

Sesión Informativa sobre Derechos y Responsabilidades de los Arrendatarios

presentada por el
Consejo de Vivienda Justa del Sur de Texas

y



Bienvenidos

¡Gracias por estar aquí hoy!

Hay servicios de interpretación disponibles para ASL y español. Por favor, háganos saber en la mesa de registro si necesita ayuda.

Gracias a nuestros socios de la mesa de recursos:

- Cumplimiento del Código del Departamento de Servicios de Desarrollo
- Consejeros de Vivienda Justa del NHSD
- Accesibilidad y Estabilidad de la Vivienda del NHSD



CITY OF SAN ANTONIO
**NEIGHBORHOOD & HOUSING
SERVICES DEPARTMENT**



Resumen de la Campaña por los Derechos de los Arrendatarios - 2023



NOTICE OF TENANTS' RIGHTS

Your rental housing provider is required by the City of San Antonio to provide you a copy of this notice when you are issued a Notice to Vacate for Non-Payment of Rent. If you have a question or need to report a possible violation, contact the City's Code Enforcement Division by calling 210-207-6000 or 311.

You should know:

A Notice to Vacate is not an eviction.

It is only the first step in the eviction process and does not mean you must move out immediately. You still have time to resolve the issue. You do not need to leave your dwelling right now and should not move without talking to your rental housing provider first.

There are resources to help.

Scan the QR code with a smart phone or visit www.sa.gov/nhsd to access the City's website for more tenants' rights and resources information.



Steps you can take now:

Contact your rental housing provider right away to try to work out a payment arrangement.

Payment arrangements should be in writing and signed by both you and your rental housing provider.

Seek out financial assistance to help cover your rent.

If you are having trouble paying rent, there may be assistance available through nonprofits or government programs. A few options are below:

City of San Antonio: www.sa.gov/nhsd or call 210-207-5910
Texas Rent Relief: www.texasrentrelief.com or call 833-989-7368
San Antonio Community Resource Directory: www.sacrdir.org/directory

If you have questions about your rights or need legal assistance, seek out help.

City of San Antonio, Fair Housing Team: www.sa.gov/nhsd or call 210-207-5309
 City of San Antonio, Right to Counsel Program, administered by Texas RioGrande Legal Aid: RightToCounsel@rla.org or call 210-212-3703

What can happen after you receive a Notice to Vacate?

After the Notice to Vacate has been delivered, the rental housing provider may file a suit in a Justice Court. The Justice Court will set a date for the hearing which is usually within 21 days of the filing in a court. The Court will notify you in writing of the date you must appear. You are encouraged to appear at the hearing and defend your rights. If you work out an agreement with your rental housing provider before the eviction hearing begins, show the court the agreement. The rental housing provider will usually dismiss the case if you pay everything due before the hearing. If not, the court will hear the case and issue a decision. If you do not appear, a judge may conclude that you do not oppose the eviction and issue judgment for the rental housing provider. You have the right to appeal. If you do not move or file an appeal within five days after the hearing, the rental housing provider can request a Writ of Possession from the Court. A 24-hour notice will be posted on your door before the Writ of Possession is carried out by removing you and your personal belongings from your residence.

Remember that you have options and there are people who can help you.

It is a good idea to communicate with your rental housing provider during the entire process to work out an agreement.

Name of Resident _____ Date of Delivery _____
 Address/Unit _____ Delivered By _____
 Contact _____

Last revised: May 11, 2023

RIGHTS, RESPONSIBILITIES, & RESOURCES

AS A RENTER

Local, state, and federal protections exist for renters. Learn more at SA.gov/TenantsRights or scan the QR code below.

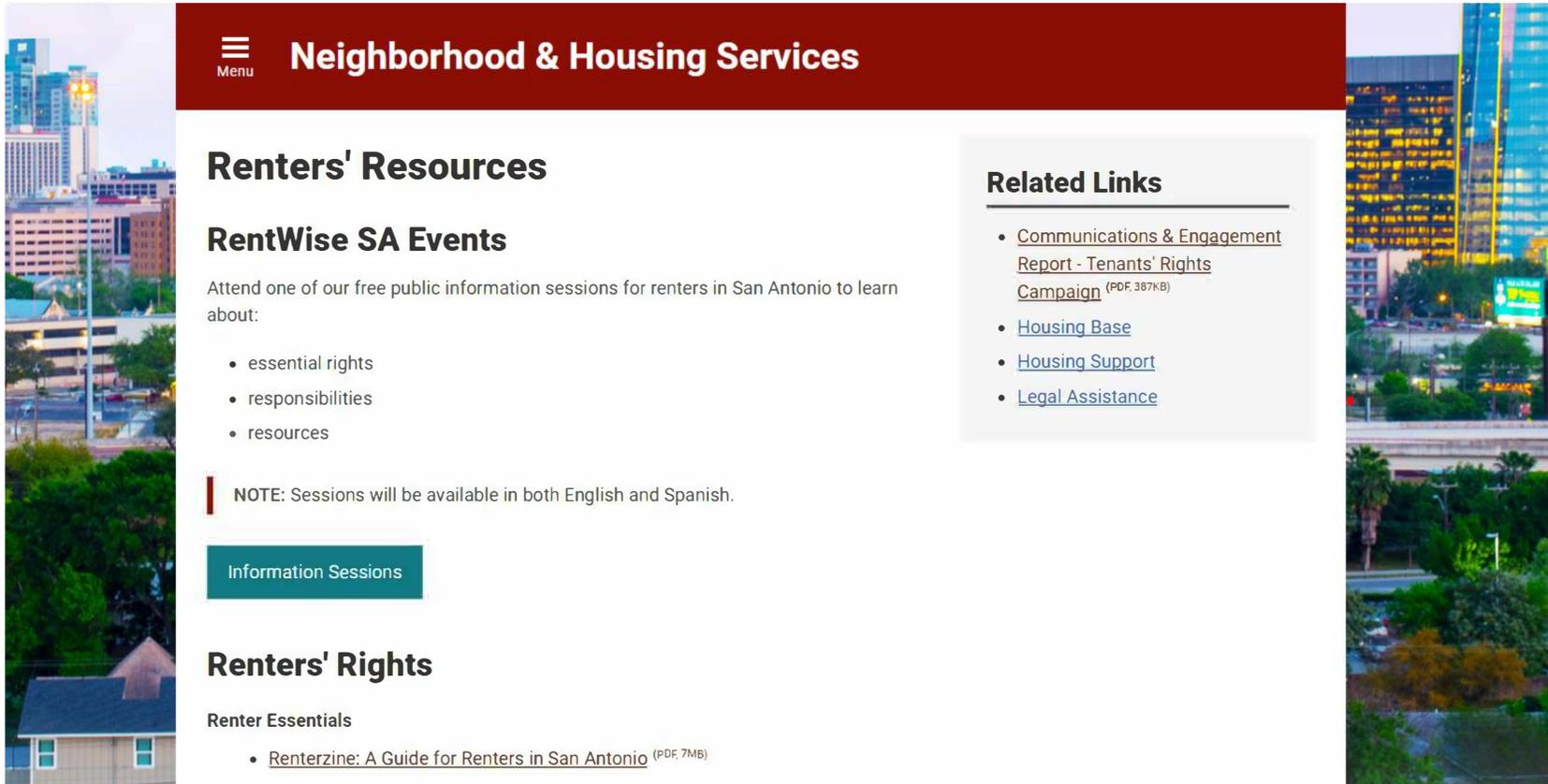
Tenant Rights	Explanation	Legal Protections	Contact
What do I do if I receive a Notice to Vacate for Non-Payment of Rent?	You do not need to immediately leave your home if you receive a Notice to Vacate for Non-Payment of Rent. You will not need to leave unless you are evicted. You should: 1. Contact your rental housing provider about a standing payment plan repayment agreement. 2. Look for rental assistance programs. 3. Make plans to attend your eviction hearing to make your case. If you do not attend, you will automatically lose your case. Your rental housing provider is required to provide you with a copy of the Notice of Tenants' Rights within 1 day of the date of the Notice to Vacate.	Notice of Tenants' Rights City Ordinance	Code Enforcement Development Services Department at the City of San Antonio, call 311
If I ask for a copy of my lease agreement, is the rental housing provider required to give it to me?	Yes, if you request it, your rental housing provider is required to give you a copy of the lease, including leases that are non-owned. Your lease should have the terms and conditions for your housing. It is important that you keep a copy of your records.	Texas Property Code Section 92.024.	Speak to your rental housing provider or the Property Manager first for help. For legal assistance with the eviction process, you may contact Texas RioGrande Legal Aid. Contact info: Call 210-212-3703 or Email: RightToCounsel@rla.org
I need essential repairs made to my unit, what should I do?	Under Texas law, you have the right to safe and healthy living conditions. Property owners are required to comply with the City's Property Maintenance Code and to respond to requests for repairs. Do not withhold your rent if your rental housing provider is not making repairs, as this can lead to an eviction. Make sure you make requests for repairs as outlined in your lease. Document your written repair requests with certified mail delivery. If your rental housing provider is not responsive, call 311.	Texas Property Code Section 92.036 San Antonio Property Maintenance Code	Code Enforcement Development Services Department at the City of San Antonio, call 311
What if I feel like my rental housing provider is discriminating against me?	You have the right to not be discriminated against based on your race, color, national origin, religion, sex, family status, disability, marital status, sexual orientation, or genetic information. If you suspect a violation, or your housing application cannot be denied for any of these reasons listed above.	Federal and Texas Fair Housing Act, City of San Antonio Anti-Discrimination Ordinance	City of San Antonio Fair Housing Team: Call 210-207-5309

