aplicación del código. El trabajo continua para eliminar anuncios discriminatorios y practicas que conllevan a la discriminación en la fuente de ingresos y status familiar.

En un caso histórico (LIHS, Kneers vs. German American Settlement League), nosotros presentamos una demanda en la corte federal que alcanzó un acuerdo de el 2016 de eliminar de la comunidad restricciones al alquilar o revender sus casas, membresías discriminatorias que fueron barreras para prospectos compradores que no son de raza blanco y de ascendencia alemana. En numerosos casos nuestros clientes disfrutan acomodaciones accesibles. En respuesta a la crisis hipotecaria que afecta profundamente a las comunidades de Long Island hemos extendido nuestros servicios para proveer servicio legal gratuito para aquellas personas que están enfrentando embargo hipotecario y ya hemos ayudado a realizar cientos de modificaciones de prestamos hipotecarios asequibles y seguros. Anualmente, cientos de inquilinos recibieron consejería y defensoría para garantizar sus derechos o mejorar sus condiciones de vivienda. LIHS se ha esforzado en la promoción y defensoría para alertar y educar al publico en como evitar las estafas de rescate hipotecario y ayudar a reportar estafadores.

Los objetivos principales de nuestra agencia son promover la integración racial e igualdad de oportunidades de vivienda en Long Island; reducir y eliminar la discriminación ilegal de vivienda; incentivar el desarrollo para personas de bajos recursos económicos; educar y asistir al público sobre sus derechos y oportunidades en esta región. Las actividades de LIHS incluyen investigaciones, exámenes y defensoría de la vivienda justa (alquileres, ventas, seguros y préstamos); defender y facilitar la aplicación y el cumplimiento, la educación publica de la industria de la vivienda y servir como cede principal de información. Para alcanzar estos objetivos, continuamos proporcionando consejería y referencias para la renta de vivienda, educación y difusión pública, consejería y servicio legal para prevenir los retrasos en el pago de su hipoteca, prevenir el embargos hipotecarios y asesoría en le reporte de estafas de rescate hipotecario o de modificación de préstamos.

LIHS no cobra a sus clientes por los servicios que ofrece. Sin embargo, como una corporación caritativa y sin fines de lucro, 501(c)(3), buscamos asegurar fondos y donaciones de organizaciones privadas y de corporaciones para continuar nuestro trabajo por la vivienda justa. Todas las donaciones son el 100% deducibles de impuestos. Nuestra Junta de Directores, Consejo de Asesores y nuestro personal profesional sirven como único recurso en el campo de la vivienda justa para otras agencias sin fines de lucro, agencias del gobierno y para todo cliente.

Ian Wilder, Esq., Director Ejecutivo
Connie Lassandro, **Presidenta**

Nuestra misión es la eliminación ilegal de vivienda y la promoción de una vivienda decente y económica por medio del apoyo y la educación.

LIHS brinda acomodaciones a personas con discapacidades, incluyendo visión, movilidad y alteraciones cognitivas.

DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA

El título VIII del Acta de Derechos Civiles del año 1968, junto con el Acta de Enmiendas del año 1988, son conocidos como el Acta de Vivienda Justa. Esta ley federal prohíbe discriminación basada en raza, color, nacionalidad, religión, sexo, incapacidad, estado familiar en la venta ó renta de vivienda. Estas categorías se refieren comúnmente como "las clases protegidas". El financiamiento de hipoteca y seguros de propietarios/inquilinos son transacciones también cubiertas.

El Acta de Derechos Civiles de 1866 es una ley federal diferente que prohíbe **toda** discriminación basada en la raza, o el color de piel en la venta o renta de viviendas residenciales, comerciales y propiedades desocupadas.

¿QUÉ ESTA PROHIBIDO EN EL ACTA FEDERAL DE VIVIENDA JUSTA?

Está prohibido realizar algunas de las siguientes acciones por motivos de raza, color, nacionalidad, sexo, religión, condición familiar o discapacidad:

- Negarse a alquilar ó vender una vivienda;
- Negarse a negociar una vivienda
- Hacer que una vivienda no esté disponible o negar que la vivienda esta disponible;
- Establecer distintos términos, condiciones ó privilegios para la venta o alquiler de una vivienda;
- Anunciar que la vivienda esta disponible sólo a personas de cierta raza, color, nacionalidad , religión, sexo, ó sin incapacidad ó personas sin niños. Esto incluye las declaraciones verbales y el anuncio gráfico que indican la preferencia ó la limitación;
- Negarle a cualquier persona el acceso a ó derecho de ser miembro en cualquier servicio de bienes raíces tal como servicios del listado múltiple.
- Acoso Inmobiliario (blockbusting)—una táctica ilegal usada en vecindarios cuando hay cambio racial ó étnico usado por los agentes de bienes raíces ó especuladores que se dirigen a los propietarios de viviendas para asustarlos que vendan su casa rápidamente por un precio bajo y así obtener un mayor beneficio en la reventa.
- Conducción (steering) – El intentar dirigir a clases raciales ó étnicas hacia áreas especificas con propósito de mantener segregados los patrones de viviendas;
- Discriminación hipotecaria (redlining) - Las compañías de seguro y prestamistas excluyen áreas geográficas al negarle préstamos ó pólizas de seguros a personas que residen en ciertos vecindarios de cierta composición racial ó étnica, sin importarles las cualificaciones económicas del prestatario ó del dueño (posible) de una vivienda.

