

*La siguiente Política Modelo de Vivienda Justa ha sido redactada por la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey para reflejar las protecciones de vivienda establecidas en la Ley de Nueva Jersey contra la Discriminación, N.J.S.A. § 10:5-1 a -49 (LAD), la Ley de Oportunidad Justa en la Vivienda, N.J.S.A. § 46:8-52 a -64 (FCHA) y leyes federales de Vivienda Justa. Los proveedores de vivienda pueden utilizar este modelo de política de vivienda justa como un recurso para crear sus propias políticas de vivienda justa.*

### **Modelo de política de vivienda justa**

Es política de [nombre del proveedor de vivienda] cumplir con la Ley contra la discriminación de Nueva Jersey (LAD), N.J.S.A. § 10:5-1 a -49, y la Ley de oportunidad justa en la vivienda (FCHA), N.J.S.A. § 46:8-52 a -64 (efectivo a partir del 1 de enero de 2022).

#### **LAD:**

De conformidad con la ley LAD, [nombre del proveedor de vivienda] garantiza que todas las viviendas, así como todos los términos, condiciones y privilegios asociados con dicha vivienda, estén disponibles para todas las personas sin importar su raza, credo, religión o color real o percibido, origen nacional, nacionalidad, ascendencia, embarazo o lactancia, sexo, identidad o expresión de género, orientación sexual, estado familiar (definido como tener el cuidado o la custodia de un niño menor de 18 años o estar embarazada), discapacidad, responsabilidad por el servicio en las Fuerzas Armadas Fuerzas de los Estados Unidos, estado civil, estado de unión civil o estado de pareja de hecho. La ley LAD también prohíbe la discriminación en la vivienda basada en la fuente de ingresos legales utilizados para los pagos de alquiler o hipoteca (incluidos los vales de elección de vivienda de la Sección 8, el Programa de asistencia de alquiler de emergencia COVID-19 (CVERAP), los Programas estatales de asistencia para el alquiler (SRAP), la asistencia de alquiler temporal (TRA), Programa de Prevención de Desalojos (EPP), beneficios de desempleo, manutención de niños, pensión alimenticia e ingresos de seguridad suplementarios.

Esta política significa que, entre otras cosas, los propietarios y operadores de [nombre del proveedor de vivienda] no discriminan a las personas en ningún aspecto de la venta, alquiler u ocupación de viviendas sobre la base de su membresía real o percibida en una categoría protegida por LAD o su asociación con alguien que es miembro de una categoría protegida por LAD o su fuente de ingresos legales. Específicamente, no pueden y no podrán:

- A. Negarse a vender o alquilar, negarse a negociar la venta o el alquiler de, o hacer que la vivienda no esté disponible para ninguna persona sobre la base de una categoría protegida por LAD;
- B. Discriminar a cualquier persona en los términos, condiciones o privilegios de venta, alquiler u ocupación, incluido el costo del alquiler, sobre la base de una categoría protegida por LAD;
- C. Desalojar o negarse a renovar el contrato de arrendamiento de cualquier inquilino sobre la base de una categoría protegida por LAD;