cont>>



Página Web de Recursos para Arrendatarios

www.sa.gov/tenantsrights



Neighborhood & Housing Services

Renters' Resources

RentWise SA Events

Attend one of our free public information sessions for renters in San Antonio to learn about:

- essential rights
- responsibilities
- resources

NOTE: Sessions will be available in both English and Spanish.

[Information Sessions](#)

Renters' Rights

Renter Essentials

- [Renterzine: A Guide for Renters in San Antonio](#) (PDF, 7MB)

Related Links

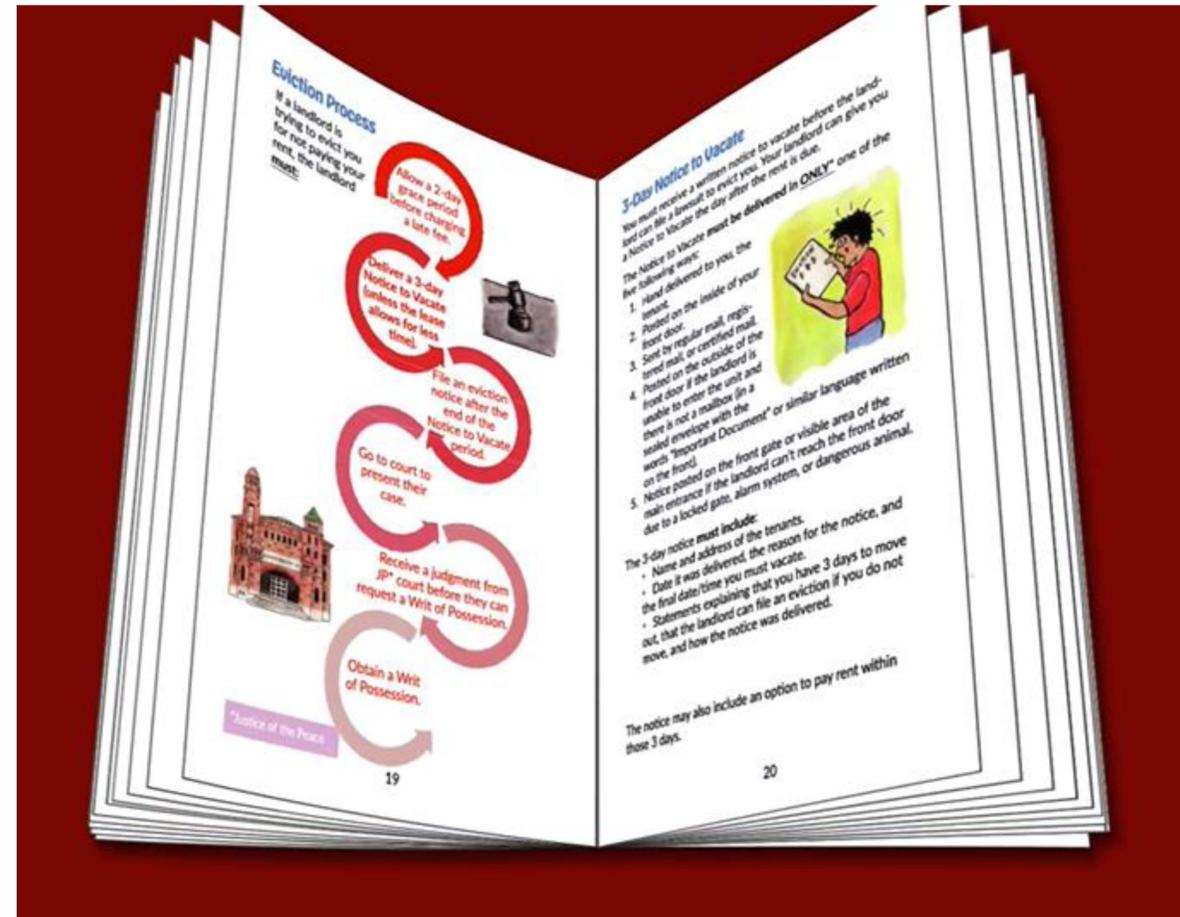
- [Communications & Engagement Report - Tenants' Rights Campaign](#) (PDF, 387KB)
- [Housing Base](#)
- [Housing Support](#)
- [Legal Assistance](#)

¿Qué puedo encontrar aquí?

- Información sobre Desalojos
- Resolución sobre Derechos de los Arrendatarios
- “Explicación de la Resolución”
- Notificación sobre Derechos de los Arrendatarios
- Otros lenguajes disponibles
- Documento de preguntas frecuentes

Recursos para Arrendatarios: Serie de Videos

www.sa.gov/tenantsrights

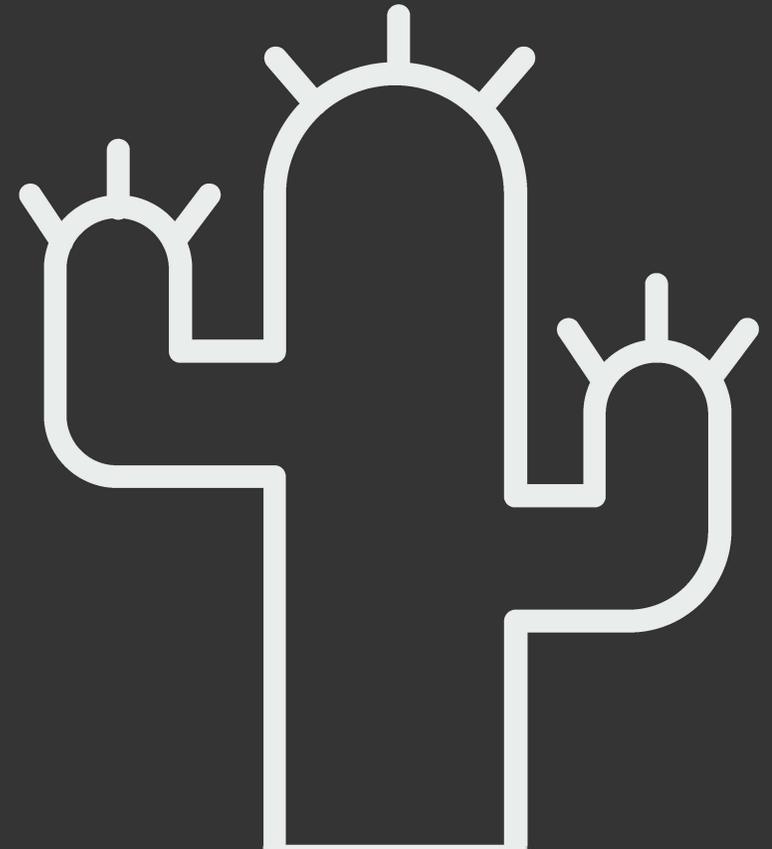


Derechos y Responsabilidades de los Arrendatarios

Sandra Tamez

Consejo de Vivienda

Justa del Sur de Texas



Comprenda su Contrato de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento es un contrato entre usted y el proveedor de vivienda que abarca:

- Fecha de vencimiento del arrendamiento
- Suma de la renta adeudada
- Duración del arrendamiento
- Qué servicios públicos los paga usted y cuáles paga su proveedor de vivienda
- Quién es responsable de pagar las refacciones
- Las consecuencias de romper su contrato de arrendamiento

Es muy importante que lea y comprenda todo el contrato de arrendamiento y acepte los términos antes de firmar.



Obtenga una Copia de su Contrato de Arrendamiento

¡Tiene derecho a una copia de su contrato de arrendamiento!

La ley de Texas requiere que un proveedor de vivienda proporcione al menos una copia del contrato de arrendamiento a al menos una persona en el contrato de arrendamiento dentro de los 3 días posteriores a la adición de todas las firmas.

- ▶ Se pueden proporcionar más copias a arrendatarios adicionales si envía una solicitud por escrito.
- ▶ Un proveedor de vivienda puede cumplir con esta sección proporcionando una copia completa del contrato de arrendamiento:
 - en formato papel;
 - en formato electrónico si se solicita; o
 - por correo electrónico si las partes se han comunicado por correo electrónico sobre el contrato de arrendamiento.

Reparaciones

- La ley de Texas requiere que los proveedores de vivienda reparen los problemas en su hogar que afectan su salud y seguridad física.

Esto incluye cosas como:

- ▶ obstrucción del alcantarillado
 - ▶ infestación de cucarachas o ratas
 - ▶ falta de agua caliente
 - ▶ cableado defectuoso
 - ▶ goteras en el tejado
- No incluye cosas que no afectan a la salud física ni a la seguridad, como el aire acondicionado, las máquinas de hielo o las mosquiteras de las ventanas.



Cómo Solicitar Reparaciones

- **¡Los proveedores de viviendas sólo pueden realizar reparaciones si las conocen! Notifique a su proveedor de vivienda por escrito.**
 - ▶ Notificarles sobre las reparaciones específicas necesarias en su unidad siguiendo los pasos descritos en su contrato de arrendamiento o en las normativas de la comunidad.
 - ▶ Si no se describen pasos, escríbalo, féchelo, pídale al proveedor de vivienda que confirme el recibo y conserve una copia.
- **Asegúrese de que la renta está pagada y al día. Su proveedor de vivienda no está obligado a realizar reparaciones a menos que esté al día en el pago de la renta.**
- **Los proveedores de vivienda tienen un “plazo razonable” para reparar el problema luego de recibir su notificación.**
 - ▶ Esto normalmente significa 7 días, pero se pueden tener en cuenta otros factores, como la disponibilidad de piezas, materiales, etc.

Depósitos en Garantía

El depósito en garantía es dinero destinado a garantizar su desempeño en virtud del contrato de arrendamiento.

El proveedor de vivienda debe reembolsar su depósito en garantía dentro de los treinta (30) días posteriores a la fecha en que se mudó de la unidad y entregó las llaves.

Sin embargo, antes de devolver el depósito en garantía, su proveedor de vivienda puede deducir el costo de los daños o cargos de los que usted es responsable según el contrato de arrendamiento.

- ▶ Con la excepción del desgaste normal de la unidad (como los orificios para clavos donde colgó cuadros).

CONSEJO IMPORTANTE: Luego de haber sacado todos sus bienes personales y haber limpiado la unidad de renta, realice un video o tome fotografías de cada recámara para tener prueba del estado en el que dejó la unidad.

Impedimentos de Acceso

- Un proveedor de vivienda puede impedirle entrar a su vivienda sólo cuando:
 - ▶ su renta no está completamente pagada
 - ▶ en una situación de emergencia
 - ▶ realizar una reparación de buena fe
 - ▶ usted ha abandonado la propiedad
- Un proveedor de vivienda puede cambiar las cerraduras en función de su falta de pago de la renta si su contrato de arrendamiento establece que puede hacerlo y primero le envió por correo o le entregó una notificación por escrito de 3 días que indique:
 - ▶ la fecha del impedimento de acceso propuesto
 - ▶ la suma de la renta adeudada
 - ▶ la ubicación donde se puede pagar la renta
 - ▶ su derecho a recibir una llave de la nueva cerradura en cualquier momento—
SIN IMPORTAR SI HA PAGADO LA RENTA O NO

Impedimentos de Acceso (continuación)

- Si su proveedor de vivienda cambia las cerraduras de sus puertas porque está atrasado en el pago de la renta, debe dejar otra notificación escrita en la puerta de entrada que indique:
 - ▶ donde podrá obtener la nueva llave en cualquier momento
 - ▶ el nombre y ubicación de la persona que le proporcionará la nueva llave
 - ▶ que el propietario debe proporcionarle la nueva llave en cualquier momento, SIN IMPORTAR SI HA PAGADO LA RENTA O NO
 - ▶ la suma de renta y otros cargos que debe



Notificaciones de Desocupar la Propiedad y Desalojos

- Una Notificación de Desocupar la Propiedad no es un Desalojo.
- Recibir una Notificación de Desocupar la Propiedad no significa que usted deba mudarse inmediatamente de su unidad de renta.
- A menos y hasta que el Juez de Paz (JP) emita una Orden de Posesión, puede permanecer en su unidad de renta.

Notificaciones de Desocupar la Propiedad y Desalojos (continuación)

► PASO 1: NOTIFICACIÓN DE DESOCUPAR LA PROPIEDAD POR ESCRITO

El proveedor de vivienda no puede presentar una demanda de desalojo antes de entregarle una Notificación de Desocupar la Propiedad por escrito con al menos tres (3) días para mudarse, a menos que su contrato de arrendamiento establezca lo contrario.

La Ley federal CARES requiere una notificación de treinta (30) días en ciertos desalojos donde la propiedad participa en ciertos programas federales o el propietario tiene una hipoteca respaldada por el gobierno federal.

Notificación de SA sobre los Derechos de los Arrendatarios



NOTICE OF TENANTS' RIGHTS

Your rental housing provider is required by the City of San Antonio to provide you a copy of this notice when you are issued a Notice to Vacate for Non-Payment of Rent. If you have a question or need to report a possible violation, contact the City's Code Enforcement Division by calling 210-207-8000 or 311.

You should know:

A Notice to Vacate is not an eviction.

It is only the first step in the eviction process and does not mean you must move out immediately. You still have time to resolve the issue. You do not need to leave your dwelling right now and should not move without talking to your rental housing provider first.

There are resources to help.

Scan the QR code with a smart phone or visit www.sa.gov to access the City's website for more tenants' rights and resources information.



Steps you can take now:

Contact your rental housing provider right away to try to work out a payment arrangement.

Payment arrangements should be in writing and signed by both you and your rental housing provider.

