

*La siguiente Política Modelo de Equidad de Vivienda ha sido redactada por la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey para reflejar las protecciones sobre la vivienda descritas en la Ley en contra de la discriminación, Departamento de Estado de Nueva Jersey, N.J.S.A. § 10:5-1 a -49, y las leyes federales de política habitacional. Esta Política Modelo de Equidad de Vivienda puede usarse por los proveedores de vivienda como un recurso para crear sus propias políticas de equidad de vivienda.*

### **Política Modelo de Equidad de Vivienda**

Es la política de [*nombre de complejo de viviendas o comunidad*] para acatar con la Ley de Nueva Jersey en contra de la Discriminación (Law Against Discrimination, LAD) N.J.S.A. § 10:5-1 a -49, donde corresponda, al asegurar que todas las viviendas, así como también todos los términos, condiciones, y privilegios asociados con dicha vivienda, están disponibles para todas las personas sin importar cuál sea su raza, credo, religión, color, origen nacional, nacionalidad, ancestros, embarazo o lactancia, sexo, identidad o expresión de género, orientación sexual, estado familiar (definido por tener bajo su cuidado o custodia a un menor de menos de 18 años o estar embarazada), discapacidad, responsabilidad por servicio en las Fuerzas Armadas de los Estados Unidos, estado civil, estado de unión civil, o estado de sociedad doméstica. La LAD también prohíbe la discriminación en la vivienda con base en la fuente de ingreso legal usado para pagos de alquiler o de préstamo (incluyendo la Sección 8 de vales de elección de vivienda, Programas Estatales de Asistencia para el Alquiler (State Rental Assistance Programs, SRAP), asistencia de alquiler temporal (temporary rental assistance, TRA), beneficios de desempleo, manutención para los niños, pensión alimentaria, y seguridad de ingreso suplementario) (en conjunto, categorías protegidas por la LAD).

Esta política significa que, entre otras cosas, el dueño y los operadores de [*nombre del conjunto de viviendas o comunidad*] no discriminan a personas en ningún aspecto de la venta, alquiler, u ocupación de la vivienda basados en su afiliación real o percibida a una categoría protegida por la LAD o su asociación con alguien que es miembro de una categoría protegida por la LAD, o su fuente de ingreso legal. Específicamente, no hacen ni harán lo siguiente:

- A. Negarse a vender o alquilar, negarse a negociar la venta o el alquiler de, o de alguna otra forma hacer que la vivienda no esté disponible para cualquier persona basándose en una categoría protegida por la LAD;
- B. Discriminar a cualquier persona en los términos, condiciones, o privilegios de venta, alquiler, u ocupación, incluyendo el costo del alquiler, basándose en una categoría protegida por la LAD;
- C. Desalojar o negarse a renovar el contrato de un inquilino basándose en una categoría protegida por la LAD;
- D. Realizar, imprimir o publicar una declaración, inclusive publicidades impresas y anuncios en internet, en los que expresen una preferencia por, limitación a, o discriminación basándose en una categoría protegida por la LAD;

- E. Presentarle a una persona que una vivienda no está disponible para inspección, alquiler o venta, cuando la vivienda en realidad sí lo está, basándose en una categoría protegida por la LAD;
- F. Alejar a alguien de una vivienda que desea, decir que el barrio está cambiando de una manera que podría desvalorizar el valor de una propiedad, aumento del crimen, o desvalorización la calidad de los servicios públicos, incluyendo de las escuelas, debido a una categoría protegida por la LAD;
- G. Negarse a alquilarle a un posible inquilino o desalentar a un posible inquilino para que no alquile porque planean pagar con vales de elección de viviendas de la Sección 8, SRAP, TRA, o cualquier otro subsidio o vale brindado por los programas federales, estatales o locales de asistencia para el alquiler, u otra fuente de ingreso legal incluyendo los beneficios de desempleo, manutención para los niños, pensión alimentaria, y seguridad de ingreso suplementario, o expresar tal limitación o negativa en una publicidad impresa, declaración verbal o escrita, o en un anuncio en internet (por ejemplo, declaraciones como “No Sección 8”, “No se acepta TRA”, o “Esta propiedad no está aprobada para Sección 8” están todas prohibidas);
- H. Condicionar la vivienda de una persona, o cualquiera de los términos, condiciones o privilegios de esta, a la aceptación de insinuaciones sexuales no deseadas o pedidos de favores sexuales;
- I. Tener una conducta no deseada de acoso de naturaleza sexual que cree un ambiente de vivienda intimidante, hostil u ofensivo, o permitir que otros lo tengan;
- J. Tener una conducta no deseada de acoso basándose en una categoría protegida por la LAD que cree un ambiente de vivienda intimidante, hostil u ofensivo, o permitir que otros lo tengan;
- K. Llevar a cabo cualquiera de las acciones enumeradas en los apartados de la (A) a la (J) con base en la afiliación percibida de una persona a una categoría protegida por la LAD o su asociación con alguien que es miembro real de una categoría protegida por la LAD;
- L. Imponer restricciones de ocupación no razonables para impedir que familias con niños se muden;
- M. Preguntar, de manera selectiva, acerca de, o pedir información acerca de, y/o documentación de la condición de inmigración o de ciudadanía de un posible inquilino o comprador debido a la nacionalidad, raza, o grupo étnico real o percibido de la persona;
- N. No considerar el recibo de una persona y uso de asistencia de alquiler (tales como vales de elección de vivienda Sección 8, SRAP, TRA, beneficios de desempleo, manutención para niños, pensión alimentaria, o seguridad de ingreso suplementario) cuando se utilizan los requisitos de ingreso mínimo para la aplicación de renta de una persona (cualquier requisito

de ingreso mínimo, normas financieras, norma de ingreso se debe calcular basándose solo en la porción de alquiler que el inquilino pagará, en vez del alquiler mensual completo).