- Negar o crear diferentes términos ó condiciones para una hipoteca, préstamo de la casa, seguro u otra “transacción relacionada con bienes raíces”;
- Amenazar, obligar, o intimidar a cualquier persona que ejerza sus derechos de vivienda justa o que ayude a otros a ejercer sus derechos.

LA LEY DE LOS DERECHOS HUMANOS DEL ESTADO DE NUEVA YORK

Es también importante observar que la Ley de Los Derechos Humanos conocida también como NYS LEY EJECUTIVA, ARTÍCULO 15, SECCIÓN 296 excluye la vivienda de dos familias ocupada por el dueño. Sin embargo, la ley federal de protección se puede aplicar. Esta también cubre terrenos y espacios comerciales, términos, anuncios, actividades de bienes raíces y crédito. Además de las clases protegidas definidas en el Acta de Vivienda Justa, la Ley de Derechos Humanos del estado de Nueva York también prohíbe la discriminación basada en estado civil, orientación sexual, edad (18 años o mayor), estatus militar, identidad de género, expresión de género, fuente de ingreso (por ejemplo, asistencia publica, Sección 8, SSD, SSI, manutención de los hijos a través de una orden de la corte), y Arresto (Incluye arresto incluye arresto resuelto favorablemente, un aplazamiento en la contemplación del despido (ACOD), y un registro de condena sellado, o una adjudicación de delincuente juvenil). Una distinción mayor de la ley del estado de Nueva York, por enmienda del 2010, requiere que los proveedores de vivienda paguen por modificaciones razonables en espacios de uso público o communes. (NY Exec. Law Art 15 Sec 296.18)

LEYES LOCALES DE DERECHOS HUMANOS

En adición a las leyes de protección previamente mencionadas, los Condados de Nassau y Suffolk tienen leyes locales de Derechos Humanos que abordan la discriminación. A partir de una enmienda en el año 2000, el Condado de Nassau incluye prohíbe la discriminación basada en la fuente de ingresos (por ejemplo, asistencia pública, Sección 8, SSD, SSI, manutención al menor ordenada por un juzgado). A partir de Enero 21 del 2015 el condado de Suffolk amplió considerablemente la enmienda cubriendo y convirtiendo e acto ilegal la discriminación basada en la fuente de ingreso, victimas de violencia domestica, estatus militar y veterano. Comuníquese con Long Island Housing Services para obtener información relacionada con el cumplimiento de las clausulas de las leyes locales del condado. ¡Este tipo de violaciones deben ser reportadas!

¿QUÉ VIVIENDA ESTA CUBIERTA POR EL ACTA DE VIVIENDA JUSTA?

• Casas de una familia adquiridas por personas privadas cuando un agente de bienes y raíces y/o publicidad discriminatoria es usada para vender ó alquilar la casa;
• Casas de una familia no adquiridos por personas privadas (tales como corporaciones ó asociaciones) aunque no se use un agente para vender ó alquilar la casa;
• Viviendas multifamiliares con cinco o más unidades incluyendo casas con Cuartos en alquiler;
• Viviendas multifamiliares con cuatro o menos unidades, si es que el dueño no vive en una de las unidades.

¿QUÉ VIVIENDA NO ESTA CUBIERTA POR EL ACTA DE LA VIVIENDA?

La ley no aplica a viviendas no-comerciales que son dirigidas por organizaciones religiosas y clubes privados las cuales limitan la ocupación únicamente a miembros.

¿QUÉ HAY ACERCA DE LOS DERECHOS DE VIVIENDA JUSTA PARA INQUILINOS O DUEÑOS DE CASA?

Long Island Housing Services promueve las prácticas de vivienda justa en Long Island a través de la educación, apoyo y ayuda. Como recurso, nosotros proveemos una guía pertinente a sus "Derechos de Inquilino" respecto al alquiler de apartamentos. Es vital que los inquilinos y dueños de casa del Estado de Nueva York conozcan acerca de las leyes que afectan los derechos principales para alquilar una casa incluyendo los estándares de ocupación, habitabilidad, trato equitativo, acceso, regulaciones en el alquiler y reglas especiales aplicables a ciertas viviendas.

Además de la información sobre los derechos del inquilino que incluimos en nuestro folleto de promoción, Ud. puede también obtener una copia de la **"Guía de los Derechos de los Inquilinos"** publicada por la Oficina del Fiscal General del Estado de Nueva York, en el Condado de Nassau, llamar al (516) 248-3300 y en el Condado de Suffolk llamar al (631) 231-2400.

