



**Departamento de Vivienda
Municipio de San Juan**

**Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable**





Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

Indice

Sección	Pág.
I. Introducción.....	2
II. Leyes y Reglamentos Federales Aplicables.....	2
III. Trato Igual.....	3
IV. Proveer Información a Participantes y Arrendadores.....	4
V. Querellas por Discrimen.....	4
VI. Acomodo Razonable para Personas con Discapacidades.....	5
VII. Obligaciones de Arrendamiento para Personas con Discapacidades.....	6
VIII. Negación o Terminación de Asistencia.....	7
IX. Derechos de Privacidad de Participantes.....	8



Departamento de Vivienda Municipio Autónomo de San Juan Política de Equidad de Vivienda y Acomodo Razonable Creado diciembre 2021

I. Introducción

El Departamento de Vivienda del Municipio Autónomo de San Juan (el “Departamento”) implementa, de manera afirmativa, estándares de equidad de vivienda (“*Fair Housing*”) en sus programas, asegurándose de que cumplan con todas las leyes antidiscrimen a nivel local y federal. Los programas se administran de conformidad con la reglamentación aplicable a la equidad de vivienda e igualdad de oportunidades.

El Departamento tiene como prioridad promover todos los programas de vivienda disponibles a las personas y familias elegibles. En particular, se busca llegar a aquéllos identificados como miembros de una Clase Protegida, según se define en la Ley Federal de Equidad de Vivienda (“*Fair Housing Act*”) (“**Clase Protegida**”), que se considera que tienen “*menos probabilidades de solicitar*” y, por lo tanto, potencialmente podrían obtener los mayores beneficios de los programas de vivienda disponibles.

La política del Departamento es no discriminar contra ningún solicitante, participante o arrendador por motivos de raza, color, origen nacional o étnico, religión, sexo, edad, discapacidad, fuente de ingresos, estado civil, o por la presencia de niños en un hogar; ni se aplicará ningún criterio, ni se considerará información sobre atributos o comportamientos que puedan ser imputados a un grupo o categoría de personas particular. El Departamento no negará a ninguna familia la oportunidad de solicitar una vivienda ni negará a ningún solicitante elegible la oportunidad de arrendar o adquirir una unidad de vivienda que cumpla con sus necesidades y los requisitos del programa de vivienda correspondiente.

II. Leyes y Reglamentos Federales Aplicables

Los programas de vivienda administrados por el Departamento están obligados a tratar a todos los participantes por igual, ofreciendo la misma calidad de servicios, independientemente de las características familiares o historial personal. Todos los funcionarios deben cumplir con todas las leyes federales, estatales y locales anti-discrimen, y con las reglas y reglamentación sobre la equidad de vivienda (“*Fair Housing*”) y la igualdad de oportunidades de vivienda. Éstas incluyen:

1. El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964
2. El Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (según enmendada por la Ley de Desarrollo Comunitario de 1974 y la Ley de Enmiendas de Equidad de Vivienda de 1988)
3. La Orden Ejecutiva No. 11063 de 1962 (27 FR 11527)





Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

4. La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973
5. La Ley de Discrimen por Edad de 1975
6. El Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (**ADA**, por sus siglas en inglés) de 1990 (en la medida en que aplique; de lo contrario, rigen la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Enmiendas de Equidad de Vivienda de 1988)
7. La Ley de la Violencia contra la Mujer de 2005
8. La reglamentación de "*Igualdad de Acceso a la Vivienda en los Programas de HUD con independencia de la Orientación Sexual o la Identidad de Género*" (24 CFR 5.105 (a) 2)

Además, todos los programas de vivienda municipales cumplirán con todas las leyes estatales aplicables, las ordenanzas locales, y cualquier legislación subsiguiente promulgada para proteger los derechos individuales de los arrendatarios, solicitantes o participantes.

III. Trato Equitativo

El Departamento proveerá un trato equitativo y no tomará medidas para:

1. Negarle a cualquier familia la oportunidad de presentar una solicitud para obtener una unidad de vivienda, ni negarle a un solicitante cualificado la oportunidad de participar en un programa municipal de vivienda.
2. Proveer una unidad de vivienda diferente a la que se le provea a otros, excepto en el caso de personas con discapacidades que requieran servicios especiales para lograr un acceso equitativo a los programas de vivienda municipal.
3. Someter a cualquier persona a segregación o trato desigual.
4. Restringir el acceso de cualquier persona a cualquier beneficio disfrutado por otros, en relación a un programa de Vivienda Municipal.
5. Tratar a una persona de manera diferente al determinar su elegibilidad, o al evaluar otros requisitos de admisión.
6. Dirigir a un solicitante o participante a considerar, o a no considerar, algún área residencial en particular, basándose en consideraciones discriminatorias no permitidas.
7. Negarle a una persona el acceso al mismo nivel de servicios que cualquier otra persona en circunstancias similares.





Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

8. Negarle a cualquier persona la oportunidad de participar en un grupo de planificación o asesoría que sea parte integral de un programa de Vivienda Municipal.
9. Discriminar al proveer transacciones inmobiliarias residenciales.
10. Discriminar contra cualquier persona porque esté relacionado a, o asociado con, algún miembro de una Clase Protegida.
11. Publicar o provocar que se publique, algún anuncio o aviso sobre la disponibilidad de vivienda que favorezca o excluya a los miembros de alguna Clase Protegida.

IV. Proveer Información a los Participantes y Propietarios

El Departamento asegurará que los participantes y los arrendadores conozcan plenamente todas las leyes de derechos civiles aplicables. Como parte del proceso informativo inicial, el Municipio proveerá información a los solicitantes sobre los requisitos de derechos civiles y las oportunidades de vivienda disponibles en distintas áreas residenciales.

El Departamento también exhibirá información sobre igualdad de oportunidades de vivienda y equidad de vivienda ("*Fair Housing*") en tabloncillos de anuncios ubicados en las oficinas del Departamento de Vivienda. Dicha información estará disponible tanto en inglés como en español.

V. Quejas por Discrimen

Si un solicitante o participante, o algún miembro de su familia, cree que ha sido objeto de discrimen por el Departamento o por un arrendador en relación a un programa de Vivienda Municipal, debe notificarlo inmediatamente al Coordinador de Sección 504 / ADA designado a continuación. Las quejas pueden presentarse en persona, por fax o por correo electrónico por el solicitante o participante, o su representante autorizado. Todas las quejas deben presentarse lo antes posible, pero no más de ciento ochenta (180) días calendario después del presunto incidente.

Se puede contactar al Coordinador Municipal de Sección 504 / ADA utilizando la siguiente información:

Sr. Harry Rodríguez Cuevas
Departamento de Vivienda

Tel.: (787) 480-5500

Fax: (787) 721-4526





Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

Dirección Física: Avenida de Diego #130
Urbanización La Riviera
San Juan, Puerto Rico 00921

Dirección Postal: PO Box 362138
San Juan, PR 00936-2138

Correo Electrónico: hrodriguez01@sanjuan.pr

Se requiere que el Departamento haga esfuerzos razonables para determinar si las alegaciones en una queja tienen mérito y justifican implementar alguna acción correctiva. Todas estas quejas se manejarán de acuerdo con los Procedimientos de Quejas de Sección 504 / ADA del Municipio.

La persona que presente una queja deberá ser notificada, por escrito, de su derecho a presentar una queja por discriminación ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano federal (**HUD**, por sus siglas en inglés), separada y concurrente a la queja municipal, llamando al 787-766-5400 o a través de las siguientes páginas de internet:

- https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm
- <https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903Start.action>

VI. Acomodo Razonable para Personas con Discapacidades

El Departamento proveerá acomodo razonable para las personas con discapacidades. Las medidas que se pueden implementar incluyen, entre otras, las siguientes:

1. Modificar las oficinas o facilidades administrativas municipales para que sean totalmente accesibles a las personas que utilizan una silla de ruedas.
2. Permitir que las solicitudes y reexaminaciones requeridas se completen y/o se presenten tanto en persona como por correo, correo electrónico o fax.
3. Habilitar procedimientos remotos, cuando sea posible, en lugar de requerir que los solicitantes o participantes visiten las oficinas municipales.
4. Usar estándares de pago más altos bajo el Programa de Vales de Elección de Vivienda, ya sea por una cantidad dentro de los parámetros aceptables o, como excepción, por una cantidad de hasta el 120% del estándar de pago.
5. Hacer excepciones al programa publicado por HUD de Precio Justo de Alquiler en el Mercado (**FMR**, por sus siglas en inglés) cuando los participantes tengan una discapacidad y tengan problemas en encontrar una vivienda accesible para alquilar, con el propósito de permitir pagos más altos, desde el 110% al 120% del FMR. En tales casos, el Departamento solicitará la aprobación de HUD para



Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

adoptar, como excepción, un estándar de pago superior al 120% del FMR publicado, siempre que las circunstancias reflejen opciones de vivienda accesible particularmente limitadas para los participantes con discapacidades que posean un vale de vivienda.

