

Igualdad en la Vivienda para Nuevos Canadienses

Evaluación de la Discriminación en el Mercado de Alquiler de Vivienda en Toronto

¿Los proveedores de vivienda aumentan el precio del alquiler a las personas recién llegadas a Canadá? ¿Las personas recién llegadas a Canadá tienen más dificultad para encontrar casa? ¿Los proveedores de vivienda prefieren rentarles a personas recién llegadas que tengan empleo, aun en empleos que paguen poco, en lugar de a familias recién llegadas que tengan el equivalente en ahorros? ¿Una persona con acento asiático tiene más dificultad para encontrar casa que alguien con acento británico? ¿Y qué tal si una pareja tiene acento del medio oriente? En el año 2012, el *Centre for Equality Rights in Accommodation* (Centro para la igualdad en hospedaje - CERA, por sus siglas en inglés) llevó a cabo un estudio vía telefónica sobre la discriminación con el propósito de tratar de responder estas preguntas.

El proyecto *Housing Equality for New Canadians* se une al proyecto CERA del 2009 *Sorry, It's Rented (Lo siento, ya está rentado)* que demostró la prevalente discriminación tanto obvia como oculta que existe en el mercado de alquiler de viviendas en Toronto. Este estudio de seguimiento examina las respuestas de los arrendadores a indagatorias por teléfono de personas recién llegadas para más de 1,000 apartamentos vacantes en todo Toronto para comprender mejor el tipo de discriminación que las personas recién llegadas enfrentan cuando buscan casa.

¿CÓMO LO HICIMOS?

CERA formuló cuatro perfiles para examinar la discriminación contra personas recién llegadas basada en el periodo de tiempo que tienen en Canadá, su fuente de ingreso (ya sea ingreso y ahorros o sólo ahorros); y su condición familiar (si tienen hijos o no). Los voluntarios que tenían acentos identificables (africano, medio oriente, Asia oriental, sur de Asia, británico y australiano) adoptaron estos perfiles en sus conversaciones telefónicas con los arrendadores, y se documentaron las respuestas a sus indagatorias de alquiler.

Cera eligió hacer el estudio vía telefónica por varias razones. Para la mayor parte de los arrendatarios, el teléfono es el primer punto de contacto con el proveedor de vivienda y es, en efecto, el primer nivel de evaluación. Definitivamente, una parte considerable de los clientes de CERA reportan sufrir discriminación en esta etapa inicial, lo cual significa que nunca llegan a la etapa de ver el departamento en cuestión. También, CERA quería diseñar una metodología que pudiera ser replicada por organizaciones comunitarias en diferentes partes de Canadá. Un estudio telefónico es una opción económica y accesible para los investigadores.

¿CUÁLES FUERON LOS RESULTADOS?

Cada año la discriminación afecta a miles de personas recién llegadas a Toronto.

Nuestro estudio mostró que la discriminación, con base en el *Código de Derechos Humanos*, es decir con base en raza/etnicidad, lugar de origen, ciudadanía y estado familiar está generalizado. **Calculamos que entre el 85 y el 92% de las personas recién llegadas enfrentan barreras considerables relacionadas con vivienda, debido a discriminación.**

- Se concluyó que **a casi todos** los posibles arrendadores que eran personas recién llegadas, se les impuso por lo menos una condición adicional de arrendamiento o simplemente se les negó la unidad.
- Se concluyó que los grupos de personas recién llegadas están en **igual nivel de desventaja** en su búsqueda de casa. Aunque notamos diferencias entre los requerimientos específicos impuestos a las personas que llamaban, el efecto de la desventaja era igual en todos los grupos. En otras palabras, la discriminación contra las personas recién llegadas es generalizada y no dirigida a grupos específicos.

- Notamos, por mucho, que a una pareja sin hijos y que vive sólo de sus ahorros, se le requiere un depósito grande, que pague el alquiler por adelantado y que tenga un fiador (sin razón comercial clara).
- Determinamos que es más posible que a los solicitantes con acento del este o sur de Asia simplemente se les niegue el apartamento.
- Los resultados indicaron que es más posible que a los solicitantes con acento africano o del medio oriente se les requiera un fiador (sin razón comercial clara).
- Los resultados indicaron que es más posible que a los solicitantes con acento africano o del este de Asia, del medio oriente o del sur de Asia se les requiera proveer un comprobante de empleo, tener un fiador, y es más posible que se considere que no califiquen.