- O. Infringir la Guía del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos de abril de 2016 al imponer exclusiones generales a todos los individuos con algún arresto o condena previa, o utilizar los antecedentes penales como pretexto para discriminar intencionalmente basados en la raza o nacionalidad (por ejemplo, al aplicar restricciones basadas en los antecedentes penales a solicitantes de vivienda negros pero no a solicitantes blancos)

Cualquier agente, empleado o designado de [*nombre de complejo de viviendas o comunidad*] que no cumpla con esta política, quedará sujeto a una acción disciplinaria apropiada. Por favor reporte cualquier transgresión a esta política a [*nombre e información de contacto del empleado a quién se deberían dirigir los reclamos en relación con la transgresión*].

Usted no puede ser ni será objeto de represalias en su contra por realizar un reclamo bajo esta política o por intentar ejercer sus derechos bajo esta política o bajo la LAD.

Cualquier acción llevada a cabo por un agente, empleado o designado de [*nombre del complejo de viviendas o comunidad*] que resulte en tratamiento desigual de los inquilinos o solicitantes basados en la afiliación o afiliación percibida a cualquier categoría protegida por la LAD puede significar una transgresión de la LAD. Cualquier inquilino o solicitante que crea que un dueño, agente, empleado o designado de [*nombre del complejo de viviendas o comunidad*] ha transgredido alguno de los mencionados previamente, puede contactarse con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey en [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) o al 1-866-405-3050. Se debe completar una denuncia con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey dentro de los 180 días de la presunta conducta discriminatoria. La División de Derechos Civiles tiene varias hojas de información de equidad de vivienda disponibles en <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html>.

## **Anexo A: adaptaciones y modificaciones razonables para personas con una discapacidad**

[*Nombre del complejo de viviendas o comunidad*] concederá adaptaciones razonables a sus reglas, políticas, prácticas, procedimientos o servicios cuando tales modificaciones sean necesarias para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad para utilizar y disfrutar la vivienda y cuando la modificación no cause una adversidad excesiva para las operaciones de [*nombre del complejo de viviendas o comunidad*]. Algunos ejemplos de lo que constituiría una modificación razonable incluyen: permitir a una tercera parte que firme en conjunto un contrato o pague el alquiler en nombre del inquilino con discapacidad, realizar una excepción caso-por-caso a una política general de no aceptación de mascotas en el edificio para alojar a un residente que tiene un animal de apoyo emocional. Por favor tenga en cuenta que los animales de servicio o guía, a diferencia de los animales de apoyo emocional, quedan automáticamente exentos de cualquier política de «no se aceptan 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 complejo de viviendas o comunidad*] también concederá adaptaciones razonables a sus instalaciones cuando sea necesario para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad para usar y disfrutar una vivienda y cuando la modificación no cause una adversidad excesiva a [*nombre del complejo de viviendas o comunidad*]. Una modificación razonable es un cambio estructural realizado en el interior o exterior de una vivienda en particular o área común para alojar a un residente con discapacidad.

Para solicitar una adaptación o modificación razonables, comuníquese con [*nombre, número de teléfono y dirección de correo electrónico del empleado del complejo de viviendas o comunidad a quién se le debería solicitar una adaptación/modificación razonable*]. Para procesar su solicitud, [*nombre del complejo de viviendas o comunidad*] puede pedir documentación complementaria de un médico de tratamiento o profesional de la salud mental para confirmar que tiene una discapacidad tal y como la define la LAD y que la adaptación o modificación solicitada es necesaria para brindarle una misma oportunidad para utilizar y disfrutar la vivienda. Todas las solicitudes e información relacionada a una solicitud, incluyendo la información médica, se mantendrán confidenciales a menos que la ley requiera su divulgación.

[*Nombre del complejo de viviendas o comunidad*] tomará una decisión rápida en relación con su solicitud y le entregará esa decisión en papel. Si [*nombre del complejo de viviendas o comunidad*] no puede realizar la adaptación o modificación solicitada, intentaremos llegar a un acuerdo que sea aceptable para usted.

No puede ni se tomarán represalias en su contra por solicitar una adaptación o modificación bajo esta política o por intentar ejercer sus derechos bajo esta política o bajo la LAD.

Cualquier persona que crea que se le ha negado ilegalmente o demorado injustamente una solicitud de adaptación o modificación puede contactar a la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey en [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) o al 1-866-405-3050. Se debe completar una denuncia con la División de Derechos Civiles de Nueva Jersey dentro de los 180 días de la negativa del proveedor de vivienda a la solicitud de adaptación.