

OBTENIENDO Y MANTENIENDO UNA VIVIENDA:

Vivienda Justa para Personas con
Discapacidades Físicas y de Salud Mental



**Fair Housing Center
for Rights & Research**

Centro de Vivienda Justa Por los Derechos y la Investigación

Obteniendo y Manteniendo una Vivienda: Vivienda Justa para Personas con Discapacidades Físicas y de Salud Mental

Este folleto está destinado a informar al público sobre los derechos de vivienda justa y cómo reconocer la discriminación en la vivienda. Además, este folleto busca abordar específicamente los problemas comunes de vivienda justa que enfrentan las personas con discapacidades físicas y de salud mental, cuidadores, profesionales médicos y profesionales de salud mental.

Tercera Edición



**Fair Housing Center
for Rights & Research**

*[Centro de Vivienda Justa
Por los Derechos y la Investigación]*

2728 Euclid Avenue, Ste. 200
Cleveland, OH 44115
☎️ Teléfono: 216-361-9240
www.thehousingcenter.org

La misión del Centro de Vivienda Justa por los Derechos y la Investigación es proteger y expandir los derechos de vivienda justa, eliminar la discriminación de vivienda y promover comunidades integradas.

Los fondos para la creación original de esta publicación fueron provistos por la fundación "Ohio State Bar Foundation". Las opiniones expresadas en este documento no representan necesariamente las de Ohio State Bar Foundation.

Esta publicación está destinada a transmitir información. Nada en esta publicación debe considerarse como asesoramiento legal, ni debe considerarse que esta publicación crease una relación abogado- cliente.

Revisado en 01/2020. Copyright © 2020

TABLA DE CONTENIDOS

Vivienda Justa y Acceso Igualitario	1
¿Qué es una Vivienda Justa?	1
¿Qué es una “Clase Protegida”?	2
¿Cuáles son las Leyes de Vivienda Justa?	2
¿Qué tipo de Vivienda está Cubierta?	3
Protecciones Adicionales para Personas con Discapacidades	4
Ejemplo de Discapacidades Cubiertas	5
Acciones Prohibidas	8-13
¿Qué acciones están prohibidas en el alquiler o la venta de viviendas?	9
¿Qué acciones están prohibidas en préstamos hipotecarios y seguros?	10
Anuncios Discriminatorios o Materiales de Marketing	11
Vivienda Justa y Represalias	11
Adaptaciones y Modificaciones Razonables	14-35
¿Qué es una Adaptación Razonable?	15
¿Qué es una Modificación Razonable?	16
Cosas que Debes Saber Cuando Solicitas una Adaptación Razonable	17-18
Cosas que Debes Saber Cuando Solicitas una Modificación Razonable	19-20
Cómo se hacen las Solicitudes y las Preguntas Prohibidas	21-22
¿Qué necesito incluir en la carta?	22
Ejemplos de Cartas	23-32
Denegaciones de Adaptaciones y Modificaciones Razonables	33-35
¿Cuándo puede un proveedor de vivienda negar una solicitud?	33
¿Qué sucede si creo que mi solicitud ha sido rechazada injustamente?	33
Definiciones relacionadas con la discapacidad de una persona, carga indebida, alteración fundamental de la provisión de vivienda	33-34
Tipos de Vivienda: Adaptaciones y Modificaciones Razonables	36-39
Vivienda Pública y Vivienda basada en proyectos	37
Vouchers de Elección de Vivienda y Vivienda para Personas con Discapacidad	38
Problemas comunes de Vivienda Justa	40-45
Servicio, Asistencia y Animales de Apoyo Emocional	41-42
Cuidadores, Juntas de Condominios, Asociaciones de Propietarios	43-44
Requisitos de Nueva Construcción	46-51
Proceso de Quejas	52-60
Definiciones de Proceso de Quejas	61-62
¿Quién puede ayudarme si tengo una queja?	63-64

VIVIENDA JUSTA Y ACCESO IGUALITARIO

Las Leyes de Vivienda Justa garantizan que todos los que viven en los Estados Unidos tengan igual acceso a la vivienda. Es ilegal negar vivienda, hacer que la vivienda no esté disponible, amenazar o intimidar a una persona que ejerza sus derechos de vivienda justa en función de su clase protegida. La igualdad de acceso permite a las personas decidir dónde quieren vivir.

Cuando a una persona se le niega la vivienda en función de su clase protegida, es una violación de las leyes de vivienda justa. La denegación de elección de vivienda también niega a las personas el acceso a otras comodidades deseables, como la proximidad a escuelas, parques o transporte público.

¿Qué es una Vivienda Justa?

La vivienda justa es un **derecho civil** otorgado a **todas las personas** en los Estados Unidos. Existen leyes federales, estatales y locales de vivienda justa para proteger a las personas que viven en los Estados Unidos de la discriminación de vivienda. Las leyes federales de vivienda justa garantizan **que a una persona no se le puede negar la vivienda debido a su membresía en una clase protegida.**



¿QUÉ ES UNA “CLASE PROTEGIDA”?

Todas las personas que viven en los Estados Unidos se consideran miembros de clases protegidas bajo las leyes de vivienda justa. Es ilegal discriminar en la vivienda por:

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

En Ohio, además de las clases protegidas por el gobierno federal, es ilegal discriminar a una persona por su ascendencia y estado militar. Muchos municipios tienen protecciones adicionales. Llame a su oficina gubernamental local o visite nuestro sitio web para averiguar qué clases adicionales pueden estar protegidas en su área.

Ejemplos de clases protegidas adicionales:

- **Edad**
- **Orientación Sexual**
- **Estado Civil**
- **Ocupación**
- **Fuente de Ingresos**
- **Estado de Alta Militar**
- **Identidad de género**
- **Grupo étnico**

¿CUÁLES SON LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA?

Se promulgaron leyes de vivienda justa para eliminar las barreras discriminatorias a la vivienda en los Estados Unidos.

La Ley de Derechos Civiles de 1866 otorgó la ciudadanía y los mismos derechos para hacer y hacer cumplir los contactos y para comprar, vender o arrendar propiedades a todos los ciudadanos varones, independientemente de su color.

La Ley de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968) prohíbe la discriminación en la venta, alquiler y financiación de viviendas por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional. El Título VIII fue modificado en 1988 por la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa para incluir el estado familiar y las personas con discapacidad.

¿QUÉ TIPO DE VIVIENDA ESTÁ CUBIERTA?

