

Aviso sobre la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC: antecedentes penales

A partir del **1ero de enero del 2025**, en la ciudad de Nueva York, estará prohibido que la mayoría de los proveedores de vivienda discriminen por sus antecedentes penales al alquilar o vender propiedades, incluidas cooperativas y condominios.

Las protecciones de la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC rigen tanto para los arrendatarios actuales como para los solicitantes.

Se considera una violación de la ley que los proveedores de vivienda incluidos en esta ley:

Hagan declaraciones sobre verificaciones de antecedentes o registros penales, o incluyan limitaciones relacionadas en anuncios publicitarios y solicitudes.

Tengan un trato diferente con solicitantes o arrendatarios con antecedentes penales, excepto en los casos permitidos por la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda.

Los proveedores de vivienda incluidos en esta ley **NUNCA** podrán modificar los términos de una venta o de un contrato de arrendamiento por antecedentes penales. **Podrán** revocar una oferta de vivienda o negarse a renovar un contrato de arrendamiento **SOLO** por ciertos tipos de condenas y **SOLO** cuando cumplan con los requisitos de la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda.

Esta ley no exige a los proveedores de vivienda realizar verificaciones de antecedentes penales. Pueden aceptar a un arrendatario o comprador sin seguir los pasos descritos abajo, los cuales solo aplican a aquellos que opten por realizar la verificación de los antecedentes penales.



Si el proveedor de vivienda decide realizar una verificación de antecedentes penales: usted tiene derechos.

El proveedor de vivienda cubierto por la ley **primero tiene que** evaluar su elegibilidad general para adquirir la vivienda (es decir, su capacidad para cumplir con los términos del contrato) y hacerle una oferta condicional de vivienda. **Solo después**, podrá realizar la verificación de manera legal.

Antes de la verificación de antecedentes penales, los proveedores de vivienda deben:

- hacerle una oferta condicional de vivienda y
- entregarle una copia de este aviso que explica sus derechos.

Además, los proveedores de vivienda deben cumplir con las leyes correspondientes relacionadas con la recopilación y el uso de información personal, como las Leyes Federal y Estatal de Informe Justo de Crédito.

Oferta condicional de vivienda

Una oferta condicional de vivienda es un **contrato o acuerdo de arrendamiento o de venta por escrito** que asigna de manera condicional una o más unidades a un arrendatario o comprador y que solo puede revocarse en ciertos casos. Después de realizar la oferta condicional, el proveedor de vivienda debe elegir una de las siguientes opciones:

NO REALIZAR la verificación de antecedentes penales

El proveedor de vivienda puede confirmar o revocar la oferta únicamente por un motivo legal y no discriminatorio que no esté relacionado con antecedentes penales.

REALIZAR la verificación de antecedentes penales

Es ilegal que el proveedor de vivienda busque o revise sus antecedentes penales antes de hacerle una oferta condicional.



Verificación de antecedentes penales

Si el proveedor de vivienda decide realizar la verificación de antecedentes penales después de haberle hecho una oferta condicional, solo podrá considerar categorías de condenas:

- Condenas registradas como delitos sexuales al momento de la verificación de limitados antecedentes.
- Condenas por delitos graves ocurridos en los últimos cinco años, excepto las incluidas a continuación.
- Condenas por delitos menos graves ocurridos en los últimos tres años, excepto las incluidas a continuación.

Los períodos de 3 o 5 años se calculan a partir de la **fecha de liberación o de la fecha de la sentencia** (si esta no incluye tiempo de detención en una cárcel o prisión), sin importar si la pena fue suspendida o si la persona está en libertad condicional.

El proveedor de vivienda cubierto por la ley **NUNCA** puede considerar arrestos o casos pendientes ni:

- Condenas selladas, eliminadas, indultadas, sujetas a un certificado de exoneración por discapacidades, o legalmente anuladas o revocadas.
- Condenas por infracciones, consideradas delitos no penales, como alteración del orden público.
- Condenas según leyes federales o de otro estado relacionadas con la salud reproductiva o la afirmación de género legales en el estado de Nueva York.
- Condenas según leyes federales o de otro estado por posesión de cannabis que no constituyan un delito grave en el estado de Nueva York.
- Aplazamientos en contemplación de desestimación (ACD).
- Fallos como infractor menor de edad o delincuencia juvenil.
- Resoluciones favorables a la persona, incluidas, entre otras, absoluciones, revocaciones tras apelación y exculpaciones.
- Disposiciones de asuntos penales según leyes federales o de otros estados comparables a las descritas aquí.

El proveedor de vivienda tiene prohibido tomar en cuenta información de estas categorías. Asimismo, según las leyes federales de vivienda justa, las empresas que evalúan a los arrendatarios podrían ser responsables en el caso de que los proveedores de vivienda adopten decisiones discriminatorias.