LEYES FEDERALES QUE PROTEGEN CONTRA LA DISCRIMINACIÓN BASADA EN RAZA/COLOR/NACIONALIDAD

El **Acta de los Derechos Civiles de 1866** y una decisión de la corte Suprema de los Estados Unidos en 1968, Jones v Mayer, dicen que TODA vivienda, adquirida ó administrada pública y/o privada deben ser vendidas ó alquiladas sin tener en cuenta la raza o color de la persona. El **Acta de la Vivienda Justa** (Título VIII del Acta de Derechos Civiles de 1968 y que fue enmendada en 1988) y las prácticas proscritas de las leyes se pueden encontrar en las páginas 5-6 de este folleto.

¿POR QUÉ YO NECESITO AMBAS LEYES PARA PROTEGERME DE LA DISCRIMINACIÓN RACIAL EN LA VIVIENDA?

Todos los actos y clases de vivienda ilegales que se describen en el Acta de la Vivienda Justa pertinentes a raza y color también están cubiertas por el Acta de Derechos Civiles de 1866 (algunos tribunales han incluido también la protección de origen nacional y religión).

A veces, cuando la discriminación basada en la raza ó color ocurre, El Acta de Vivienda Justa no aplicará. Por ejemplo: En una casa de dos familias, si es que el dueño ocupa parte de la vivienda, este puede ser exento. Como la mayoría de las viviendas en Long Island son de una o dos familias y ocupadas por el dueño, Ud. necesita tener conocimiento de estas importantes leyes para protegerse de este tipo de discriminación. Existen diferentes medios para protestar formalmente la discriminación. LIHS puede darle a Ud. un consejo con opciones particulares y proveerle con los remedios posibles que estas leyes proveen.

EL ACTA DE LA VIVIENDA JUSTA PROTEGE FAMILIAS CON NIÑOS

De acuerdo al Acta de la Vivienda Justa de 1988 una edificación o comunidad no puede discriminar por motivos de condición familiar. Es decir, no puede discriminar contra familias en las cuales uno o más niños menores de 18 años vivan en la vivienda **"Niños menores de 18 años" incluye:**

- Niños que viven con sus guardianes legales o con un adulto designado a cuidar de los niños;
- Mujeres embarazadas
- Gente en proceso de tramitar la custodia de niños, tales como adopción.
- Además de la protección general proporcionada por el Acta de Vivienda Justa de 1968, el Acta de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 declara como ilegal el:
- Rehusar alquilar o vender una casa ó apartamento a una familia porque ellos tienen niños;
- Requerir un depósito adicional ó cargos a familias con niños que no es requerido de otros residentes;
- Segregar a las familias con niños a ciertas áreas de un complejo de Apartamentos o casas móviles, etc.;
- Limitar el uso de las piscinas, ascensores y otros servicios solamente para adultos de un complejo de vivienda, aunque reglas de seguridad razonables sean permisibles;
- Desalojar a una familia después que un bebé nace ó se adopta a menos que las normas de ocupación de esa vivienda sean violadas.

¿CUANDO PUEDEN SER EXCLUIDAS DE LA VIVIENDA LAS FAMILIAS CON NIÑOS?

El Acta de la Vivienda Justa permite que "la vivienda para personas mayores" excluya a familias con niños. **"Vivienda para personas de la tercera edad" se define estrictamente:**

- Toda persona que vive en el complejo habitacional, incluyendo ambos esposos, debe tener 62 años o más; o
- La vivienda debe haber sido financiada por el gobierno federal ó estatal para personas de la tercera edad;
- La vivienda debe reunir los criterios establecidos por HUD para ser legítimamente exenta;
- *El 80% de todas las unidades de una urbanización deben ser ocupadas por lo menos por una persona de 55 años o más;

*Actualmente en Long Island, algunos códigos Municipales pueden restringir la vivienda para personas de la tercera edad a que requiera el 100% de las unidades para personas de 55 años e inquilinos de mayor edad.

¿COMO PROTEJE A PERSONAS CON INCAPACIDADES EL ACTA DE VIVIENDA JUSTA

Si usted, o alguien asociado con usted (tal como un miembro de su familia ó compañero), tiene una incapacidad mental o física (incluyendo SIDA), el Acta de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 le proporciona protección específica contra la discriminación.

¿QUIEN ES INVÁLIDO O INCAPACITADO?

"Incapacitado" significa un deterioro físico o mental que limita substancialmente una o más funciones vitales de las actividades de una persona. Esto incluye usuarios de silla de ruedas y gente impedida visualmente, y aquellas personas limitadas por problemas emocionales, mentales, enfermedad o retardo mental, alcoholismo y dificultades asociadas con la vejez. No aplica al uso ilegal actual de, ó adicción a, drogas.

La ley declara que es ilegal que la asociación de propietarios, cooperativas, condominios o agentes:

- Demande un depósito adicional porque usted es incapacitado;
- Pregunte por la naturaleza ó severidad de su incapacidad;
- Intente segregar a los arrendatarios incapacitados a ciertas áreas del complejo habitacional;
- Le niegue el acceso a las facilidades de recreación, los privilegios para estacionamiento u otros privilegios disponibles a otros residentes;
- Le niegue sin razón alguna la modificación a la vivienda, a su costo, tales como ensanchamiento de puertas, instalación de barras para agarrarse en el baño, bajar los gabinetes de la cocina, etc.