La Ley Federal de Vivienda Justa define una vivienda en términos muy amplios. Específicamente, la ley establece: "... cualquier edificio, estructura o parte del mismo que esté ocupado, o diseñado o destinado a ser ocupado como una residencia por una o más familias, y cualquier terreno vacante que se ofrezca en venta o alquiler para la construcción o ubicación del mismo, de cualquier edificio, estructura o parte de los mismos." *42 U.S.C. §3602 (b)*

Por lo tanto, la definición de vivienda según la Ley Federal de Vivienda Justa (FHA) se aplica a los proveedores de vivienda en todas sus formas, incluidos los dueños, propietarios, administradores de viviendas, asociaciones de vecindarios y condominios, agentes inmobiliarios y agencias de servicios de corretaje.

Propiedades Cubiertas:

- Casas
- Departamentos
- Condominios
- Casas Móviles/
Fabricadas
- Terrenos vacantes para
construcción residencial
- Dormitorios
- Hogares de ancianos/
Instalaciones de
vivienda asistida
- Refugios de emergencia
- Viviendas de transición
- Hoteles de estadía
extendida

PROTECCIONES ADICIONALES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Las personas con discapacidades también están protegidas de la discriminación por la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (denominada Sección 504) y el Título II de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (comúnmente conocida como ADA o Título II). A menudo, estas leyes se superponen en su cobertura, pero algunas viviendas pueden estar cubiertas solo por una de las leyes, mientras que otras viviendas pueden estar sujetas a dos o tres.

La Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 especifica que las personas con discapacidades deben recibir adaptaciones razonables y modificaciones razonables para que puedan “disfrutar de la vivienda por igual”.

Un individuo está protegido como persona con discapacidad si:

- tiene un impedimento físico y / o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida,
- tiene un registro de tal impedimento, o
- se considera que tiene dicho impedimento (incluye personas asociadas o que residen con una persona que cumple con esta definición).

En 2017, **las quejas por discapacidad representaron más del 59% de todas las quejas de vivienda justa** en todo el país.

EJEMPLOS DE DISCAPACIDADES CUBIERTAS:

- Enfermedades crónicas mentales
- Problemas de audición, movilidad y visión
- Cáncer
- SIDA / VIH
- Desafíos del desarrollo mental
- Alcoholismo o abuso de drogas ***en el pasado***

Hay dos grupos de personas que la Ley de Vivienda Justa *no* protege. Estos incluyen:

- Aquellos que actualmente usan drogas ilegales, y
- Cualquier persona que represente una amenaza directa para la salud y la seguridad de otros o que cause daños físicos sustanciales a la propiedad.



Las principales actividades de la vida incluyen:

- Funciones como cuidar de uno mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar.

Registro de tal impedimento:

- Tiene un historial de, o ha sido mal clasificado como que tiene, un impedimento mental o físico que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida.

Se considera como que tiene una discapacidad, si:

- Tiene un impedimento físico o mental que no limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida pero que otra persona trata como una limitación.
- Tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida solo como resultado de las actitudes de los demás hacia dicho impedimento.
- No tiene un impedimento físico o mental, pero otra persona lo trata como si tuviera dicho impedimento.

(24 C.F.R. §100.201 Definiciones, Sub parte D-Prohibición contra la Discriminación por Discapacidad)

ACCIONES
PROHIBIDAS

¿QUÉ ACCIONES ESTÁN PROHIBIDAS EN EL ALQUILER O LA VENTA DE VIVIENDAS?

La Ley de Vivienda Justa protege a todos de la discriminación en la vivienda. Es ilegal negarle a cualquier persona una vivienda basada en su membresía en una clase protegida. A continuación se establece qué es ilegal y los ejemplos ilustran cómo una persona con discapacidad puede experimentar discriminación:

- **Negarse a alquilar, vender o negociar una vivienda.**

Ejemplos:

- *Un proveedor de vivienda se niega a alquilarle a una familia porque tiene un hijo con autismo.*
- *Un proveedor de vivienda no le mostrará un apartamento a una persona porque notó un cartel de estacionamiento accesible en su automóvil.*

- **Establecer diferentes términos, condiciones, privilegios o proporcionar diferentes servicios o instalaciones de vivienda.**

Ejemplos:

- *Requerir que las personas que usan sillas de ruedas paguen un depósito de seguridad más alto.*
- *No permitir que alguien con un animal de servicio use las instalaciones de lavandería.*
- *No permitir que un personal con un trastorno convulsivo use las instalaciones de recreación.*

- **Hacer que la vivienda no esté disponible o restringir la elección.**

Ejemplos:

- *Restringir a las personas con discapacidad a ciertas unidades o secciones de un complejo.*
- *No permitir animales de servicio en las unidades de arriba.*

- **Negar falsamente que haya viviendas disponibles**

Por Ejemplo:

- Decirle a una persona con discapacidad que no hay unidades disponibles cuando de hecho hay vacantes.

- **Persuadir a los propietarios a vender o alquilar.**

Por Ejemplo:

- El representante se acerca a los propietarios de viviendas en un vecindario y trata de persuadirlos para que vendan sus viviendas porque una casa grupal para personas con discapacidades se ubicará en el área, lo que insinúa que los precios de las viviendas caerán.

¿QUÉ ACCIONES ESTÁN PROHIBIDAS EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y SEGUROS?

Además de la discriminación en el alquiler y la venta de viviendas, las personas pueden experimentar discriminación al obtener una hipoteca o un seguro de propietarios basado en la membresía en una clase protegida.

Los siguientes son ejemplos de acciones prohibidas en préstamos hipotecarios y seguros:

- **Negarse a hacer un préstamo hipotecario o proporcionar un seguro para propietarios de viviendas.**
- **Negarse a proporcionar información sobre préstamos y seguros.**
- **Imponer diferentes términos o condiciones en un préstamo, como diferentes tasas u honorarios.**
- **Discriminar en la valoración de la propiedad.**
- **Negarse a comprar un préstamo.**
- **Establecer diferentes términos o condiciones para comprar un préstamo.**

ANUNCIOS DISCRIMINATORIOS O MATERIALES DE MARKETING

Es ilegal hacer, imprimir o publicar cualquier aviso, declaración o anuncio que indique una limitación o preferencia basada en una clase protegida. Los siguientes son ejemplos de anuncios que se considerarían discriminatorios según las leyes de vivienda justa:

- **“Ningún inquilino puede usar una silla de ruedas motorizada en el comedor”**. El material de marketing también puede contener declaraciones discriminatorias. Comuníquese con un profesional de vivienda justa si ve una declaración que cree que puede ser discriminatoria.
- **“Las unidades de arriba no son accesibles para sillas de ruedas”**. Los requisitos de “nueva construcción” para este edificio incluirían accesibilidad para sillas de ruedas en todos los pisos ya que hay un ascensor. Si no hubiera un ascensor, solo se requeriría que el primer piso fuera accesible. Si está buscando vivienda y nota que un edificio más nuevo carece de características de accesibilidad, comuníquese con un profesional de vivienda justa. Esto puede ser una violación de las leyes de vivienda justa.