- D. Hacer, imprimir o publicar cualquier declaración, incluidos anuncios impresos y publicaciones en línea, expresando cualquier preferencia, limitación o discriminación basada en una categoría protegida por LAD;
- E. Representar a cualquier persona que ninguna vivienda está disponible para inspección, alquiler o venta, cuando la vivienda de hecho está disponible, según una categoría protegida por LAD;
- F. Alejar a las personas de la vivienda deseada o representar que un vecindario está cambiando de una manera que podría reducir el valor del inmueble, aumentar el crimen o disminuir la calidad de los servicios públicos, incluidas las escuelas, debido a una categoría protegida por LAD;
- G. Negarse a alquilar a un posible inquilino o disuadir a un posible inquilino de alquilar porque planea pagar con los vales de elección de vivienda de la Sección 8, el Programa de Asistencia de Alquiler de Emergencia por COVID-19 (CVERAP), SRAP (Programa estatal de asistencia de alquiler), TRA (Asistencia de Alquiler Temporal), El Programa de Prevención de Desalojos (EPP) o cualquier otro subsidio o cupón proporcionado por programas de asistencia de alquiler locales, estatales o federales u otras fuentes de ingresos, incluidos beneficios por desempleo, manutención de niños, pensión alimenticia y seguridad de ingresos suplementarios o expresar cualquier limitación o rechazo en cualquier anuncio impreso, declaración oral o escrita, o publicación en línea (por ejemplo, declaraciones como “No se acepta Sección 8”, “No se acepta TRA” o “Esta propiedad no está aprobada para la Sección 8” son todas prohibido);
- H. Condicionar la vivienda de una persona, o cualquiera de los términos, condiciones o privilegios de los mismos, a la aceptación de insinuaciones sexuales no deseadas o solicitudes de favores sexuales, o participar en una conducta de acoso no deseada de naturaleza sexual que cree un entorno de vivienda intimidante, hostil u ofensivo o que permita que otros lo hagan;
- I. Participar en una conducta de acoso no deseada basada en cualquier categoría protegida por LAD que cree un entorno de vivienda intimidante, hostil u ofensivo o permitir que otros lo hagan;
- J. Llevar a cabo cualquiera de las acciones enumeradas en las subsecciones (A) a (I) en función de la membresía percibida de la persona en una categoría protegida por LAD o su asociación con alguien que sea un miembro real o percibido de una categoría protegida por LAD;
- K. Imponer restricciones de ocupación irrazonables para evitar que las familias con niños se muden;
- L. Negarse a otorgar adaptaciones razonables y modificaciones razonables a una persona con una discapacidad como se explica más adelante en el Anexo A;

- M. Preguntar selectivamente o solicitar información y/o documentación sobre el estado migratorio o de ciudadanía de un posible inquilino o comprador debido al origen nacional, raza u origen étnico real o percibido de la persona;
- N. No contabilizar el recibo y el uso de la asistencia para el alquiler de una persona (como los vales de elección de vivienda de la Sección 8, SRAP o TRA, EPP, beneficios de desempleo, manutención de menores, pensión alimenticia o ingreso de seguridad complementario) al aplicar los requisitos de ingresos mínimos al alquiler de una persona. solicitud (cualquier requisito de ingreso mínimo, estándar financiero o estándar de ingresos debe calcularse basándose únicamente en la parte del alquiler que debe pagar el inquilino, en lugar de la totalidad del alquiler mensual).
- O. Violar la Guía de abril de 2016 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. imponiendo exclusiones generales a todas las personas que hayan tenido arrestos o condenas previas o utilizar antecedentes penales como pretexto para discriminar intencionalmente por motivos de raza u origen nacional.

FCHA:

De conformidad con la FCHA, [*nombre del proveedor de vivienda*] afirma que no investigarán los antecedentes penales de los solicitantes en los materiales de la solicitud inicial, ni considerarán los antecedentes penales de los solicitantes de ninguna manera, hasta después de que se haya hecho una oferta de vivienda condicional, excepto para condenas por actividades delictivas relacionadas con las drogas para la fabricación o producción de metanfetaminas en las instalaciones de una vivienda con asistencia federal, o si el solicitante está sujeto a un registro de por vida en un registro estatal de delincuentes sexuales.

FCHA no requiere que los propietarios o proveedores de vivienda consideren los antecedentes penales de una persona en materia de vivienda. Si un proveedor de vivienda revisa los antecedentes penales de un solicitante después de una oferta condicional, se aplican restricciones específicas. Un proveedor de vivienda debe realizar un análisis individualizado de los antecedentes penales de un solicitante y solo puede negar la vivienda si es necesario retirar una oferta condicional para satisfacer un interés sustancial, legítimo y no discriminatorio.