ACOMODACIONES /MODIFICACIONES RAZONABLES PARA GENTE INCAPACITADA

A las personas incapacitadas se les permite el mismo acceso, uso y que disfrute de su vivienda como aquellos que no están incapacitados. Es importante notar que la ley de vivienda justa requiere no solamente el trato y oportunidad justa para las personas incapacitadas, sino también contiene provisiones especiales que permiten el completo uso/disfrute de la vivienda. Es ilegal negar ó de otra forma hacer una vivienda no disponible. Los dueños de casa, podrían ser obligados a hacer "acomodaciones razonables" en las políticas, practicas o servicios si fueran necesarios para ser usados (o tener acceso) a la vivienda. Por ejemplo, se puede permitir la tenencia de un perro guía aunque el edificio tenga una política de "no mascotas". Su dueño de casa tampoco puede negarse a permitirle realizar modificaciones razonables e a su vivienda o áreas de uso común si usted corre con los gastos, si fuese necesario para hacer la vivienda accesible (si fuera razonable, el arrendador puede permitir cambios sólo si usted se compromete restaurar la propiedad a su condición original una vez que abandone la vivienda.) *En 2010, La Ley de Derechos Humanos en el Estado de Nueva York fue modificado (296.18 (2) para que los proveedores puedan ser obligados a pagar por las modificaciones de espacio público/común.

Si usted es una persona con una incapacidad y necesita una modificaciónón razonable, nosotros le recomendamos enviar una carta dirigida al arrendador ó al proveedor de la vivienda. A continuación le sugerimos los procedimientos y ejemplos para solicitar una acomodación razonable.

PROCEDIMIENTOS SUGERIDOS/EJEMPLOS DE SOLICITUD:

- Indicar que usted califica como una persona con una incapacidad como está definido por Leyes de Derecho Civil. No es necesario revelar la naturaleza ni la severidad de su incapacidad (a menos que usted desafíe una práctica discriminatoria), por ejemplo:
  "Yo califico como una persona con una incapacidad como es definido por el Acta Federal de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988."
- Indicar el Estado donde usted vive y quien es responsable del edificio, por ejemplo:

"Yo vivo en 805 W. Green Street, Apartamento #2A. Este edificio es administrado por John Doe y la propietaria es Jane Smith."

• Describa la política, norma, orden, o impedimento arquitectónico que es problemático para usted, por ejemplo:
"No hay ningún estacionamiento accesible reservado en el parqueo de nuestro edificio."

• Describa cómo esta norma o impedimento interfieren con sus necesidades, derechos, o su habilidad de poder disfrutar de su vivienda, por ejemplo:
"No puedo estacionarme en un parqueo de tamaño regular regulare porque necesito espacio adicional para transferirme de mi coche a la silla de ruedas."

• En lenguaje claro y conciso, describa el cambio que usted solicita en la política, regla, o impedimento, por ejemplo:
"Solicito que usted designe un espacio reservado de estacionamiento para personas incapacitadas próximo al borde que limita el lado occidental del estacionamiento."

• Cite la ley aplicable que protege sus derechos.

Para modificaciones, cite la ley de la siguiente manera:

"Bajo el Acta Federal de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, la Sección 804 (42 U.S.C. 3604) (f) (3) (A), es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine al negar a una persona con una incapacidad "las modificaciones razonables de local existente ocupado ó para ser ocupado por tal persona si tales modificaciones pueden ser necesarias para proporcionar a esa persona el completo disfrute del local… ."

Para un alojamiento razonable solicite:

"Bajo el Acta Federal de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988, la Sección 804 (42 U.S.C 3604) (f) (3) (B) es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine al negar a una persona con una incapacidad "proporcionar modificaciones razonables en reglas, políticas, prácticas, ó servicios, cuándo tales alojamientos pueden ser necesarios para proporcionar a tal persona igual oportunidad de usar y disfrutar de la vivienda."

• Pida una respuesta escrita dentro de un plazo razonable.
"Por favor responda por escrito a mi solicitud dentro de un plazo de diez días."
• Firme y ponga la fecha en la solicitud. Acuérdese de quedarse con una copia de su solicitud.
• Si le niegan su solicitud, llame a Long Island Housing Services para solicitar ayuda.

El propietario puede permitir los cambios interiores sólo si usted acuerda restaurar la propiedad a su condición original cuando usted se mude, si los cambios no son usables para otros. Puede haber casos cuando sea razonable que el propietario requiera que una cantidad se deposite en una cuenta especial para sufragar el costo de la restauración.

Futura y Nueva Construcción - Características de Accesibilidad

Para la mayoría de "nuevas" viviendas multifamiliares construidas y listas para ser ocupadas en Marzo 13, 1991. El Acta de Vivienda Justa declara que el edificio debe ser designado con características de accesibilidad, incluyendo:
• Puertas anchas suficientes para personas en sillas de ruedas;
• Uso de áreas públicas y comunes completamente accesibles;
• Interruptores de luz, enchufes eléctricos y termostatos que estén instalados de manera accesible;
• Paredes reforzadas en el baño, para permitir la posterior instalación de barras de sujeción;
• Ampliar la cocina y baño para que puedan ser utilizados por personas en sillas de ruedas;
• Rutas accesibles en y por toda la vivienda.