VIVIENDA JUSTA Y REPRESALIAS

Es ilegal amenazar, coaccionar, intimidar o interferir con cualquier persona que ejerza un derecho de vivienda justa o que ayude a otros que ejercen ese derecho. Comuníquese con un profesional de vivienda justa si siente que está sufriendo represalias por ejercer sus derechos de vivienda justa.

Ejemplos:

- Se le informa al inquilino que el proveedor de vivienda no proporcionará una acomodación razonable para permitir que el inquilino pague el alquiler en un día diferente debido a que recibe los beneficios de SSI después de la fecha de

vencimiento del alquiler. El proveedor de vivienda llama y deja un mensaje para el inquilino que amenaza con desalojarlos.

- Un proveedor de vivienda le dice a un inquilino que los vecinos podrían no darles la bienvenida debido a su discapacidad de salud mental, por lo que tal vez quieran buscar vivienda en otra parte.
- Los vecinos de una unidad de vivienda están molestos porque a un inquilino con discapacidad se le otorgó una acomodación razonable para tener un animal de apoyo emocional. El inquilino encuentra notas intimidantes en su puerta.
- Al inquilino se le concede acomodación razonable de un espacio de estacionamiento reservado cerca del edificio. Otros residentes se quejan porque afirman que el inquilino no “parece” tener una discapacidad. En protesta, otros residentes bloquean el espacio de estacionamiento.
- Un cuidador recibe un juego de llaves para poder lavar la ropa de una persona con discapacidad que vive en un complejo de apartamentos. Otro residente acosa al cuidador y le dice que la instalación es solo para residentes.

La discriminación puede ocurrir en cualquier momento durante el proceso de solicitud, arrendamiento o desalojo, y puede tomar muchas formas.



ADAPTACIONES Y
MODIFICACIONES
RAZONABLES

PROTECCIONES ADICIONALES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Ley de Vivienda Justa está diseñada para garantizar que todos sean tratados por igual en el proceso de obtener y mantener una vivienda. Las personas con discapacidad tienen protecciones adicionales para garantizar el disfrute igualitario de su hogar.

Los proveedores de vivienda deben otorgar adaptaciones razonables y modificaciones razonables a los inquilinos con discapacidades.

¿QUÉ ES UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE?

Una adaptación razonable (RA) es un cambio en las políticas y procedimientos que rigen la residencia. Esta adaptación debe estar relacionada con la discapacidad de la persona, no puede causar una carga financiera y administrativa indebida, y no puede ser una alteración fundamental de las disposiciones normales del servicio. El proveedor de vivienda debe otorgar la adaptación si cumple con estos criterios.

EJEMPLOS DE ADAPTACIONES RAZONABLES:

- Permitir un animal de servicio a pesar de la regla de “no se permiten mascotas”.
- Reservar un espacio en el estacionamiento.
- Permitir un asistente en persona.
- Permitir que una persona no inquilina use las instalaciones de lavandería.
- Mudarse de una unidad a otra, sin un pago extra.
- Cambiar la fecha de vencimiento del alquiler.
- Informar a otros (familia, trabajador social, etc.) de las nuevas reglas.
- Que el propietario acepte una referencia del empleador o trabajador social del solicitante, si el solicitante no tiene un historial reciente de alquiler.
- Notificar a un inquilino con sensibilidad química múltiple, antes de empezar a pintar o hacer tratamientos de plagas.
- Excluir las “tarifas de huéspedes” y las tarifas de estacionamiento para el asistente de salud en el hogar del inquilino o para el inquilino con discapacidad de movilidad.

¿QUÉ ES UNA MODIFICACIÓN RAZONABLE?

Una modificación razonable (RM) es un cambio físico en el interior de la unidad de un inquilino o en las áreas de uso común que le permite a la persona disfrutar plenamente de la vivienda. El inquilino es responsable de solicitar la modificación al proveedor de vivienda. La modificación debe estar relacionada con la discapacidad de la persona, no puede causar una carga indebida y no puede ser una alteración fundamental de las disposiciones normales del servicio. El proveedor de vivienda debe otorgar la modificación si cumple con los criterios antes mencionados.

EJEMPLOS DE MODIFICACIONES RAZONABLES:

- Ampliar las puertas.
- Instalar barras de apoyo
- Bajar la altura de los armarios de cocina.
- Instalar una rampa.
- Instalar el cierre automático del grifo de agua.
- Instalar o remover alfombras.
- Bajar o subir los interruptores, enchufes, y/ o termostatos.
- Instalar manijas en ciertas puertas.
- Instalar imágenes, señales codificadas por colores o vías para personas cuyas discapacidades cognitivas hacen que las señales escritas sean imposibles de usar.
- Instalar un timbre iluminado.



Adaptaciones Razonables:
Animal de Servicio



Modificaciones Razonables:
Telesilla

COSAS QUE DEBE SABER AL SOLICITAR UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE

Un proveedor de vivienda puede ...

- **Pedir por una prueba de discapacidad si no es evidente**
 - Esto puede ser una carta de un proveedor de servicios médicos o sociales, o alguien con conocimiento de la discapacidad que indique que esa persona tiene una discapacidad que requiere la adaptación solicitada.
- **Negar la adaptación razonable si la misma podría:**
 - Causar una carga financiera y administrativa indebida
 - Alterar las disposiciones normales de servicio.
 - No se relaciona directamente con la discapacidad cubierta.

Un proveedor de vivienda no puede ...

- Hacer preguntas sobre la naturaleza o el alcance de la discapacidad de la persona. Por ejemplo:
 - Requerir que la persona con discapacidad revele un diagnóstico.
 - Solicitar registros médicos.
 - Preguntar cuánto tiempo una persona ha tenido esa discapacidad.
- Cobrar cargos por adaptaciones razonables. Por ejemplo:
 - No se puede cobrar “depósito por mascota” para un animal de servicio.
 - No puede cobrar una tarifa si un inquilino necesita mudarse a otra unidad.
 - No puede cobrar una tarifa por romper un contrato de arrendamiento si una unidad ya no es apropiada debido a su discapacidad. *(Ejemplo: un inquilino vivía en una unidad del segundo piso y no había unidades disponibles en el primer piso, pero ya no puede subir escaleras).*

Un inquilino puede...