Seek out financial assistance to help cover your rent.

If you are having trouble paying rent, there may be assistance available through nonprofit or government programs. A few options are below:

City of San Antonio: www.sa.gov/hhd or call 210-207-5310
 Texas Rent Relief: www.texasrentrelief.com or call 833-589-7368
 San Antonio Community Resource Directory: www.sacard.org/directory

If you have questions about your rights or need legal assistance, seek out help.

City of San Antonio, Fair Housing Team: www.sa.gov/hhd or call 210-207-5310
 City of San Antonio, Right to Counsel Program, administered by Texas RioGrande Legal Aid: RighttoCounsel@trla.org or call 210-212-9703

What can happen after you receive a Notice to Vacate?

After the Notice to Vacate has been delivered, the rental housing provider may file a claim in Justice Court. The Justice Court will set a date for the hearing which is usually within 21 days of the filing of a claim. The court will notify you in writing of the date, time and place. You should also get a copy of the hearing notice from your provider. It will walk you through what to expect at the hearing. The rental housing provider has the burden of proving that you owe the rent. The rental housing provider will also file a claim with the court if you pay your rent but do not pay the full amount. If not, the court will hear the case and issue a decision. If you do not appear, a judge may decide that you owe the rent and issue the writ of possession and order of eviction. You have the right to appeal. If you do not have an appeal, you will have to leave your rental housing provider. The rental housing provider will file a claim with the court. A 24-hour notice will be posted on your door with the writ of possession and order of eviction. You will have to leave your rental housing provider from your residence.

Remember that you have options and there are people who can help you.

It is a good idea to discuss this notice with your rental housing provider during the 30-day period to see if you can reach an agreement.

Name of Resident: _____ Date of Delivery: _____
 Address/Unit: _____ Delivered By: _____
 Contact: _____

Last revised: Mar 13, 2023

La Ciudad de San Antonio exige que una “Notificación sobre Derechos de los Arrendatarios” acompañe cualquier Notificación de Desocupar la Propiedad por falta de pago de la renta emitida dentro de los límites de la ciudad de San Antonio.

La “Notificación sobre Derechos de los Arrendatarios” incluye información útil que:

- fomenta el diálogo entre el arrendatario y el propietario
- dirige al arrendatario a los recursos
- aclara que una Notificación de Desocupar la Propiedad no es un desalojo, sino que es el primer paso hacia uno



Notificaciones de Desocupar la Propiedad y Desalojos (continuación)

▶ PASO 2: DEMANDA DE DESALOJO

El proveedor de vivienda debe presentar una demanda de desalojo ante el Juez de Paz (JP). Un agente le entregará una copia de la demanda de desalojo que le notifica sobre la fecha, horario, lugar, motivos del desalojo, etc.

¡Es muy importante que se presente a su audiencia!

▶ PASO 3: AUDIENCIA Y SENTENCIA DEL JUEZ DE PAZ

- El JP llevará a cabo la audiencia de desalojo y debe permitir que tanto el proveedor de la vivienda como el arrendatario proporcionen pruebas y testimonios antes de dictar sentencia.
- Si no asiste a la audiencia a tiempo o no asiste en absoluto, entonces el JP puede dictar una sentencia en rebeldía en su contra.
- Una vez que el JP dicte sentencia, las partes tienen cinco (5) días calendario para apelar la sentencia.
- Si la sentencia es en contra del arrendatario, entonces el arrendatario tendrá 5 días para desalojar o apelar.

Notificaciones de Desocupar la Propiedad y Desalojos (continuación)

▶ PASO 4: APELACIÓN (OPCIONAL)

Cualquiera de las partes tiene cinco (5) días calendario para apelar la sentencia del JP.

▶ PASO 5: ORDEN DE POSESIÓN

Si no apela la sentencia del JP dentro del plazo de 5 días, el proveedor de la vivienda puede pedirle al JP que emita una orden de posesión, que ordena a un agente o alguacil tomar posesión de la unidad y entregársela al proveedor de la vivienda.

El agente debe publicar una notificación por escrito en su puerta con al menos 24 horas de anticipación.

Luego de esa notificación, pueden ingresar pacíficamente a la unidad para sacarlo a usted y sus pertenencias personales.

Desalojos – Recursos Legales

Asistencia Legal de Texas RioGrande

(956) 996-8752

--0--

(210) 212-3700

Proyecto de Derecho a un Abogado de TRLA

(210) 212-3703

Línea directa de desalojo de la
Clínica de Protección al Consumidor
de la Facultad de Derecho de St. Mary

(210) 570-6135

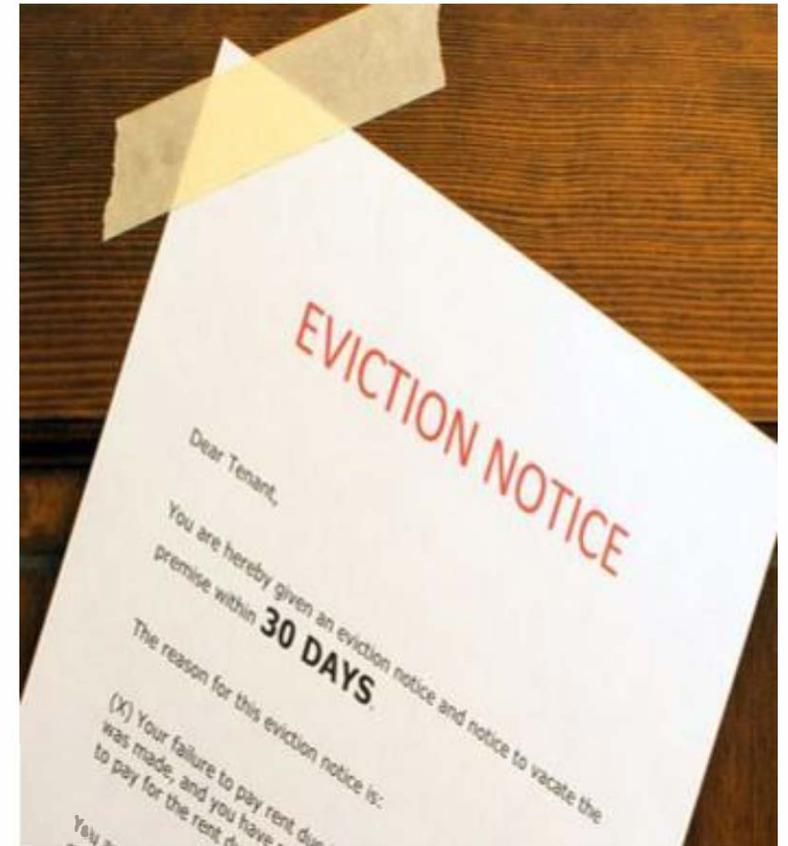


Desalojos y Arrendatarios con Discapacidades

Si un arrendatario tiene una discapacidad que le impidió presentar el pago de la renta a tiempo, entonces puede presentar una solicitud de adaptación razonable al propietario o administrador de la propiedad pidiéndole que posponga la presentación de una demanda de desalojo y que acepte el pago de la renta en una fecha posterior o a través de un método diferente.

EJEMPLO:

Un arrendatario está hospitalizado recibiendo tratamientos por su discapacidad que le impiden pagar la renta a tiempo. Por lo tanto, pueden solicitar que su proveedor de vivienda les permita enviar el pago de la renta a través de un método diferente o en una fecha posterior luego de haber sido dado de alta.