EL ACTA DE VIVIENDA JUSTA PROTEJE CONTRA LA DISCRIMINACION BASADA EN LA RELIGION

El Acta de Vivienda Justa dice que la discriminación basada en la religión es ilegal en la venta o alquiler de la mayoría de las viviendas. Esto significa que, además de las prohibiciones generales en el Acta, es ilegal:

- Preguntar a un comprador ó inquilinos potenciales acerca de su religión o la afiliación religiosa en conexión con la compra, venta o alquiler de la vivienda
- Anunciar o publicar una preferencia para vender o alquilar una vivienda a personas de cierta religión a menos que sea permitido por la ley
- Rehusar el alquilar ó vender una casa o apartamento a una persona de cierta religión o afiliación religiosa.

Las organizaciones religiosas pueden dar la preferencia a sus miembros en la venta, alquiler o en la ocupación de viviendas ó alojamientos no comerciales, siempre y cuando su membrecía en esta religión no esté restringido en bases de raza, color o nacionalidad.

EL ACTA DE VIVIENDA JUSTA PROTEGE CONTRA LA DISCRIMINACION BASADA EN EL SEXO

El Acta de Vivienda Justa protege de discriminación en la venta ó alquiler de la mayoría de las viviendas basadas en el sexo. La ley dice que vendedores, propietarios, propietarios de las asociaciones, agentes de bienes raíces, etc. no pueden limitar donde usted viva debido a su género (masculino, femenino). Además de la protección general prevista por el Acta de Vivienda Justa, es ilegal:

- Alquilar, vender ó negociar la vivienda con mujeres en bases diferentes a los hombres;
- Declinar el reconocer como ingresos cualquier manutención de esposo/a ó pagos de manutención de niños recibidos por un hombre ó mujer divorciados;
- Requerir, directamente o por implicación, favores sexuales a cambio de transacciones relacionas a vivienda o bienes raíces;
- Implicar que la continuación de ese inquilinato, así como diferentes términos (p.e. tasas de alquiler), o servicios (p.e. reparaciones) dependerá de la sumisión a los avances sexuales;
- Acosar sexualmente al inquilino con avances o comportamientos sexuales no deseados.

Orientación Sexual – El Acta de Vivienda Justa no aplica a la discriminación sobre la orientación sexual. Sin embargo, Las Leyes de Derechos Humanos del Estado de Nueva York prohíbe la discriminación por orientación sexual, identidad de genero y expresión de genero. Orientación Sexual está definida como: "heterosexualidad, homosexualidad, bisexualidad, o a-sexualidad, sea real o aparente". La ley ofrece protección a un individuo cuando es apuntado en base a su orientación sexual o cuando el discriminador asume cual es su orientación sexual. Las leyes de los condados de Nassau and Suffolk prohíben la discriminación por orientación sexual.

INTERFERENCIA, COACCIÓN O INTIMIDACIÓN ILEGAL

Es ilegal que una persona quien interactúa y mantiene rápidamente un préstamo, compra, venta, comisiones de bienes raíces, alquiler, administra ó valora la propiedad real de residencia discriminar en base a las clases protegidas ya listadas. Vecinos u otros que intimiden, obliguen, acosen ó interfieran con alguien que ejerza ó disfrute sus derechos de Vivienda Justa pueden ser legalmente responsables.

TEMAS DE VIVIENDA JUSTA EN LA BÚSQUEDA DE CASA Y OBTENCIÓN DE UN PRESTAMO DE LA HIPOTECA

CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES

Como se describió arriba bajo el Acta de los Derechos Civiles de 1866 y el Acta de Vivienda Justa, ciertas clases de discriminación son ilegales. Adicionalmente, el Acta de Igual Oportunidad de Crédito ECOA y otras leyes proveen protección en formas únicas al consumidor.

Colectivamente, estas leyes trabajan para abordar varios aspectos de la posible discriminación que pueda ocurrir con respecto a la compra de casa. Las leyes aplican no sólo a los prestamistas, sino también a los proveedores de casa, incluyendo: propietarios que venden sus casas, oficinas de bienes raíces u otros agentes ó administradores asistiendo al comprador ó al vendedor.