- **Solicitar más de una adaptación razonable**
 - Puede ser necesario que una persona con discapacidad tenga más de una adaptación razonable para poder usar y disfrutar igualmente una vivienda.
- **Preguntar por la adaptación en cualquier momento durante la ocupación.**
 - Puede ser que un inquilino adquiera una discapacidad durante su estadía en una unidad. Sus necesidades pueden ser diferentes de cuando se mudaron por primera vez. Por ejemplo:
 1. La vista de un inquilino empeora y solicita una adaptación para ser notificado a través del teléfono, por los problemas pertinentes.
 2. Un inquilino con síntomas de esclerosis múltiple empeora y el inquilino ahora necesita un espacio de estacionamiento reservado más cerca del edificio.
 3. Un inquilino tuvo un accidente y ahora necesita un cuidador presente.

VIVIENDA JUSTA EN ACCIÓN: ADAPTACIONES RAZONABLES

A una mujer se le negó la oportunidad de participar en los servicios ofrecidos por su proveedor de vivienda. El edificio para personas mayores donde vivió durante siete años ofreció viajes de verano a las atracciones locales como parte de sus servicios. Sin embargo, la mujer que recientemente necesitaba una silla de ruedas no pudo participar debido a la falta de transporte accesible para sillas de ruedas. Cuando solicitó una adaptación, su solicitud fue denegada. Las mujeres contactaron a una agencia de vivienda justa que intervino. Al revisar su obligación de cumplir con la disposición sobre discapacidad de la Ley de Vivienda Justa, el centro para adultos mayores acordó ofrecer transporte accesible para sillas de ruedas para todos sus viajes y eventos especiales en el futuro.

COSAS QUE DEBE SABER AL SOLICITAR UNA MODIFICACIÓN RAZONABLE

Un proveedor de vivienda puede...

- **Pedir por una prueba de discapacidad si no es evidente**
 - Esto puede ser una carta de un proveedor de servicios médicos o sociales, o alguien con conocimiento de la discapacidad que indique que esa persona tiene una discapacidad que requiere la adaptación solicitada.
- **Negar la adaptación razonable si la misma podría:**
 - Causar una carga financiera y administrativa indebida.
 - Alterar las disposiciones normales de servicio.
 - No se relaciona directamente con la discapacidad cubierta.
- **Requerir que la modificación se realice de manera “profesional”.**
 - El proveedor de vivienda puede exigir que se obtengan todos los permisos de construcción y que el trabajo sea realizado por un profesional.
- **Exigir que se establezca una cuenta de depósito razonable.**
 - Esta cuenta puede establecerse para pagar la restauración del interior de la unidad a su estado original. El proveedor de vivienda puede requerir estimaciones para establecer cuál puede ser una cantidad “razonable”. El inquilino solo debe restaurar el interior de la unidad cuando interfiera con el uso de la unidad por parte de futuros inquilinos.

Un inquilino puede...

- **Solicitar la modificación en cualquier momento durante el proceso de solicitud u ocupación:** las necesidades de un inquilino pueden cambiar durante su residencia en la unidad. Un inquilino podría adquirir una discapacidad durante su ocupación y requerir una modificación de la unidad.

Por ejemplo:

- Un inquilino requiere una silla de ruedas después de un accidente automovilístico y necesita armarios bajos en la unidad.
 - La artritis de un inquilino empeora y el inquilino necesita instalar barras de apoyo en el baño para poder entrar y salir de la bañera y la ducha.
- **Solicitar más de una modificación razonable:** Puede ser necesario que a una persona con discapacidad se le otorgue más de una modificación razonable para disfrutar igualmente de una vivienda

PAGANDO POR UNA MODIFICACIÓN RAZONABLE:

Un inquilino generalmente es responsable de pagar las modificaciones razonables. Hay dos casos en que un proveedor de vivienda puede estar obligado a pagar la modificación.

1. El edificio recibe asistencia financiera federal.
2. El edificio fue construido para la primera ocupación después del 21 de marzo de 1991 y la modificación está cubierta por los requisitos de "nueva construcción".

VIVIENDA JUSTA EN ACCIÓN: MODIFICACIONES RAZONABLES

Un propietario se negó a responder a una inquilina con una discapacidad que solicitó que se instalaran barras de apoyo en la ducha. El arrendador negó la solicitud de una modificación razonable declarando que el seguro de propiedad no cubría su discapacidad y emitió una orden para desalojarla. El inquilino presentó una queja de vivienda justa sobre la base de que se le negó una modificación razonable por su discapacidad.

(HUD v. Vivian McClendon & Karol Kiermeyer, FHEO Caso: 09-04-1103-8, 2005)

CÓMO SE HACEN LAS SOLICITUDES

- **Haciendo la solicitud:** Es responsabilidad del inquilino hacer la solicitud de una adaptación razonable o modificación razonable. Las solicitudes pueden hacerse en cualquier momento durante el arrendamiento.
- **Prueba de discapacidad:** Después de que se solicite la adaptación razonable o la modificación razonable, el proveedor de vivienda puede solicitar documentación que relacione la discapacidad con la adaptación o modificación razonable, si la discapacidad no es aparente.
- **¿Quién puede proporcionar documentación?** Esa carta puede provenir de un profesional médico, de servicios sociales o de salud mental que pueda confirmar la discapacidad y la necesidad de la persona de una adaptación razonable o modificación razonable para que pueda usar y disfrutar plenamente el hogar.
- **Carta que indica la necesidad de RA / RM:** No se requiere que la carta revele el diagnóstico, la naturaleza o el alcance de la discapacidad, pero puede incluir la información que el inquilino se siente cómodo al revelar. La carta solo necesita indicar que la adaptación razonable o la modificación razonable está relacionada con la discapacidad y es necesaria para el disfrute igualitario de la unidad de vivienda.



Un proveedor de vivienda **no tiene permitido hacer preguntas a una persona con discapacidad sobre la naturaleza o el alcance de su discapacidad.**

Por ejemplo, un proveedor de vivienda **no puede** preguntar:

- ¿Cuánto tiempo llevas usando una silla de ruedas?
- ¿Puedes usar las escaleras por tu cuenta?
- ¿Qué medicamento tomas para tratar tu discapacidad?
- ¿Por qué recibes SSI?
- No parece que necesites un animal de servicio. ¿Por qué tienes uno?

¿QUÉ NECESITO INCLUIR EN LA CARTA?

Una persona con discapacidad es libre de comentar tanta información como se sienta cómoda de revelar acerca de la discapacidad, pero de ninguna manera se requiere que revele información sobre la naturaleza o el alcance de la discapacidad.

Un proveedor de vivienda puede solicitar un comprobante de una conexión entre la discapacidad y la adaptación o modificación solicitada. Si un inquilino solicita una carta de un proveedor de servicios médicos o sociales, la carta solo necesita indicar que la adaptación o modificación solicitada se relaciona directamente con la discapacidad.