¿La punta del iceberg?

Solos, estos números son inquietantes, Sin embargo, nuestro informe, *Sorry, It's Rented*, muestra que estos números representan sólo la punta del iceberg. Por el hecho de que esta encuesta se hizo vía telefónica, solo examinó el primer paso del proceso de búsqueda de casa, y muy probablemente subestima la discriminación en general ya que no captura las prácticas discriminatorias que pueden ocurrir en etapas posteriores.

Los resultados de este estudio concuerdan con lo que los clientes reportan diariamente en CERA. Basado en nuestra experiencia, los proveedores de vivienda raramente hacen comentarios directos sobre raza, color, etnicidad, lugar de origen o ciudadanía. Como resultado, si no existe investigación tal como este estudio, es difícil identificar claramente mucha de la discriminación que muchas personas recién llegadas enfrentan en el mercado de alquiler.

Frecuentemente, la discriminación es oculta.

Al igual que la legislación en otras provincias y territorios, el *Código de Derechos Humanos* de Ontario protege a las personas de la discriminación relacionada con el acceso a vivienda o a conservarla.

Específicamente, protege a las personas residentes en Ontario de la discriminación con base en estas dieciséis características o *bases* personales:

- Raza
- Color
- Origen étnico
- Linaje
- Lugar de origen
- Ciudadanía
- Condición familiar (tener hijos)
- Estado civil
- Credo (religión)
- Discapacidad, incluyendo discapacidades temporales, permanentes, visibles, invisibles y percibidas
- Sexo, incluyendo estar encinta o en lactancia
- Identidad de género
- Expresión de género
- Preferencia sexual
- Edad (incluyendo tener entre 16 o 17 años de edad)
- Recibir asistencia social, lo cual incluye cualquier programa de ingresos financiado por el gobierno

Es difícil medir la discriminación y hemos aprendido que generalmente no se expresa abiertamente. El estudio, *Sorry, It's Rented*, reveló que la discriminación basada en raza, color, etnicidad y/o lugar de origen raramente ocurría abiertamente sino que emergía a través de comentarios indirectos y excusas.

Este estudio de seguimiento confirma que la discriminación raramente se da abiertamente. Más bien, los posibles arrendatarios se ven sujetos a discriminación oculta – requerimientos ilegales que los arrendadores imponen arbitrariamente, tales como

[Necesitará "dos meses de depósito más \\$5000.00 por adelantado – los cuales se le devolverán al finalizar el período – aparte de firmar un contrato de arrendamiento por un año, un estado de cuenta bancario y deberá tener un fiador." – Comentario de un proveedor de vivienda](#)

depósitos excesivamente altos, historial de crédito canadiense obligatorio, y requerir fiadores, los cuales no están permitidos por ley.

El *Código de Derechos Humanos* requiere que los proveedores de vivienda – al igual que cualquier otro operador comercial – se ajuste a las necesidades específicas de las personas recién llegadas a Canadá. Los arrendadores no pueden negarles vivienda a personas recién llegadas si la razón es aun parcialmente por el hecho de haberse mudado recientemente a Canadá. Para ser discriminatoria, la condición de recién llegado no debe ser *la única* razón para el rechazo. Además, está prohibido por ley que los proveedores de vivienda impongan requerimientos adicionales (que de otra manera son legales) simplemente porque el solicitante esté recién llegado y quizás no tenga historial crediticio canadiense ni referencias, ni porque estén viviendo de sus ahorros en lugar de ingreso por empleo.

¿QUÉ SIGNIFICA ESTE ESTUDIO PARA USTED?