Discriminación en la Vivienda y la Ley de Vivienda Justa

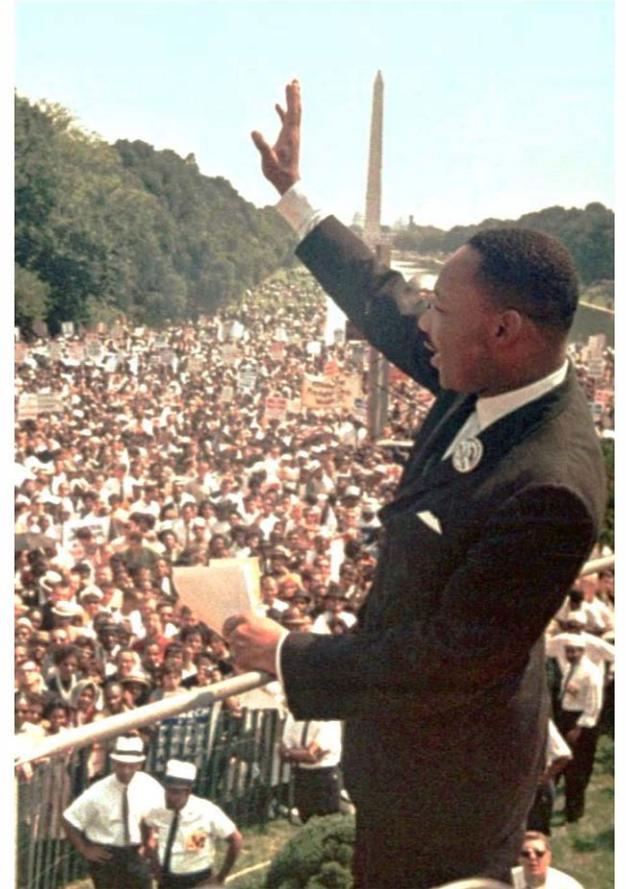
La Ley Federal de Derechos Civiles de 1968, comúnmente conocida como Ley de Vivienda Justa (FHA), se promulgó el 11 de abril de 1968 y prohíbe la discriminación en materia de vivienda basada en siete clases protegidas.

Las siete clases protegidas bajo la Ley Federal de Vivienda Justa son:

- Raza
- Color
- Origen Nacional
- Religión
- Sexo
- Estado Familiar
- Discapacidad

La Ordenanza Contra la Discriminación (NDO) de la Ciudad de San Antonio reconoce las mismas siete clases protegidas en virtud de la FHA federal, pero también brinda protección adicional basada en:

- Estado de Veterano
- Edad
- Orientación Sexual
- Identidad de Género



Ley de Vivienda Justa: Transacciones de Vivienda Cubiertas

La Ley de Vivienda Justa se aplica a la mayoría de las transacciones de vivienda que incluyen, pero no se limitan a, las siguientes:

- Vivienda de Renta
- Tasaciones de viviendas
- Ventas de bienes raíces
- Publicidad de vivienda
- Préstamos hipotecarios
- Programas de asistencia para la vivienda
- Seguro para propietarios de viviendas
- Zonificación y uso del suelo
- Nueva construcción de vivienda multifamiliar

Ley de Vivienda Justa: Instalaciones Cubiertas

La Ley de Vivienda Justa se aplica a la mayoría de los tipos de vivienda, ya sea con financiamiento público o privado. Algunos ejemplos de este tipo de instalaciones incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

- Complejos de apartamentos
- Instalaciones de Vida Asistida
- Vivienda de transición
- Vivienda de apartamentos en universidades privadas
- Moteles/hoteles residenciales
- Cualquier unidad de vivienda que esté diseñada o utilizada como residencia
- Condominios
- Dormitorios Universitarios
- Refugios para Personas Sin Hogar
- Cooperativas
- Hogares grupales
- Vivienda pública

FHA: Ejemplos de Discriminación por Raza



La discriminación por raza es discriminación porque una persona es blanca, negra/afroamericana, asiática, india americana, nativa de Alaska, nativa de Hawái o de las islas del Pacífico, o alguna combinación de dos o más de estos grupos.

Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona debido a:

- su raza real o percibida
- es multirracial
- está en una relación con alguien de una raza diferente
- se asocia o tiene invitados de una raza en particular

Ejemplos de discriminación por raza pueden incluir:

- Un proveedor de vivienda que se niega a rentarle a un solicitante afroamericano con un vale de la Sección 8 y acepta rentarle a un solicitante blanco con un vale de la Sección 8.
- Un agente de arrendamiento de apartamentos que informa a un consumidor que un apartamento no está disponible para renta o inspección debido a la raza del consumidor, cuando el apartamento de hecho está disponible.
- El administrador de un apartamento desaloja a un arrendatario por la raza de sus invitados.

FHA: Ejemplos de Discriminación por Color



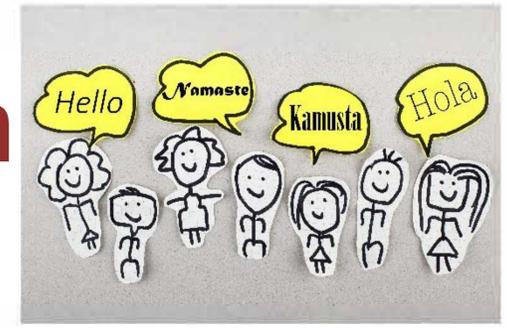
Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona por su color.

El color se refiere al tono más claro o más oscuro de la piel de una persona. Puede ocurrir entre personas de diferentes razas o entre personas del mismo grupo racial o étnico.

Ejemplos de discriminación de colores pueden incluir:

- Un administrador de apartamentos que asigna a un solicitante a una sección particular del complejo de apartamentos o a un edificio en particular debido al color de su piel.
- Un agente de arrendamiento de apartamentos que desalienta u obstruye las opciones de vivienda de un solicitante al exagerar los inconvenientes o no informarle sobre las características deseables debido al color de su piel.
- Un administrador de apartamentos que restringe los privilegios de visita de un arrendatario y/o la capacidad de recibir invitados durante la noche debido al color de su piel.

FHA: Ejemplos de Discriminación por Origen Nacional



Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona por su origen nacional.

Origen nacional significa el país, región o área geográfica en el que nació una persona o de donde vinieron sus antepasados. Esto incluye discriminación porque una persona tiene las características físicas, culturales o lingüísticas de personas de un área geográfica extranjera y/o porque una persona tiene una capacidad limitada para comunicarse en inglés.

Ejemplos de discriminación por origen nacional pueden incluir:

- Un administrador de apartamentos rechaza inmediatamente a los solicitantes que no hablan inglés con fluidez.
- Un administrador de apartamentos que rechaza a un solicitante hispano basándose en sus antecedentes penales pero aprueba a un solicitante blanco con antecedentes penales comparables.
- Un administrador de apartamento que se niega a rentarle a una persona con una capacidad limitada para leer, escribir, hablar o comprender inglés.

FHA: Ejemplos de Discriminación por Religión



Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona por su religión o porque utilice ropa religiosa o participa en prácticas o rituales religiosos.

“Religión” incluye la práctica y la no práctica de la religión, incluyendo las religiones que no son la corriente principal.

Ejemplos de discriminación religiosa pueden incluir:

- Un proveedor de vivienda que publica anuncios con declaraciones como "Se prefieren arrendatarios cristianos" o que contienen restricciones contra la renta a personas de una religión específica.
- El administrador de un apartamento se niega a rentar a mujeres que utilizan hiyab.
- Un administrador de apartamentos que permite a los arrendatarios colocar luces navideñas pero no permite que otros arrendatarios coloquen decoraciones para sus fiestas no cristianas.

FHA: Ejemplos de Discriminación por Sexo



Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona por su sexo.