Los siguientes son ejemplos de lo que se requiere en una carta de un proveedor de servicios médicos o sociales.

SITUACIÓN A: Una persona sufrió una lesión cerebral severa y traumática mientras estaba en el servicio militar hace tres años. Esta lesión causó que la persona tuviera dificultades para leer y comprender palabras escritas. Se solicita una adaptación razonable para que el proveedor de vivienda llame al inquilino o a alguien de la familia del inquilino para transmitir mensajes importantes con respecto a la vivienda, como una construcción y el cierre del agua para reparaciones.

CARTA PARA LA SITUACIÓN A:



Mi cliente sufrió una lesión cerebral severa y traumática mientras servía en el ejército en el extranjero hace 5 años. Como resultado, mi cliente no puede leer ni comprender palabras escritas o mecanografiadas.



Mi cliente tiene una discapacidad que requiere ser notificado por teléfono o en persona de mensajes importantes sobre su vivienda o el complejo de viviendas. Si no se puede contactar a mi cliente de manera oportuna, se solicita que el proveedor de vivienda contacte al miembro de la familia indicado.

SITUACIÓN B: Una persona tiene un trastorno de ansiedad y necesita una modificación razonable para agregar una cerradura a la puerta para disfrutar igualmente de la unidad.

CARTA PARA LA SITUACIÓN B:



El cliente ha estado en tratamiento conmigo durante 10 años después de sufrir un evento traumático en la vida. Sin tener bloqueos adicionales, su trastorno de ansiedad aumenta.



Mi cliente tiene una discapacidad que hace que sea necesario instalar un cerrojo adicional para poder disfrutar igualmente de su vivienda.

En 2017, el hecho de **no permitir una modificación o adaptación razonable** representó el 43.7% del total de quejas de vivienda justa presentadas ante las agencias de HUD y FHAP.

(Informe Anual sobre Vivienda Justa, HUD, 2017)

CARTA: ADAPTACIÓN RAZONABLE

DE: PERSONA CON DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de Adaptación Razonable, Notificación de Construcción, [Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Vivo [o viviré] en [Dirección, número de unidad].

Escribo porque tengo una discapacidad que limita sustancialmente una o más de mis actividades principales de la vida, según lo definido y cubierto por la Ley Federal de Vivienda Justa. Para tener la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda, solicito una adaptación razonable para que se me notifique verbalmente de los proyectos de construcción o mantenimiento en el edificio o en la propiedad.

La ley federal y estatal permite adaptaciones razonables porque tales adaptaciones brindan a las personas con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda. Me complace proporcionar una carta de alguien que tiene conocimiento de mi discapacidad, ya que puede no ser evidente, para confirmar que mi necesidad de una adaptación razonable está relacionada con mi discapacidad.

Sinceramente,

[Nombre del Inquilino]

CARTA: ADAPTACIÓN RAZONABLE

DE ALGUIEN CON CONOCIMIENTO DE LA DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de Adaptación Razonable, [Nombre y Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Estoy escribiendo acerca de mi [Cliente / Paciente], [Nombre], un inquilino en [Dirección]. [Nombre] tiene una discapacidad que limita sustancialmente una o más de sus actividades principales de la vida. Su discapacidad requiere una adaptación razonable para ser notificado verbalmente de los proyectos de construcción o mantenimiento en el edificio o en la propiedad, ya que le permitirá tener la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda.

Sinceramente,
[Nombre]

CARTA: MODIFICACIÓN RAZONABLE

DE: PERSONA CON DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de una Modificación Razonable, Barras de apoyo en el baño, [Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Vivo [o viviré] en [Dirección, número de unidad]. Escribo porque tengo una discapacidad, según lo definido y cubierto por la Ley Federal de Vivienda Justa. Para tener la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda, solicito una modificación razonable para instalar barras de apoyo en el baño. La modificación se realizará de manera profesional, obtendré todos los permisos apropiados y estoy más que dispuesto a discutir con usted los diseños y detalles de la modificación.

La ley federal y estatal permite modificaciones razonables a las unidades de vivienda porque tales modificaciones brindan a las personas con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda. Me complace proporcionar una carta de alguien que tiene conocimiento de mi discapacidad, ya que puede no ser evidente, para confirmar que mi necesidad de la modificación razonable está relacionada con mi discapacidad.

Sinceramente,

[Nombre del Inquilino]

CARTA: MODIFICACIÓN RAZONABLE

DE ALGUIEN CON CONOCIMIENTO DE LA DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de una Modificación Razonable, Barras de apoyo en el baño, [Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Estoy escribiendo sobre mi [Cliente / Paciente], [Nombre], un inquilino en [Dirección]. [Nombre] tiene una discapacidad que limita sustancialmente una o más de sus actividades principales de la vida. Su discapacidad requiere una modificación razonable de la instalación de barras de apoyo en el baño en su unidad, ya que le permitirá tener la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda..

Sinceramente,

[Nombre]

CARTA: ANIMAL DE SERVICIO

DE: PERSONA CON DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de una Adaptación Razonable, Animal de Servicio, [Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Vivo [o viviré] en [Dirección, número de unidad].

Escribo porque tengo una discapacidad que limita sustancialmente una o más de mis actividades principales de la vida, según lo definido y cubierto por la Ley Federal de Vivienda Justa. Para tener la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda, solicito una adaptación razonable para tener un animal de servicio a pesar de su “regla de no permitir mascotas”.

La ley federal y estatal permite que los animales de servicio sean adaptaciones razonables para vivir en la unidad de vivienda a pesar de una “regla de no permitir mascotas” porque los animales de servicio pueden brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda. Me complace proporcionar una carta de alguien que tiene conocimiento de mi discapacidad, ya que puede no ser evidente, para confirmar que mi necesidad de un animal de servicio está relacionada con mi discapacidad.

Sinceramente,

[Nombre del Inquilino]

CARTA: ANIMAL DE SERVICIO

DE ALGUIEN CON CONOCIMIENTO DE LA DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de una Adaptación Razonable, Animal de Servicio, [Nombre y Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Estoy escribiendo sobre mi [Cliente / Paciente], [Nombre], un inquilino en [Dirección]. [Nombre] tiene una discapacidad que limita sustancialmente una o más de sus actividades principales de la vida. Su discapacidad requiere el uso de un animal de servicio, ya que le permitirá tener la misma oportunidad de usar y disfrutar de la unidad de vivienda.

Sinceramente,
[Nombre]

CARTA: ADAPTACIÓN RAZONABLE DE UN CUIDADOR

DE: PERSONA CON DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de una Adaptación Razonable, Cuidador,
[Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Vivo [o viviré] en [Dirección, número de unidad].