ACTOS PROHIBIDOS

Colectivamente, los siguientes son factores cubiertos bajo las tres (3) leyes listadas arriba, son:

1. Negar información veraz acerca de lo que está disponible para la inspección o la venta;
2. Rehusarse a vender, negociar o hacer un préstamo para vivienda;
3. Términos y condiciones inadecuadas para la venta ó préstamo de hipoteca;
4. Nivel de servicios ofrecidos (trato);
5. Publicidad discriminatoria;
6. Evaluación de solvencia del solicitante;
7. Valoración discriminatoria de la propiedad;
8. Conducción (Steering) - la táctica de dirigir o limitar a las minorías raciales o étnicas a áreas específicas con el propósito de mantener los patrones de vivienda segregados;
9. Acoso Inmobiliario (Blockbusting) - una táctica ilegal usada en vecindarios cuando hay cambio racial ó étnico. Los agentes de bienes raíces o especuladores se dirigen a los propietarios de viviendas para asustarlos y conseguir que vendan sus casas rápidamente a un precio bajo y así obtener un mayor beneficio en la reventa;
10. Discriminación Hipotecaria (Redlining) – Prestamistas y compañías de seguros excluyen áreas geográficas para negarles préstamos o emitir pólizas de seguros a personas que residen vecindarios de cierta composición racial o étnica, sin importarles las calificaciones económicas del prestatario o (prospectivo) dueño de una vivienda.
11. Prestamos Predatorios/Préstamos – Ejemplos incluyen intereses altos, cargos excesivos, y prestamistas agresivos solicitando, vendiendo propiedades defectuosas a precios inflados, y omitiendo información esencial acerca de la propiedad, costos o términos de la hipoteca, imponiendo préstamos hipotecarios de alto riesgo innecesariamente.

Préstamos justos son una parte integral de la responsabilidad legal de la institución financiera hacia la sociedad. Aunque la discriminación en préstamos hipotecarios no es tan evidente en el mercado de hoy día, la discriminación no deliberada puede ser detectada dado a que los estándares utilizados en la aprobación de préstamos o valoración de propiedades tienen el efectos no deseados. Estos estánderes resultan en la negación de un préstamo o en la oferta de un préstamo con terminos menos favorables al prestamista debido a la composición racial de la localidad de la propiedad ó a la raza/color, etnicidad, edad, género, incapacidad ó estado mental del prestatario.

Otro tipo de discriminación de prestamos se conoce como "prestamos hipotecarios predatorios". Algunos prestamistas aprueban préstamos de alto riesgo legítimamente a prestarios cuyos ingresos e historia de crédito los descualifica para una hipoteca tradicional y de bajo riesgo en las tasas actuales del mercado. Sin embargo, algunas de estas "hipotecas de alto riesgo" que ofrecen los prestamistas hacen victimas a prestatarios no bien informados cargándole inconscientemente tasas de interés altísimas o agregándoles excesivos puntos y honorarios/cargos en el préstamo junto con muchos términos muy desfavorables y a menudo sin el consentimiento del prestatario.

ANTES DE QUE USTED FIRME UN CONTRATO PARA COMPRAR SU NUEVA CASA, SIGA ESTOS SEIS PASOS IMPORTANTES:

1. Reúnase con una agencia de consejería sin fines de lucro autorizada por HUD. Este servicio usualmente es gratis.
2. Use una agencia profesional de bienes raíces para que le ayude a comprar su casa, vea por sus intereses, y ayude a negociar en su nombre.
3. Escoja a un ingeniero con licencia para inspeccionar la propiedad y examine el informe cuidadosamente. El reporte revelará violaciones y reparaciones que la casa pueda necesitar. Usted puede solicitar al vendedor que este se haga cargo de las reparaciones antes que usted compre la casa.
4. Escoja su propio prestamista. Sospeche si alguien trata de dirigirlo a un prestamista. Vaya a varios prestamistas y compare todos los costos, incluyendo las tasas de interés y todos los honorarios/cargos y puntos. Tenga cuidado con préstamos predadores tales como los que consisten de: tasas de interés alto* con costos, seguro de crédito, y otros costos agregados a los préstamos. Revise los términos con un consejero certificado en vivienda.

5. Escoja a su propio abogado. Lea todo detenidamente. Haga preguntas. Tómese tiempo para entender el trato y ver la propiedad. Téngalo revisado por un abogado hábil en la ley de bienes raíces.
6. No permita a nadie que le apresure a firmar un contrato. Vea a un consejero primero.

*Tarifas son sujetas a cambios, un motivo más para comparar los términos que le ofrecen y asesorarse.

Acta de Revelación de la Hipoteca de la Casa (HDMA) Regulación C:
La intención de esta Acta del Congreso (decretada en 1975 y enmendada en 1988-91) es determinar si las instituciones prestamistas que proporcionan datos al público están sirviendo a las necesidades de vivienda de todos los residentes de la comunidad. Esta ley se decretó para ayudar a identificar las posibles prácticas discriminatorias de prestamistas y para asistir a los oficiales públicos a distribuir las inversiones del sector público. HMDA requiere que la mayoría de los prestamistas declaren el sexo, raza e ingresos de los solicitantes de hipoteca y prestatarios. Regulación C requiere que los prestamistas reporten datos con respecto a aplicaciones de préstamos, incluyendo información inicial y compras.

El Acta de Igualdad de Oportunidad de Crédito (ECOA) regulación B:
ECOA fue decretada para promover el crédito justo a solicitantes sin tener en cuenta sexo, raza, color, religión, nacionalidad, estado matrimonial, edad, recibo de fondos de ayuda pública ó el ejercicio de algún derecho bajo el Acta de la Protección del Crédito al Consumidor de 1974. Bajo ECOA, Regulación B prohíbe que el acreedor practique actos discriminatorios basados en las clases protegidas mencionadas arriba.