[*Nombre del proveedor de vivienda*] también cumplirá con la FCHA de la siguiente manera:

- [*Nombre del proveedor de vivienda*] no considerará en absoluto ciertos tipos de antecedentes penales, incluidos arrestos o cargos que no resultaron en una condena penal, condenas borradas, condenas borradas mediante indulto ejecutivo, condenas anuladas o anuladas legalmente, sentencias de delincuencia juvenil y registros sellados.
- Si [*nombre del proveedor de vivienda*] elige considerar los antecedentes penales de un solicitante después de una oferta condicional, solo considerará:
  - Condenas por asesinato, agresión sexual agravada, secuestro, incendio provocado, trata de personas, agresión sexual, que ponga en peligro el bienestar de un niño en violación de N.J.S.2C:24-4(b)(3);

- Condenas por cualquier delito que requiera el registro estatal de delincuentes sexuales de por vida;
  - Cualquier delito procesable de primer grado, o excarcelación por ese delito, dentro de los últimos 6 años;
  - Cualquier delito procesable de segundo o tercer grado, o excarcelación por ese delito, dentro de los últimos 4 años; o
  - Cualquier delito procesable de cuarto grado, o excarcelación por ese delito, dentro del último año.
- Si [*nombre del proveedor de vivienda*] encuentra uno de los registros antes mencionados en los antecedentes penales del solicitante, [*nombre del proveedor de vivienda*] realizará una evaluación individualizada basada en los siguientes factores para determinar si el retiro de una oferta condicional cumpliría un requisito sustancial, legítimo e interés no discriminatorio:
    - Naturaleza y gravedad del (de los) delito(s)
    - La edad del delincuente en el momento del (los) delito(s);
    - Qué tan recientemente ocurrió(eron) el (los) delito(s);
    - Cualquier información que el solicitante haya proporcionado a su favor desde el delito(s);
    - Si los delitos volvieron a ocurrir en el futuro, si eso afectaría la seguridad de otros inquilinos o el inmueble; y
    - Si el delito ocurrió o estuvo relacionada con el inmueble que el solicitante había alquilado o arrendado
  - Si [*nombre del proveedor de vivienda*] tiene la intención de considerar antecedentes penales según lo dispuesto en la FCHA después de una oferta condicional, no aceptará tarifas de solicitud antes de revelar ese hecho al solicitante y ofrecerle al solicitante la oportunidad de proporcionar evidencia de posibles inexactitudes en sus antecedentes penales, otras pruebas de rehabilitación o factores atenuantes. Este requisito se puede cumplir utilizando la Declaración de Divulgación Modelo en el sitio web de DCR, que se encuentra en [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf).
  - Si [*nombre del proveedor de vivienda*] retira una oferta condicional basada en los antecedentes penales del solicitante, debe explicar por escrito su justificación para hacerlo, lo que puede cumplirse utilizando el Modelo de Aviso de Retiro en el sitio web de DCR, que se encuentra en [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf). Luego, un solicitante puede solicitar la información en la que se basó el proveedor de vivienda y puede presentar información atenuante o inexactitudes relacionadas con aspectos de sus antecedentes penales que pueden ser considerados bajo la FCHA, que el proveedor de vivienda debe considerar.
  - [*Nombre del proveedor de vivienda*] no discriminará a las personas con antecedentes penales en ningún tipo de publicidad, avisos o publicaciones. [*Nombre del proveedor de vivienda*] tampoco requerirá que los solicitantes se sometan a pruebas de detección de

drogas o alcohol o que proporcionen información de un centro de tratamiento.

- Si [*nombre del proveedor de la vivienda*] utiliza a cualquier proveedor o persona o entidad externa para realizar una verificación de antecedentes penales en su nombre, [*nombre del proveedor de la vivienda*] tomará las medidas razonables para asegurarse de que el proveedor o la persona o entidad externa esté llevando a cabo los antecedentes penales. Verifique que sea consistente con los requisitos de la FCHA. [*Nombre del proveedor de vivienda*] será responsable según la FCHA por basarse en una investigación de antecedentes penales realizada por un proveedor o una persona o entidad externa que se lleve a cabo en violación de la FCHA si no tomó las medidas razonables para garantizar el cumplimiento. Específicamente, si [*nombre del proveedor de vivienda*] recibe una investigación de antecedentes penales realizada por un proveedor o una persona o entidad externa que se lleva a cabo en violación de la ley en el sentido de que revela un registro que no puede ser considerado bajo la ley, [*nombre del proveedor de vivienda*] debe demostrar que no se basó en esa información para tomar una determinación sobre la tenencia del solicitante.