Escribo porque tengo una discapacidad que limita sustancialmente una o más de mis actividades principales de la vida, según lo definido y cubierto por la Ley Federal de Vivienda Justa. Para tener la misma oportunidad de usar y disfrutar de la unidad de vivienda, solicito una acomodación razonable para permitir que un cuidador viva en mi hogar.

La ley federal y estatal permite que los cuidadores internos sean adaptaciones razonables porque la asistencia de un cuidador interno puede brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de usar y disfrutar de una unidad de vivienda. Me complace proporcionar una carta de alguien que tiene conocimiento de mi discapacidad, ya que puede no ser evidente, para confirmar que mi necesidad de un cuidador con residencia está relacionada con mi discapacidad.

Sinceramente,

[Nombre del Inquilino]

CARTA: ADAPTACIÓN RAZONABLE DE UN CUIDADOR

DE ALGUIEN CON CONOCIMIENTO DE LA DISCAPACIDAD

[Fecha]

[Proveedor de Vivienda]

[Dirección]

Asunto: Solicitud de una Adaptación Razonable, Cuidador,
[Nombre y Dirección del Inquilino]

Estimado/ a [Proveedor de Vivienda]

Estoy escribiendo sobre mi [Cliente / Paciente], [Nombre], un inquilino en [Dirección]. [Nombre] tiene una discapacidad que limita sustancialmente una o más de sus actividades principales de la vida. Su discapacidad requiere una adaptación razonable para permitirle a un cuidador vivir en su hogar, ya que le dará la misma oportunidad de usar y disfrutar la unidad de vivienda.

Sinceramente,
[Nombre]

DENEGACIONES DE ADAPTACIONES Y MODIFICACIONES RAZONABLES

¿Cuándo puede un proveedor de vivienda negar una solicitud?

Un proveedor de vivienda puede denegar una solicitud de adaptación o modificación razonable si solo una de las siguientes afirmaciones es verdadera:

1. Crea una carga financiera y administrativa indebida. Is a fundamental alteration of provision of housing
2. Es una alteración fundamental de la provisión de vivienda.
3. La adaptación o modificación solicitada no está relacionada con la discapacidad.

¿Qué pasa si creo que mi solicitud ha sido injustamente denegada?

A menos que la adaptación o modificación cree una carga financiera y administrativa indebida, sea una alteración fundamental de la provisión de vivienda o no esté relacionada con la discapacidad, el proveedor de vivienda debe otorgarla. Continúe leyendo para obtener una explicación detallada de cada uno de esos casos.

Si considera que una solicitud de adaptación o modificación razonable ha sido denegada injustamente o si no está seguro, debe comunicarse con una agencia local de vivienda justa, la Comisión de Derechos Civiles de Ohio (OCRC), el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), o buscar asesoría legal.

1. CARGA INDEBIDA

Una carga indebida significa que el gasto y la carga administrativa de la adaptación razonable o modificación razonable al proveedor de vivienda no le sería razonable.

Por ejemplo:

- Una persona con una discapacidad pierde su trabajo y quiere que el alquiler se reduzca como una adaptación razonable. Esta solicitud, si se otorga, causaría una carga indebida y, por lo tanto, no es una adaptación razonable.

2. ALTERACIÓN FUNDAMENTAL DE LA PROVISIÓN DE VIVIENDA

La adaptación solicitada no puede alterar las disposiciones normales del servicio. **Por ejemplo:**

- Un inquilino no puede pedirle a un proveedor de vivienda que recoja medicamentos en la farmacia, a menos que este sea un servicio que ya haya realizado el proveedor de vivienda.
- Un inquilino no puede pedirle al proveedor de vivienda que limpie el apartamento, a menos que este sea un servicio que ya haya realizado el proveedor de vivienda.

3. RELACIONADO CON LA DISCAPACIDAD DE UNA PERSONA

La adaptación o modificación razonable solicitada debe estar directamente relacionada con la discapacidad de una persona. **Por ejemplo:**

- Una persona con discapacidad visual puede solicitar que el proveedor de vivienda le informe verbalmente sobre la construcción que impacta sus rutas dentro y fuera del edificio o departamento.
- Una persona con un trastorno de ansiedad necesita un animal de apoyo emocional, o “ESA”, para poder vivir de manera independiente. Esta persona podría solicitar una adaptación razonable, para poder vivir en una vivienda que tenga una regla de “no permitir mascotas” con su ESA. **Los ESA y los animales de servicio no se consideran mascotas.**

TIPOS DE VIVIENDA:

ADAPTACIONES Y
MODIFICACIONES
RAZONABLES

¿QUÉ SIGNIFICA VIVIENDA JUSTA EN VIVIENDA SUBSIDIADA?

Las leyes de vivienda justa cubren todas las viviendas. Sin embargo, existen algunas diferencias importantes cuando se trata de asistencia financiera federal.

Vivienda Pública:

La vivienda pública se estableció para proporcionar viviendas de alquiler decentes y seguras para familias elegibles de bajos ingresos, ancianos y personas con discapacidad. Las viviendas públicas vienen en todos los tamaños y tipos, desde casas unifamiliares dispersas hasta apartamentos de gran altura para familias de edad avanzada. Hay aproximadamente 1,2 millones de hogares que viven en unidades de vivienda pública, administradas por unas 3.300 agencias de vivienda. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. administra la ayuda federal a las agencias de vivienda locales que manejan la vivienda para residentes de bajos ingresos en alquileres que pueden pagar. HUD proporciona asistencia técnica y profesional en la planificación, desarrollo y gestión de estos desarrollos. (HUD, "Base de Datos de Vivienda Pública", Hud.gov).

Vivienda basada en Proyectos:

Los fondos para cupones basados en proyectos provienen de fondos ya otorgados a una Autoridad de Vivienda Pública (PHA). Una PHA puede usar hasta el 20% de sus cupones de elección de vivienda para cupones basados en proyectos. El propietario de las unidades de vivienda acuerda rehabilitar o construir las unidades, o el propietario acuerda reservar una parte de las unidades en un desarrollo existente. Las unidades rehabilitadas deben requerir al menos \$ 1,000 de rehabilitación por unidad para ser subsidiadas, y todas las unidades deben cumplir con los estándares de calidad de vivienda de HUD. (HUD, "Cupones Basados en Proyectos", Hud.gov)

¿SON DIFERENTES LOS CUPONES DE ELECCIÓN DE VIVIENDA?