El Acta de Reinversión Comunitaria (CRA):
En 1977 el CRA fue decretada para alentar a las instituciones financieras a que prestaran ayuda a los vecindarios con bajos y moderados ingresos dentro de las comunidades a reunir las condiciones de crédito. Se exigió que a las instituciones financieras federales que supervisaban cumplieran con el CRA. A estas instituciones se les exige que preparen una declaración anual de CRA que traza el área que ellos cubren y los tipos de préstamos que proveen. Estos archivos, junto con cualquier comentario escrito acerca del CRA, deberán guardarse durante dos años.

¿QUE PASA SI SUS DERECHOS HAN SIDO INFRINGIDOS? ¿COMO SE RETA LA DISCRIMINACION?

A Nivel Federal…
Long Island Housing Services le puede asistir en completar una denuncia a nivel federal y proveerle servicios de defensoría. La Oficina de Cumplimiento de Vivienda Justa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos puede tomar las quejas por correo ó por teléfono (1-800-669-9777, TTY 1-800-927-9275). Usted debe presentar la denuncia a HUD dentro del plazo de un año a partir de la fecha en que ocurrió el acto de discriminación de vivienda.

A Nivel Local & Estatal…
Long Island Housing Services le puede asistir en completar una denuncia a nivel estatal o local y proveerle servicios de defensoría, las denuncias administrativas se pueden presentar también a la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York ó a la Comisión de Derechos Humanos de su condado. Sus números telefónicos están en el directorio telefónico.

En el Sector Privado, Organización Sin Fines de Lucro que sirve a las necesidades de los residentes de Nassau y Suffolk…
Long Island Housing Services, Inc., Agencia de Vivienda Justa de Nassau y Suffolk, ha establecido una línea telefónica gratuita para recibir las denuncias de discriminación de vivienda: 1-800-660-6920.
Long Island Housing Services, Inc. investigará su denuncia, llevará a cabo un examen de los hechos (si es el caso), y determinará si se han infringido sus derechos de vivienda justa. En el caso de que se consigan pruebas contundentes, Long Island Housing Services le ayudará a tomar las medidas necesarias para que Usted obtenga compensación, ya sea por vía administrativa (NYS ó HUD) ó por vía judicial (Cortes Federales de cada Distrito).

¿HAY UN PLAZO?

Usted debe presentar una denuncia administrativa dentro del plazo de un año a partir de la fecha en que ocurrió el acto de discriminación de vivienda. Usted tiene dos años para presentar su denuncia en la Corte Federal de cada Distrito.

Si usted es capaz de probar que ha sido víctima de discriminación de vivienda/ préstamo, el Acta de Vivienda Justa le da derecho a recibir compensación por daños y perjuicios, tales como humillación, dolor y sufrimiento, así como otros tipos de compensación. En algunos casos, la ley puede permitir también daños punitivos.

La carta siguiente explica algunas de estas obligaciones y puede ser usada como un ejemplo:

FECHA
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO

Estimado Propietario:

Esta carta es una solicitud formal para saber de mi depósito. Como un inquilino quien ha sido aconsejado por Long Island Housing Services, Inc., me tomo la libertad de informarle acerca de la Ley del Estado de Nueva York §7-103 Obligaciones Generales (copia adjunta).

De acuerdo a la ley, el propietario debe tratar los depósitos como fondos fideicomisos pertenecientes a sus inquilinos y no puede mezclarlos con sus propios fondos. Los propietarios de los edificios, que tengan seis o más apartamentos, deben depositar todo este dinero de fianza en cuentas bancarias en Nueva York, que vayan ganando intereses a la tasa prevaleciente. Cada inquilino debe ser informado por escrito el nombre y la dirección del banco y la cantidad del depósito. Los caseros tienen derecho a gastos anuales administrativos del 1% de este depósito. El resto del interés devengado en estas fianzas pertenecen a los inquilinos, dándoles opción de que se les pague este interés anualmente, de que se le aplique al pago de renta ó de que se le pague al final del término del contrato de alquiler. Sírvase notar que si el edificio tiene menos de seis unidades, el propietario no es requerido a poner el depósito en una cuenta de interés. Si el propietario voluntariamente elige hacerlo, quiere decir que el ha puesto este dinero de la fianza en una cuenta de banco, que va acumulando intereses, también debe atenerse a estas reglas.

Espero que esto le ayude a clarificar las obligaciones del propietario respecto a los depósitos. Por favor, notifíqueme tan pronto como sea posible el estado de mi depósito.

Sinceramente,

Nombre y Firma del Inquilino

CC: Long Island Housing Services, Inc.

Inquilino: Por favor mantenga una copia para sus propios archivos, y envíe por correo una copia a LIHS, si Ud. va a necesitar nuestra asistencia.