En este estudio, muchas de las condiciones adicionales impuestas por los proveedores de vivienda sobre quiénes buscan casa, no son sólo injustas, son ilegales. Los arrendadores sólo pueden basar sus decisiones de alquiler en un criterio no discriminatorio. No pueden basar sus decisiones en requerimientos adicionales que sólo se requieren de ciertos solicitantes. Tampoco pueden basar su decisión en requerimientos ilegales. Por ejemplo:

- De acuerdo con la *Ley Residential Tenancies Act* (Ley de arrendamiento residencial) en Ontario, un arrendador sólo puede pedir un máximo de un mes de renta como depósito. Es ilegal pedir más.
- De acuerdo con el *Código de Derechos Humanos* de Ontario los arrendadores pueden pedir historial de renta y referencias crediticias. Sin embargo, la falta de historial de renta o crédito en Canadá no deben percibirse negativamente.
- No se les permite a los arrendadores aplicar reglas de ingreso mínimo a los solicitantes: cualquier indagatoria sobre ingreso debe limitarse a asegurarse que el inquilino prospecto tenga suficiente ingreso para cubrir la renta. Un arrendador no puede exigir que los inquilinos tengan cierta cantidad de dinero adicional para cubrir otros gastos.
- Mientras los arrendadores tienen permitido pedir fiadores o confirmantes, pueden hacerlo sólo si se lo piden a todos los inquilinos, o si lo hacen por alguna razón no discriminatoria. Si un arrendador impone requerimientos adicionales sólo a miembros de un grupo protegido bajo el Código (tal como personas recién llegadas), esto constituye discriminación.

Este estudio muestra que cada año, en toda la Ciudad de Toronto, hasta 500 000 personas recién llegadas enfrentan cierto tipo de discriminación cuando buscan apartamento. La discriminación dificulta sus intentos para tener acceso a vivienda, aunado al estrés y esfuerzo del proceso de búsqueda – y disminuye el número de viviendas disponible para las personas recién llegadas.

DE AQUÍ EN ADELANTE...

Este estudio es un paso más hacia comprender la naturaleza y medida de la discriminación relacionada con vivienda en Toronto. Por medio de esta investigación está claro que las personas que formulan las políticas necesitan incluir dentro de sus temas de discusión, la discriminación y estrategias para combatir la crisis de vivienda en Toronto. Las estrategias futuras para resolver los problemas de falta o inseguridad de vivienda deben tomar en cuenta la realidad de que, aun cuando haya vivienda disponible para alquilar, miles de personas y familias vulnerables no pueden pasar por la puerta.

RECOMENDACIONES

1. El Gobierno de Ontario debe de financiar estudios de discriminación relacionada con vivienda en todas las comunidades de Ontario. Estos estudios deben llevarse a cabo por la Comisión de Derechos Humanos en colaboración con organizaciones comunitarias, tal como CERA.

2. El Gobierno de Ontario debe establecer y financiar un Sistema de control de discriminación. Este sistema sería separado pero complementaría el proceso formal de derechos humanos, e incluiría:
 - a. Revisiones continuas y al azar de las políticas y prácticas de alquiler de los proveedores de vivienda para asegurar que cumplan con el *Código de Derechos Humanos* (posiblemente usando un método de prueba de pares)
 - b. Revisiones específicas en respuesta a quejas individuales de discriminación
 - c. Boletas anuales de calificación sobre discriminación relacionada con vivienda que se distribuyan en toda la provincia y que se usen para informar a los cuerpos de control de las Naciones Unidas
3. El Gobierno de Ontario debería proveer financiamiento adecuado para asegurar que las personas recién llegadas a Canadá puedan tener acceso a grupos de apoyo que puedan abogar por ellas en cuestiones de discriminación relacionada con vivienda.
4. El Gobierno de Ontario debe proveer financiamiento adecuado a la Comisión de Derechos Humanos y organizaciones comunitarias para ofrecer educación sobre derechos humanos relacionada con las personas que busquen casa, inquilinos y proveedores de vivienda. Esta educación debe enfocarse en explorar la discriminación contra las personas recién llegadas que se han expuesto por medio de este estudio.

¿Qué es CERA?

CERA es una organización caritativa no-gubernamental fundada en 1987 para promover los derechos humanos relacionados con vivienda.

340 College Street, Unit 215
Toronto, ON M5T3A9
T: 416-944-0087
Larga distancia gratuita: 1-800-263-1139
F: 416-944-1803
E: cera@equalityrights.org

CERA agradece a todos quienes intervinieron para hacer posible este estudio, incluyendo a todos los voluntarios, a nuestro comité consultivo, al *Institute for Social Research* (Instituto de investigación social) de la Universidad de York, y al programa *Internationally Trained Social Workers Bridging Program* (Programa puente para la capacitación de trabajadores sociales) de la Universidad de Ryerson.

Para obtener más información sobre CERA, o sobre este estudio, visite: equalityrights.org/cera.