Cupones de Elección de Vivienda (Sección 8)

The Housing Choice voucher El programa de cupones de elección de vivienda es el principal programa del gobierno federal para ayudar a familias de muy bajos ingresos, ancianos y personas con discapacidades a pagar viviendas decentes, seguras y sanitarias en el mercado privado. Dado que la asistencia para la vivienda se proporciona en nombre de la familia o la persona, los participantes pueden encontrar su propia vivienda, incluidas viviendas unifamiliares, casas adosadas y apartamentos. (HUD, "Base de Datos de Cupones de Elección de Vivienda", Hud.gov)

Debido a que la asistencia financiera federal está vinculada a la persona y no al edificio, las modificaciones son pagadas por el individuo y no por el proveedor de la vivienda.

Las Viviendas Públicas y las Viviendas Basadas en Proyectos

son edificios que reciben fondos federales. Cuando la unidad se financia con ayuda financiera federal, el proveedor de vivienda paga modificaciones razonables.

Los fondos para los cupones de elección de vivienda están conectados a la persona y no a la unidad de vivienda. Por lo tanto, la persona es responsable de pagar las modificaciones razonables.

VIVIENDA ESPECIALMENTE PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

El Programa de Vivienda de Apoyo para Personas con Discapacidades (Sección 811) se financia a través de HUD. Este programa proporciona fondos a organizaciones sin fines de lucro para el desarrollo y operación de viviendas de apoyo para personas con discapacidades de muy bajos ingresos. Esta vivienda sirve a personas con discapacidades físicas, discapacidades del desarrollo, enfermedades mentales crónicas o cualquier combinación de las tres, tal como se define en 24 CFR 891.305. (Registro Federal / Vol. 73, No. 92 / Lunes, 12 de mayo del 2008, p. 27319- 27320)

PROBLEMAS
COMUNES DE
VIVIENDA JUSTA

ANIMALES DE SERVICIO Y VIVIENDA JUSTA

A veces hay confusión sobre cómo la ADA y las Leyes de Vivienda Justa definen un animal de servicio. Por lo tanto, es importante que los proveedores de vivienda, las personas con discapacidad y los proveedores de servicios médicos y sociales comprendan la diferencia. La Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y la Ley de Vivienda Justa no tienen la misma definición de animales de servicio. Las pautas de animales de servicio de la ADA cambiaron el 15 de marzo de 2011 y son más específicas y restrictivas que las leyes de vivienda justa.

LEY DE ESTADOUNIDENSES CON DISCAPACIDADES (ADA)

ADA cubre el uso de animales de servicio principalmente en espacios públicos y define estos animales de manera muy específica. Limita los animales de servicio a perros y caballos en miniatura que están entrenados para trabajar y realizar tareas para una persona con discapacidad. Esta definición no incluye a ningún animal cuya única función sea proporcionar comodidad o apoyo emocional.

LEYES DE VIVIENDA JUSTA

Las pautas de HUD para adaptaciones razonables ofrecen una definición más amplia de “animal de servicio”. No hay un requisito de entrenamiento para un animal específico definido como un “animal de servicio” para usar en el hogar. Las personas con discapacidad pueden necesitar un animal por varias razones. Los animales de servicio o asistencia pueden ayudar con tareas específicas, como guiar a una persona con discapacidad visual, buscar objetos o alertar a una persona con discapacidad auditiva sobre los sonidos.

Las leyes de Vivienda Justa también permiten Animales de Apoyo Emocional. Un animal de apoyo emocional puede ayudar a aliviar la depresión y la ansiedad, y / o ayudar a reducir el estrés o el dolor inducido en personas con ciertas condiciones médicas. Debido a la amplia definición de animales de servicio / asistente / apoyo emocional, la capacitación a menudo no es necesaria para que puedan llevar a cabo su propósito y, por lo tanto, la capacitación no es un requisito para el animal según las leyes de vivienda justa.

SOLICITUD DE UN ANIMAL DE SERVICIO, DE ASISTENCIA O DE APOYO EMOCIONAL

Un proveedor de vivienda puede:

- Solicitar prueba de una conexión entre la necesidad del animal de servicio y la discapacidad, si la discapacidad no es evidente.
- Excluir a un animal de servicio de un complejo de viviendas cuando el comportamiento del animal constituye una amenaza directa y su propietario no toma medidas efectivas para controlar el comportamiento del animal de modo que la amenaza sea mitigada o eliminada.

Un proveedor de vivienda no puede:

- Cobrar un “depósito por mascota” o una tarifa mensual por mascota, o un alquiler por un animal de servicio.
- Negar un animal de servicio o ESA basado en la raza del animal (es decir, “No Pitbulls”).
- Requerir prueba de entrenamiento o certificación como animal de servicio. (*Aviso de HUD sobre Animales de Servicio y Asistencia para Personas con Discapacidades en viviendas y programas financiados por HUD, 2013*)

VIVIENDA JUSTA EN ACCIÓN: ANIMALES DE SERVICIO

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos acusó a una universidad y a cinco de sus empleados de violar la Ley de Vivienda Justa cuando se negaron a otorgarle a un estudiante, permiso para que un perro de terapia viva en su departamento, propiedad de la Universidad. E indagaron ilegalmente sobre la naturaleza y la gravedad de las discapacidades del alumno. El estudiante ha solicitado la regla de no admitir mascotas de la Universidad como una “adaptación razonable” relacionada con la discapacidad según la Ley de Vivienda Justa (HUD, 2011).

CUIDADORES

Las personas con discapacidades pueden necesitar asistencia con actividades diarias como bañarse, preparar alimentos, lavar la ropa u otras tareas del hogar. Un asistente de salud en el hogar, un asistente de cuidado personal o un asistente de vivienda pueden visitar al residente varias veces a la semana, durante todo el día, u ofrecer asistencia las 24 horas.

¿Cómo se relaciona esto con la Vivienda Justa?

- Los cuidadores están asociados con la Persona con Discapacidad.
- Se requiere que los proveedores de vivienda otorguen adaptaciones razonables para personas con discapacidades. Un asistente de salud en el hogar, un asistente de cuidado personal o un asistente de vivienda, que permite que el inquilino disfrute igual de la vivienda, se considera una adaptación razonable para el inquilino. (Consulte las páginas 15, 17- 18 y 31-32 para obtener más información sobre adaptaciones razonables).

Ejemplos de RA relacionadas con el Cuidador:

- Permitir que el cuidador tenga una llave para la unidad de vivienda
- Permitir que el cuidador se estacione en el estacionamiento de "Solo para residentes".
- Informar al cuidador de los cambios de reglas o procedimientos.
- Proporcionar una llave y permitir el uso de instalaciones de lavandería y buzones.