GARANTÍA DE HABITABILIDAD

La "Garantía de Habitabilidad" es un tema muy común del cual LIHS recibe muchas preguntas. Los inquilinos tienen derecho a vivir en un espacio habitable, seguro y limpio. Si el arrendatario no proporciona las utilidades necesarias regularmente o no presta atención a las reparaciones que representan un peligrosas para la salud del inquilino, podría estar violando esta garantía. Si el arrendatario de hecho violó la garantía, los inquilinos pueden demandarlo por una reducción del alquiler por ese período de tiempo.

Cuando los clientes nos llaman con respecto a la falta de reparaciones y/o servicios básicos, nosotros generalmente aconsejamos documentar el problema. Escriba una carta detallada al arrendatario (quédese con una copia), explique la naturaleza del problema, fecha en la que usted le comunicó al arrendatario sobre el problema. Incluya también una fecha razonable en la que usted solicita al propietario la solución a su problema. Adicionalmente, si el problema es una amenaza para su salud o la de algún familiar, llame al Departamento de Salud de su Condado para responder a su demanda. Si ellos responden, cerciórese de obtener la documentación del oficial. **Si el arrendatario no responde a su petición,** usted puede intentar enviarle una carta de "reparar y deducir" ó retener el alquiler hasta que el problema se resuelva.

A continuación le ofrecemos tres ejemplos de cartas que nos fueron proporcionadas por la agencia de Servicios Legales Nassau/Suffolk, agencia sin fines de lucro, basada en el programa de la Ley de pobreza en la comunidad, la cual proporciona ayuda legal en algunos tipos de problemas civiles **(no-criminal)** a personas de bajos recursos dentro de los condados de Nassau y Suffolk.

MODELO DE CARTA: “SOLICITUD PARA REPARACIONES”

FECHA
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO

Estimado Arrendatario:

Por la presente, confirmo nuestra conversación del día jueves, en la que le solicite la reparación de las gradas del frente de la casa, el goteo de agua en la cocina y la ventana rota en el dormitorio. Usted me dijo que vendría el Sábado para hacer todas las reparaciones.

Gracias por su pronta atención.

Sinceramente,
Nombre y firma del Inquilino

MUESTRA DE CARTA: “REPARAR Y DEDUCIR”

FECHA
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO

Estimado Arrendatario,

Yo le he solicitado en tres oportunidades la reparación de las gradas del frente de la casa, el goteo de agua en la cocina, y la ventana rota en el dormitorio. Usted se mantiene diciendo que hará las reparaciones, pero hasta ahora no han sido hechas.

Como Ud. no ha arreglado estos problemas, yo estaré haciendo las reparaciones y deduciré el dinero gastado del próximo pago del alquiler.

Sírvase encontrar adjunto dos estimados escritos para los materiales. Si yo no tengo una respuesta de su parte hasta el Sábado 15 de Marzo, yo compraré los materiales y haré las reparaciones.

Sinceramente,
Nombre y Firma del Inquilino

MUESTRA DE CARTA: "RENTA RETENIDA"

FECHA
NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PROPIETARIO

Estimado Arrendatario:

Desde hace dos meses, estoy intentando que usted haga ciertas reparaciones en mi vivienda. El Departamento de Salud dice que los siguientes problemas son dañinos para la salud:

Goteo en la plomería de la cocina
Problemas con las cucarachas
Una ventana rota en el dormitorio
Yeso saliente de la pared por el goteo de agua y cables eléctricos expuestos

Por el alquiler que pago, Ud. está supuesto mantener mi vivienda en condiciones habitables. Yo no pagaré el alquiler del próximo mes hasta que las reparaciones sean hechas.

Adjunto con la presente una copia del Giro Postal (Money Order) para el pago del alquiler del próximo mes. Yo no pagaré esta renta hasta que Ud. haga las reparaciones de la casa.

Sinceramente,

Nombre y firma del Inquilino

DEBEMOS ENFATIZAR UNA VEZ MAS LA IMPORTANCIA DE CONSULTAR UN **ABOGADO EXPERTO** ANTES DE COMENZAR CUALQUIER ACCIÓN QUE PUEDA LLEVAR EL CASO ANTE LA CORTE!

Long Island Housing Services, Inc.
501(c)(3), organización caritativa designada por el IRS - Donaciones 100% deducibles de impuestos.
Suffolk: 631-567-5111 ext. 378/ Nassau: 516-292-0400 ext. 378
www.LiFairHousing.org/li50fha-esp * Info@LIFairHousing.org
640 Johnson Ave., Suite 8, Bohemia, New York 11716-2624

Gracias a nuestros patrocinadores de la Gala 2019

Long Island celebrates the 50th Anniversary of the Fair Housing Act

AMC Transfer
Barry Greene
Central Islip Civic Council
Community Advocates, Inc
Community Development Corporation of LI
Concern for Independent Living
Frederick K. Brewington, Esq.
Harriet Spiegelman
Jones, Little & Co. CPAs LLP
La Redolla Lester & Associates, LLP
Long Island Board of Realtors
Managed Technology
Marc Jay Liebman
Margarita Siches-Logan
Michelle Santantonio
Nassau County Industrial Development Agency
Sterling Bank
Sharon Mullon
Thomas Maligno, Touro Law Center
Trina Kokalis