Derecho a presentar información de respaldo para su solicitud

Después de revisar solo las condenas permitidas, el proveedor de vivienda que desee revocar una oferta de vivienda debe **SEGUIR EL PROCESO DE OPORTUNIDAD JUSTA PARA LA VIVIENDA** y mantener la unidad disponible durante dicho proceso. Debe:

1. Entregarle una copia de toda la información sobre antecedentes penales recibida o revisada
2. Otorgar cinco días laborables para lo siguiente:
 - Señalar errores en el historial de las condenas.
 - Identificar cualquier información que no debería haberse considerado (es decir, no está relacionada con las condenas que tienen permitido revisar de manera legal).
 - Compartir información sobre sus antecedentes, referencias personales y profesionales, o cualquier información que respalde su solicitud.

En esta etapa, usted no está obligado a proporcionar información para respaldar su solicitud. El proveedor de vivienda debe completar una evaluación individualizada, incluso si usted no brinda información de respaldo.



Derecho a una evaluación individualizada de su solicitud

El proveedor de vivienda debe realizar una evaluación individualizada de las condenas que tiene permitido revisar, junto con cualquier otra información que usted haya presentado dentro del plazo establecido.



El proveedor de vivienda incluido en esta ley NO PUEDE revocar la oferta condicional de vivienda después de realizar la verificación de antecedentes penales, excepto en dos **casos**:

Después de la evaluación, debe demostrar por escrito que cumple con AMBOS de estos requisitos:

- que tiene un interés comercial legítimo; Y
- que ese interés se vincula a su antecedente penal.

Si presenta *información nueva, que no está relacionada con antecedentes penales*, que afecta su idoneidad para el alquiler y que no conocía al momento de hacerle la oferta condicional.

Interés comercial legítimo

El interés comercial legítimo de un proveedor de vivienda debe ser específico y objetivo. El cumplimiento de un término en particular del contrato de arrendamiento es un interés comercial legítimo permitido. Motivos puramente discriminatorios, estigmas, estereotipos o suposiciones nunca constituyen un interés comercial legítimo.

El proveedor de vivienda que alegue un interés comercial legítimo tiene que **explicar** el nexo entre ese interés y su antecedente específico teniendo en cuenta la información que usted proporcionó para justificar la decisión de revocar su oferta condicional de vivienda. **La existencia de una condena nunca establece ese nexo.**

Los siguientes ejemplos no constituyen intereses comerciales legítimos ni establecen un nexo suficiente para justificar la decisión de un proveedor de vivienda de revocar una oferta:

- “No quiero que este lugar sea un punto frecuente de la policía”.
- “El solicitante parece propenso a cometer otro delito y quiero garantizar la seguridad de los arrendatarios”.
- “Este es un edificio familiar”.
- “No queremos personas problemáticas aquí”.
- “Mis arrendatarios no quieren delincuentes”.
- “Me aumentarán las tarifas del seguro”.
- “Esto afectará el valor de mi propiedad”.

Revocación de una oferta condicional de vivienda

Para que el proveedor de vivienda pueda revocar la oferta condicional a causa de antecedentes penales, **TIENE** seguir los siguientes pasos antes:

1. Realizar una evaluación personal de sus condenas **y** de la información que usted proporcionó.
2. Entregarle copias de todos los documentos que recibió o revisó.
3. Proporcionarle una declaración escrita que detalle lo siguiente:
 - La decisión de revocar la oferta por antecedentes penales **y** el nexo con un interés comercial legítimo.
 - La manera en la que consideró su información y circunstancias personales.

Exenciones para proveedores de vivienda

- Las propiedades ocupadas por el propio proveedor de vivienda con dos o menos habitaciones o unidades no están cubiertas por la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC.
- Los proveedores de vivienda con financiamiento estatal o federal, incluidas las autoridades de vivienda pública, obligados o autorizados a tomar medidas específicas relacionadas con los antecedentes penales, **PUEDEN** adoptar medidas específicas sin violar la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC.

Para obtener más información sobre los derechos de los inquilinos y compradores y las responsabilidades de los proveedores de vivienda según la Ley de Oportunidad Justa para la Vivienda de NYC, y para ver este aviso en varios idiomas, visite [NYC.gov/FairChanceHousing](http://nyc.gov/FairChanceHousing).



RECORDATORIO: Todos los neoyorquinos tienen derecho a no sufrir represalias en cuestiones relacionadas con la vivienda. En la ciudad de Nueva York, los proveedores de vivienda tienen prohibido castigar o maltratar a los arrendatarios si estos les informan sobre sus derechos o los denuncian por discriminación o acoso.