Las protecciones basadas en el sexo incluyen protecciones contra el acoso sexual y la discriminación basada en su :

- sexo asignado al nacer
- orientación sexual
- inconformidad con los estereotipos de género
- identidad de género

Ejemplos de discriminación por sexo pueden incluir:

- Un agente de arrendamiento de apartamentos que impone una renta más elevada o un depósito en garantía adicional para un apartamento debido al sexo, la orientación sexual o la identidad de género de una persona.
- Un empleado de un apartamento que condiciona el acceso a una vivienda, servicios o privilegios a la sumisión del arrendatario a una conducta sexual (por ejemplo, un empleado que promete a un arrendatario ciertos privilegios, favores, reparaciones de la unidad, descuentos en la renta, retirada de las acciones de desalojo, etc. si el arrendatario estuvo de acuerdo con sus insinuaciones románticas o sexuales, etc.).

FHA: Ejemplos de Discriminación por Estado Familiar



Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona debido a su estado familiar.

Estado familiar significa una persona que tiene uno o más hijos menores de 18 años en el hogar. Esto incluye una persona que está embarazada o una persona que está en el proceso de adoptar, acoger o asegurar la custodia legal de un niño.

Ejemplos de discriminación por estado familiar pueden incluir:

- Un administrador de apartamentos que emite una infracción del contrato de arrendamiento o una notificación de desocupar la propiedad contra una familia porque su hijo realizó un ruido razonable durante horas razonables del día, ya que los niños tienen derecho a realizar un ruido razonable mientras juegan.
- Un administrador de apartamento que informa a una familia que su contrato de arrendamiento no se renovará o exige que la familia se transfiera inmediatamente a un apartamento más grande una vez que un miembro de su hogar queda embarazada o una vez que nace el bebé.
- Un administrador de apartamentos que exige que los padres supervisen a sus hijos en todo momento cuando están afuera en la propiedad o utilizan ciertos servicios como el área de juegos para niños, la sala de computadoras, el gimnasio, el centro de lavandería o la cancha de baloncesto, etc.

FHA: Ejemplos de Discriminación por Discapacidad



Es ilegal que un proveedor de vivienda discrimine a una persona debido a su discapacidad.

La discapacidad se define como tener un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida, tener un historial de tal impedimento, o ser considerado o percibido como si tuviera tal impedimento.

Ejemplos de discriminación por discapacidad pueden incluir:

- Un agente de arrendamiento de apartamentos que requiere una renta más elevada, un depósito en garantía adicional o un seguro de arrendatario porque el solicitante tiene una discapacidad de movilidad y utiliza una silla de ruedas.
- Un administrador de apartamentos que no cumple con su deber de tomar medidas inmediatas para corregir y poner fin al acoso de un arrendatario por parte de otro arrendatario, cuando ese acoso se basa en una discapacidad.
- Un administrador de apartamentos que limita a las personas con discapacidades a ciertas secciones de la propiedad o ciertos pisos de un edificio (por ejemplo, solo permite a personas que requieren el uso de una silla de ruedas rentar unidades del primer piso).

FHA: Protecciones Adicionales para Personas con Discapacidades

La Ley de Vivienda Justa proporciona protecciones adicionales para las personas con discapacidades, incluyendo:

1. Un desarrollador, arquitecto, constructor, etc. no puede dejar de diseñar y construir nuevas viviendas multifamiliares luego del 13 de marzo de 1991, de manera que cumplan determinados requisitos de accesibilidad.
2. Los proveedores de vivienda no pueden preguntarle a un arrendatario o solicitante si tiene una discapacidad ni preguntar sobre la naturaleza o gravedad de su discapacidad.
3. Los proveedores de vivienda no pueden negarse a realizar adaptaciones razonables en las normativas, políticas, servicios, etc. cuando puedan ser necesarias para que una persona con una discapacidad utilice y disfrute plenamente su unidad de renta.
4. Los proveedores de vivienda no pueden negarse a permitir que una persona con discapacidad realice adaptaciones estructurales razonables, a cargo de la persona, cuando puedan ser necesarias para el pleno disfrute de las instalaciones de su unidad de renta o de las instalaciones de esa persona.

FHA: Adaptaciones Razonables

Es ilegal negarse a realizar adaptaciones razonables en:

- ◆ normativas
- ◆ políticas
- ◆ prácticas
- ◆ servicios

para una persona con una discapacidad, cuando dichas adaptaciones puedan ser necesarias para brindarle a dicha persona igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de una vivienda.

Una “adaptación razonable” es:

- cambiar una política
- excepción a una normativa
- adaptación a una práctica o servicio



FHA: Ejemplos de Adaptaciones Razonables

- Proporcionar Espacio de Estacionamiento Reservado Sin Costo para el Arrendatario con Discapacidades
- Renuncia a las Políticas de “No Mascotas”, Depósitos por Mascotas, Renta por Mascotas, Restricciones de Raza, etc. con Respecto a los Animales de Asistencia



FHA: Ejemplos de Adaptaciones Razonables

- Cambio en la Fecha de Vencimiento de la Renta y el Período de Gracia
- Priorizar y Acelerar Reparaciones, Control de Plagas, Etc.



FHA: Ejemplos de Adaptaciones Razonables

- Permitir Transferencias de Unidades Sin Cargos o Penalizaciones

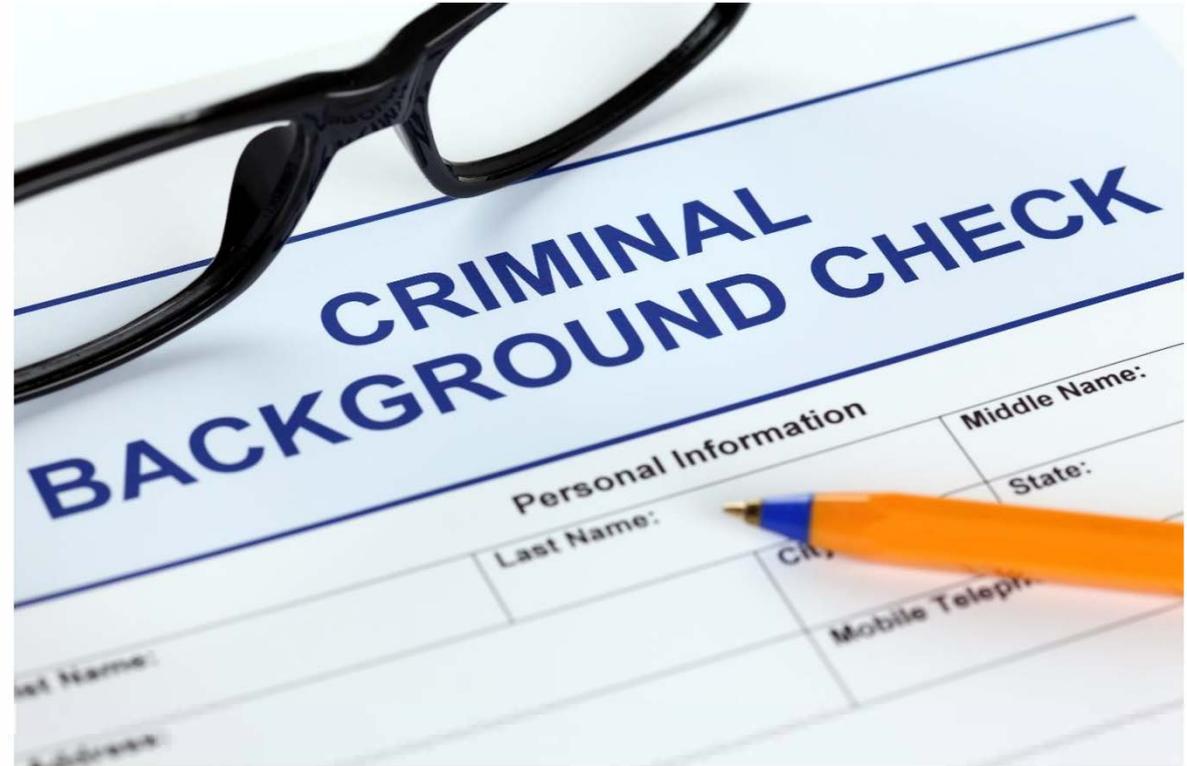


- Permitir Terminaciones Anticipadas de Arrendamiento Sin Cargos o Penalizaciones



FHA: Ejemplos de Adaptaciones Razonables

- Rescindir Desalojos y/o Infracciones de Arrendamiento
- Realizar Excepciones con respecto a Antecedentes Penales



FHA: Modificaciones Razonables

Según la Ley de Vivienda Justa, la discriminación incluye negarse a permitir, a cargo de la persona con una discapacidad, adaptaciones razonables de la propiedad existente ocupada o que será ocupada por dicha persona si dichas modificaciones pueden ser necesarias para permitirle el pleno disfrute de la propiedad.