6. Proveer, según sea necesario, extensiones de tiempo para que los participantes con discapacidades que posean un vale de vivienda puedan encontrar una unidad de vivienda, ya sea porque no hay unidades accesibles disponibles, o porque enfrentan desafíos particularmente difíciles al buscar una unidad de vivienda.
7. Permitir que una persona autorizada, o un representante, participe en el proceso de solicitud y/o certificación y asista a las reuniones con funcionarios municipales. Cualquier persona puede solicitar el acomodo antes mencionado en nombre de un solicitante o participante con discapacidades que posea un vale de vivienda.
8. Exhibir carteles y otros materiales con información de vivienda en ubicaciones en las oficinas Departamento, de tal manera que sean legibles desde una silla de ruedas.
9. Permitir que un participante se mude de una unidad de vivienda que no sea accesible a otra unidad de vivienda que sea accesible, incluso cuando ese cambio generalmente no está permitido. Cualquier contrato de arrendamiento correspondiente del programa de Vivienda Municipal deberá permitir que cualquier participante con discapacidades que posea un vale de vivienda y necesidades de acomodo razonable pueda mudarse a una unidad de vivienda accesible.
10. Ampliar puertas y accesos en las oficinas o instalaciones municipales, como los baños públicos, para que una persona en silla de ruedas pueda acceder a ellas y utilizarlas.
11. Intervenir con el arrendador de un programa de Vivienda Municipal para que le permita a un participante con discapacidades realizar las modificaciones de accesibilidad necesarias a la unidad de vivienda, de acuerdo con la Ley de Equidad de Vivienda. En tales casos, se pueden aplicar excepciones para permitir pagos más altos (que sean entre el 110% y el 120% del FMR publicado por HUD) si el propietario, en lugar del participante, realiza las modificaciones de accesibilidad necesarias.
12. Asegurarse de que las políticas y los procedimientos de los programas de vivienda municipales puedan ser entendidos por los solicitantes y participantes con impedimentos sensoriales o cognitivos, o que tengan discapacidades de desarrollo.



Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

Un solicitante o participante con discapacidades puede solicitar información adicional o un acomodo razonable comunicándose con el mencionado Coordinador de Sección 504 / ADA.

VII. Obligaciones de arrendamiento para personas con discapacidades

Un solicitante o participante de un programa de Vivienda Municipal que tenga discapacidades debe cumplir con las obligaciones esenciales de un arrendamiento. Éstas incluyen:

1. Pagar el alquiler y otras cuentas, tales como la factura de la luz y el agua, de manera oportuna, según lo requiera el contrato de arrendamiento correspondiente. Si un participante tiene discapacidades y no puede completar un pago en la fecha programada, se le proveerá una prórroga razonable de tiempo sin penalización alguna.
2. Cuidar y no dañar la vivienda y las áreas comunes, cuando aplique.
3. Usar las instalaciones y los enseres de manera razonable.
4. No crear un peligro para la salud o la seguridad y notificar de inmediato todas las situaciones que requieran mantenimiento.
5. No interferir con los derechos y la paz de los demás, así como no dañar la propiedad ajena.
6. No participar en actividades criminales prohibidas que amenacen la salud, la seguridad o los derechos de otros, incluyendo cualquier actividad criminal relacionada a sustancias controladas.
7. Cumplir con todos los requisitos y reglas federales y locales que apliquen al programa de Vivienda Municipal.

No existe una condición expresa que requiera que un solicitante o participante con discapacidades tenga que cumplir con las obligaciones antes mencionadas sin asistencia.

VIII. Denegación o Terminación de la Asistencia

La determinación del Departamento de negar o terminar la asistencia de vivienda para un solicitante o un participante con discapacidades está sujeta a acomodados razonables. Cuando se le niega la asistencia de vivienda a un solicitante con discapacidades, la notificación de denegación correspondiente debe informarle sobre el proceso de apelación aplicable y su derecho a solicitar una vista al respecto. Además, el aviso de denegación debe informarle de su derecho a solicitar acomodo razonable para participar en la referida vista.



Departamento de Vivienda
Municipio Autónomo de San Juan
Política de Equidad de Vivienda y
Acomodo Razonable
Creado diciembre 2021

Cuando se termina la asistencia de un participante con discapacidades, el aviso de terminación debe informarle sobre el proceso de apelación aplicable y su derecho a solicitar una vista al respecto. Además, el aviso de terminación debe informarle de su derecho a acomodos razonables para participar en la referida vista.

Una vez se recibe una respuesta del solicitante o participante con discapacidades, el Departamento debe considerar si existen circunstancias atenuantes corroborables que expliquen o subsanen los problemas que provocaron la decisión del Departamento de negar o terminar la asistencia de vivienda. Cuando se encuentren presentes tales circunstancias, el Departamento procederá a tomar las acciones correctivas necesarias.

IX. Derechos de Privacidad de los Participantes

Se requerirá que los participantes firmen la Declaración de Ley de Privacidad Federal, que establece las condiciones bajo las cuales se divulgará información de los participantes y/o arrendadores de algún programa de Vivienda Municipal.

La política del Departamento con respecto a la divulgación de información de los participantes y / o arrendadores de algún programa de Vivienda Municipal es la siguiente:

1. La información pertinente de un participante solo se divulgará conforme a los términos de un relevo general (“*blanket release*”) firmado por el participante.
2. Se podrá proveer cualquier información relacionada a cantidades adeudadas al Departamento por reclamaciones pagadas y no reembolsadas de solicitantes.
3. Se podrá proveer cualquier información relacionada a cantidades adeudadas al Departamento por el pago en exceso de alguna asistencia de vivienda.
4. Los arrendadores prospectivos pueden recibir la siguiente información:
 - a. La dirección actual de un participante, según aparece en los archivos del Departamento.
 - b. El nombre y la dirección del arrendador actual o anterior de un participante, según aparece en los archivos del Departamento.
 - c. Información del historial de arrendamiento de un participante, según aparece en los archivos del Departamento.