Cualquier agente, empleado o designado de [*nombre del proveedor de vivienda*] que no cumpla con esta política estará sujeto a las medidas disciplinarias correspondientes. Informe cualquier infracción de esta política a [*nombre e información de contacto del empleado a quien se deben dirigir las quejas sobre una infracción*].

No puede y no será sujeto a represalias por presentar una queja bajo esta política o por intentar ejercer sus derechos bajo esta política, LAD o la FCHA.

Cualquier acción tomada por el agente, empleado o designado de [*nombre del proveedor de vivienda*] en violación de los requisitos establecidos en esta política puede constituir una violación de LAD y/o FCHA. Cualquier inquilino o solicitante que crea que cualquier propietario, agente, empleado o designado de [*nombre del proveedor de vivienda*] ha violado cualquiera de los anteriores puede comunicarse con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey a [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) o al (866) 405-3050. Se debe presentar una queja ante la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey dentro de los 180 días posteriores a la conducta presuntamente discriminatoria. La DCR tiene varias hojas informativas sobre vivienda justa que están disponibles en <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

**Anexo A: Adaptaciones y modificaciones razonables  
para personas con discapacidad**

[Nombre del proveedor de vivienda] otorgará adaptaciones razonables a sus reglas, políticas, prácticas, procedimientos o servicios cuando dichas adaptaciones sean necesarias para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda y cuando la adaptación no cause una dificultad excesiva para los negocios de [nombre del proveedor de vivienda]. Algunos ejemplos de lo que puede constituir un acomodo razonable incluyen permitir que un tercero firme un contrato de arrendamiento o pague el alquiler en nombre de un inquilino con una discapacidad o hacer una excepción caso por caso a la política general de no admitir mascotas de un edificio para alojar a un residente con un animal de apoyo emocional. Tenga en cuenta que los animales de servicio o guía, a diferencia de los animales de apoyo emocional, están automáticamente exentos de cualquier política de no admitir mascotas. Los animales de servicio o guía son entrenados individualmente para realizar tareas específicas asociadas con la discapacidad de su propietario, como guiar a una persona que es ciega o ayudar a una persona con epilepsia cuando tiene una convulsión.

[Nombre del proveedor de vivienda] también permitirá modificaciones razonables a las instalaciones físicas cuando sea necesario para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda y cuando la modificación no cause una dificultad excesiva a [nombre del proveedor de vivienda]. Una modificación razonable es un cambio estructural realizado en el interior o exterior de una unidad de vivienda individual o un área común para acomodar a un residente con una discapacidad.

Para solicitar una acomodación razonable o una modificación razonable, comuníquese con [nombre, número de teléfono y dirección de correo electrónico del empleado del proveedor de vivienda a quien se deben dirigir las solicitudes de una acomodación/modificación razonable]. Para procesar su solicitud, [nombre del proveedor de vivienda] puede requerir documentación de respaldo de un médico tratante o profesional de salud mental para confirmar que usted tiene una discapacidad según lo definido por el LAD y que la adaptación o modificación solicitada es necesaria para brindarle una igual oportunidad de uso y disfrute de la vivienda. Todas las solicitudes y la información relacionada con una solicitud, incluida la información médica, se mantendrán confidenciales a menos que la ley exija su divulgación.

[Nombre del proveedor de vivienda] tomará una decisión rápida sobre su solicitud y la proporcionará por escrito. Si [nombre del proveedor de vivienda] no puede otorgar la adaptación o modificación solicitada, intentaremos llegar a un compromiso que sea aceptable para usted.

No puede y no estará sujeto a represalias por solicitar una acomodación o modificación bajo esta política o por intentar ejercer sus derechos bajo esta política o bajo el LAD.

Cualquier persona que crea que una solicitud de acomodación o modificación ha sido denegada ilegalmente o demorada injustificadamente puede comunicarse con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey a [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) o al 1-866-405-3050. Se debe presentar una queja ante la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey dentro de los 180 días posteriores a la denegación de la solicitud de adaptación por parte del proveedor de vivienda.