Una “**modificación**” significa:

- cualquier cambio estructural en una unidad de vivienda
- cualquier cambio en las áreas de uso público de un edificio
- cualquier cambio en las áreas de uso común de un edificio



FHA: Ejemplos de Modificaciones Razonables

Ejemplos de modificaciones que normalmente son razonables incluyen:

- ampliar las puertas para hacer las recámaras más accesibles para personas en sillas de ruedas
- instalar barras de apoyo en los sanitarios
- añadir una rampa para que la entrada principal sea accesible para personas en sillas de ruedas
- modificar una pasarela para brindar acceso a un área de uso público o de uso común



FHA: Ejemplos de Modificaciones Razonables

Ejemplos de modificaciones que normalmente son razonables incluyen:

- bajar estantes del armario
- instalar una mirilla inferior y/o una cadena en la puerta principal
- instalar pisos alternativos en lugar de alfombras
- quitar los gabinetes debajo del fregadero
- bajar los gabinetes de la cocina a una altura adecuada para personas en sillas de ruedas



FHA: Determinar Quién Paga por las Modificaciones

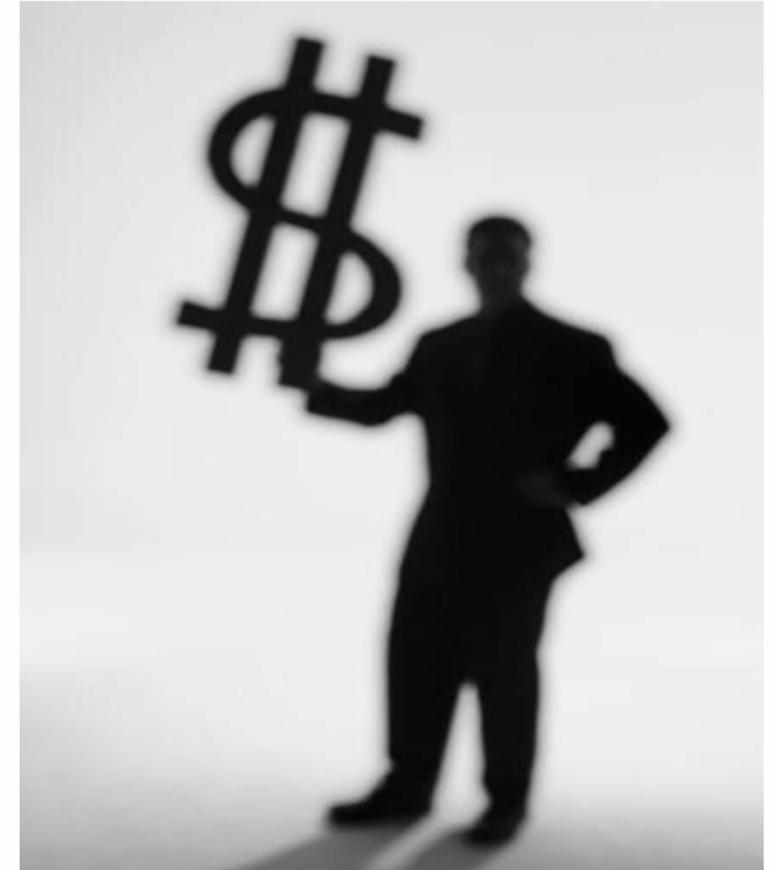
RESPONSABILIDAD DE PAGAR LOS GASTOS DE MODIFICACIONES:

La Ley de Vivienda Justa establece que si bien el proveedor de la vivienda debe permitir las modificaciones, el arrendatario es responsable de pagar el costo de la modificación estructural.

SIN EMBARGO ...

Hay ciertas circunstancias en las que la responsabilidad de pagar la modificación estructural pasará al proveedor de la vivienda.

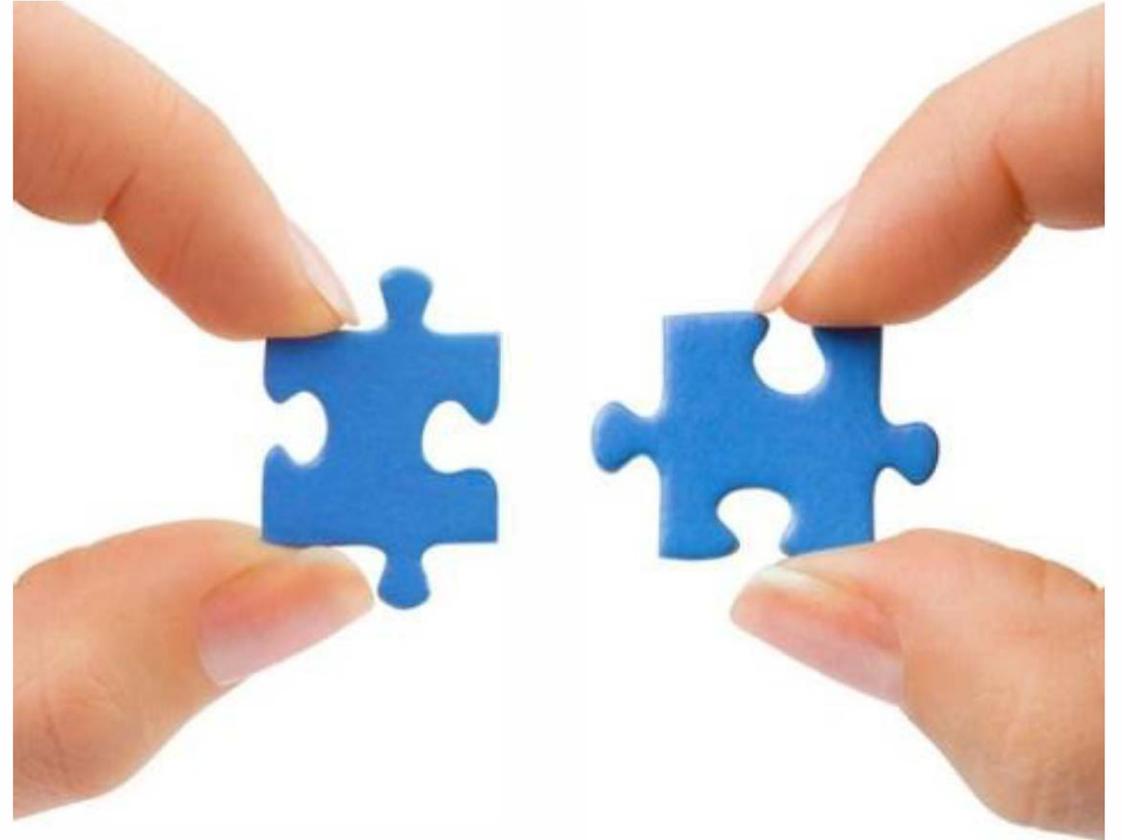
CONSEJO: Comuníquese con su organización local de vivienda justa para obtener ayuda para determinar quién es responsable de pagar las modificaciones estructurales de su unidad de renta.



FHA: Explicar el “Nexo”

Si no es obvio, entonces la persona que solicita una adaptación razonable o modificación estructural debe explicar al proveedor de la vivienda cuál es el “nexo” entre su discapacidad y la adaptación o modificación específica que solicitó.

Esto significa que la persona debe explicar por qué necesita esa adaptación o modificación específica debido a su discapacidad (por ejemplo, cómo afectan las circunstancias a su discapacidad, cómo se beneficiará su discapacidad de la adaptación o modificación, etc.).



FHA: Documentación de Discapacidad y Necesidad

Un proveedor de vivienda no puede pedirle a un arrendatario que proporcione:

- su diagnóstico
- acceso a sus registros médicos
- acceso a proveedores médicos
- amplia documentación de su discapacidad.

Si la discapacidad de un arrendatario no es visiblemente obvia o la necesidad relacionada con la discapacidad no es obvia, entonces un proveedor de vivienda puede exigir documentación que:

- verifique que el arrendatario esté deshabilitado y;
- explique por qué el arrendatario necesita la adaptación o modificación debido a su discapacidad.

Esta documentación puede ser proporcionada por un trabajador social, médico, profesional de salud mental u otro tercero confiable que conozca la discapacidad del individuo.



FHA: Represalias Ilegales

Es ilegal que un proveedor de vivienda:

- Coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona en el ejercicio o disfrute de, o por haber ejercido o disfrutado, cualquier derecho otorgado o protegido en virtud de la Ley de Vivienda Justa
- Intimidar o amenazar a cualquier persona porque esa persona está participando en actividades diseñadas para que otras personas conozcan o alienten a dichas personas a ejercer los derechos otorgados o protegidos en virtud de la Ley de Vivienda Justa
- Tomar represalias contra cualquier persona porque esa persona ha presentado una queja, testificado, ayudado o participado de cualquier manera en un procedimiento en virtud de la Ley de Vivienda Justa



Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8

El Programa de Vales de Elección de Vivienda de la Sección 8 (comúnmente conocido como “Sección 8”) ayuda a las personas con bajos ingresos a rentar en el mercado de rentas privado pagando una parte de la renta.

En Texas, los proveedores de viviendas privadas no están obligados a aceptar vales.

Los desarrollos con financiamiento federal y local no pueden rechazar a un posible arrendatario porque tiene un vale de vivienda.

El 13 de mayo de 2021, el Consejo de la Ciudad de San Antonio aprobó una Ordenanza que creó una “Política de Incentivos de Vales de Vivienda” que requiere que los proveedores de viviendas que reciben incentivos de la Ciudad acepten vales de vivienda como fuente de ingresos para el pago de la renta de solicitantes que de otro modo calificarían.



[Esta fotografía](#) de autor desconocido tiene licencia [CC BY](#)

Servicios del Consejo de Vivienda Justa

El Consejo de Vivienda Justa del Sur de Texas es una corporación privada sin fines de lucro 501(c)(3) fundada en septiembre de 1996 para promover la vivienda justa y eliminar prácticas de vivienda discriminatorias en el Sur de Texas en áreas que incluyen:

- vivienda de renta
- préstamos hipotecarios
- zonificación/uso del suelo
- ventas de bienes raices
- seguro para propietarios de viviendas
- tasaciones

Con fondos del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa del HUD, el Consejo de Vivienda Justa mantiene una oficina en San Antonio, Texas (Condado de Bexar), pero ha ampliado su área de servicio para incluir:

- | | | | | | |
|------------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|
| ◆ Atascosa | ◆ Duval | ◆ Hidalgo | ◆ Kerr | ◆ McMullen | ◆ Val Verde |
| ◆ Bandera | ◆ Edwards | ◆ Jim Hogg | ◆ Kinney | ◆ Medina | ◆ Webb |
| ◆ Brooks | ◆ Frio | ◆ Jim Wells | ◆ Kleberg | ◆ Nueces | ◆ Willacy |
| ◆ Cameron | ◆ Gillespie | ◆ Karnes | ◆ La Salle | ◆ Real | ◆ Wilson |
| ◆ Comal | ◆ Gonzales | ◆ Kendall | ◆ Live Oak | ◆ Starr | ◆ Zapata |
| ◆ Dimmit | ◆ Guadalupe | ◆ Kenedy | ◆ Maverick | ◆ Uvalde | ◆ Zavala |

Servicios del Consejo de Vivienda Justa

Los servicios del Consejo de Vivienda Justa del Sur de Texas incluyen:

- **Investigación de Quejas**—Nuestro personal lleva a cabo investigaciones preliminares de quejas de discriminación en la vivienda presentadas por consumidores. Esta investigación preliminar podrá consistir en:
 - ◆ recopilación de evidencia (avisos, fotografías, textos, correos electrónicos, etc.)
 - ◆ entrevistar a testigos
 - ◆ realizar encuestas sistémicas a los arrendatarios (por correo)
 - ◆ seguimiento de la publicidad del proveedor de vivienda
 - ◆ realizar investigaciones sobre el proveedor de vivienda
 - ◆ coordinar pruebas en el sitio/instalación del proveedor de vivienda
- **Pruebas**—Nuestro personal lleva a cabo investigaciones encubiertas de propietarios, agentes de arrendamiento, agentes inmobiliarios y prestamistas para determinar si están discriminando a los consumidores de viviendas.



Servicios del Consejo de Vivienda Justa

- **Defensa ante quejas del HUD**—Nuestro personal ayuda a las víctimas de discriminación en materia de vivienda a presentar quejas administrativas ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU.
- **Defensa con Adaptaciones o Modificaciones Razonables**—Nuestro personal analiza posibles solicitudes de adaptación o modificación razonables para resolver el problema de vivienda de un consumidor y ayuda a presentar la solicitud a su proveedor de vivienda.
- **Educación y Divulgación**—Nuestro personal lleva a cabo diversas actividades educativas y de divulgación que incluyen:
 - ◆ capacitaciones presenciales o virtuales
 - ◆ mesas de expositores en eventos comunitarios
 - ◆ envíos por correo de materiales educativos
 - ◆ publicaciones educativas en las redes sociales



Servicios del Consejo de Vivienda Justa

- Costos de quejas: nuestros servicios son GRATUITOS para los consumidores
- Elegibilidad: NO hay restricciones de ingresos ni requisitos de ciudadanía; Nuestros servicios están abiertos a todas las personas que viven en nuestra área de servicio, que consta de los siguientes condados de Texas:

◆ Atascosa	◆ Duval	◆ Hidalgo	◆ Kerr	◆ McMullen	◆ Val Verde
◆ Bandera	◆ Edwards	◆ Jim Hogg	◆ Kinney	◆ Medina	◆ Webb
◆ Bexar	◆ Frio	◆ Jim Wells	◆ Kleberg	◆ Nueces	◆ Willacy
◆ Brooks	◆ Gillespie	◆ Karnes	◆ La Salle	◆ Real	◆ Wilson
◆ Cameron	◆ Gonzales	◆ Kendall	◆ Live Oak	◆ Starr	◆ Zapata
◆ Comal	◆ Guadalupe	◆ Kenedy	◆ Maverick	◆ Uvalde	◆ Zavala
◆ Dimmit					

- Cómo presentar una queja: Llame a nuestra oficina al (210) 733-3247, ext. 101 o envíe un correo electrónico a info@fairhousingtx.org

Comuníquese con Nuestra Oficina para Obtener Ayuda

Consejo de Vivienda Justa del Sur de Texas
4414 Centerview Drive, Suite 229
San Antonio, Texas 78228

Ofc: (210) 733-3247, ext. 101
Fax: (210) 733-6670

Email: info@fairhousingtx.org

Facebook: www.facebook.com/FairHousingTX

Instagram: www.instagram.com/FairHousingTX

Twitter: www.twitter.com/FairHousingTX

Website: www.fairhousingtx.org



¡GRACIAS!