Vivienda que recibe Asistencia Financiera Federal:

Si la unidad de vivienda está subsidiada con asistencia financiera federal y existe la necesidad de un asistente de vivienda y / o una habitación libre para equipo médico, informe a su autoridad local de vivienda de sus necesidades. Puede ser aprobado para una habitación extra como parte de la adaptación razonable. Esto incluye a los destinatarios de los Cupones de Elección de Vivienda.

(Ayudantes de Vivienda y la Base de datos del Programa de Cupones de Elección de Vivienda, preparado por Lisa Sloane en 2003 para el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.)

UN ASISTENTE DE VIVIENDA SE DEFINE COMO

Una persona que reside con una o más personas mayores, cerca de personas mayores o personas con discapacidad que es:

- Determinado a ser esencial para el cuidado y el bienestar de las personas
- No viviría en la unidad y espera proporcionar los servicios de apoyo necesarios. (24 CFR Sección 5.403)

ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS Y JUNTAS DE CONDOMINIOS

Aunque las Asociaciones de Propietarios y las Juntas de Condominios tienen sus propias pautas (Declaración de Convenios, Condiciones y Restricciones, "CC & Rs"), la publicación y / o práctica de CC & Rs discriminatorias violan las leyes de vivienda justa.

Ejemplos:

- Tener CC & Rs que indican una limitación de preferencia basada en cualquiera de las clases protegidas federales, estatales o locales.
- No permitir animales de servicio como una adaptación razonable.
- Tarifas de cobro por animales de servicio.
- No permitir modificaciones razonables, como una rampa en la unidad.
- Requerir una modificación para que coincida con el resto del edificio.
 - Por ejemplo, si un proveedor de vivienda desea que se haga una rampa del mismo ladrillo que la fachada de un edificio, el inquilino pagaría la rampa, pero el proveedor de vivienda pagaría por cualquier mejora que coincida con la estética del edificio.

REQUISITOS DE UNA **NUEVA CONSTRUCCIÓN**

¿QUÉ SE CONSIDERA UNA “NUEVA CONSTRUCCIÓN” Y QUÉ SIGNIFICA PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD?

Ley de Enmiendas de Vivienda Justa y Discapacidades

Además de las adaptaciones razonables y las modificaciones razonables que hacen que la vivienda sea accesible para personas con discapacidades, los requisitos de “nueva construcción” establecen que los edificios se diseñen y construyan ya equipados con ciertas características de accesibilidad.

El 6 de marzo de 1991, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano publicó las Pautas finales de Accesibilidad a la Vivienda Justa. Las Directrices brindan a los constructores y desarrolladores orientación técnica sobre cómo cumplir con los requisitos de accesibilidad de la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa de 1988 (Ley de Vivienda Justa) que son aplicables a ciertas viviendas multifamiliares diseñadas y construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991.

¿Qué exige esta ley a los proveedores de vivienda?

Los edificios multifamiliares con cuatro o más unidades construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991, deben construirse para ser accesibles según lo definido por la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades y los códigos de construcción locales. Esta ley se aplica a todos los edificios que se consideran viviendas y se aplica independientemente de si la vivienda es un edificio gubernamental o privado.

Si hay un **ascensor** en el edificio, entonces **todas las unidades deben ser accesibles**. Si no hay un ascensor en el edificio, entonces las unidades del primer piso deben ser accesibles.

Si se diseñó y construyó una vivienda multifamiliar para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991, y una persona necesita una modificación que debería haber sido, pero no está incluida en el edificio, el proveedor de la vivienda es responsable de pagar la modificación y podría enfrentar sanciones por violar las leyes de vivienda justa.

ESTADOUNIDENSES CON DISCAPACIDADES

Según la Encuesta de la Comunidad Estadounidense de 2016, más de 40.7 millones de estadounidenses informaron tener una discapacidad. Desglosando aún más este número, el 11.9% de la población total de EE. UU. informa que tiene dificultades auditivas, visuales, cognitivas, ambulatorias o de autocuidado. *(Oficina del Censo de EE. UU., 2016)*

VISITABILIDAD

Las leyes de Vivienda Justa cubren la accesibilidad en el diseño y la construcción de edificios multifamiliares con cuatro o más unidades construidas para la primera ocupación después del 13 de marzo de 1991. También hay un movimiento creciente para hacer que las viviendas unifamiliares sean accesibles para personas con discapacidades. El concepto de “visitabilidad” está ganando impulso en todo el país.

Las viviendas “visitables” incluyen características básicas de accesibilidad que permiten a las personas con discapacidades visitar amigos, parientes y vecinos en sus hogares dentro de una comunidad. Las características de la vivienda “visible” son:

1. Una entrada de cero-pasos en un camino accesible de transitar.
2. Puertas con al menos un espacio libre de 32 pulgadas.
3. Un baño completo, o medio baño, accesible en la planta baja de la casa. *(HUD, Visitabilidad, 2010)*

VIVIENDA JUSTA EN ACCIÓN:

En 2007, HUD finalizó un acuerdo de conciliación para un inquilino con una discapacidad física. El propietario y gerente del complejo se negaron a otorgarle una acomodación razonable* para proporcionarle una rampa para sillas de ruedas. El arquitecto, el contratista y el desarrollador también fueron acusados de violar la Ley de Vivienda Justa al no diseñar y construir el complejo de acuerdo con los requisitos de accesibilidad de la Ley de Vivienda Justa.

Según el acuerdo de conciliación, los encuestados negaron haber actuado indebidamente, pero acordaron pagar una compensación monetaria al demandante y enviar al personal a una capacitación en vivienda justa. Los encuestados también acordaron que el edificio cumpla. *(HUD, Noticias de Vivienda Justa, 2007)*

* En este caso, una rampa se considera una adaptación en lugar de una modificación porque esto estaba cubierto por los requisitos de una “nueva construcción”.

REQUISITOS DE UNA “NUEVA CONSTRUCCIÓN”

Hay siete requisitos de accesibilidad para nuevas construcciones.

1. Entrada accesible en una ruta accesible

(Pautas Accesibles de Vivienda Justa de HUD)

- **Ruta accesible** significa un camino continuo sin obstáculos que conecta elementos y espacios accesibles en un edificio o dentro de un sitio que puede ser negociado por una persona con una discapacidad severa usando una silla de ruedas, y que también es seguro y utilizable por personas con otras discapacidades.
- Las rutas **interiores accesibles** pueden incluir pasillos, pisos, elevadores de rampas y ascensores.
- Las rutas **exteriores accesibles** pueden incluir pasillos de acceso al estacionamiento, rampas y ascensores.

2. Áreas públicas y de uso público accesibles y utilizables

(Manual de Diseño de la Ley de Vivienda Justa, 1998)

- **Áreas de Uso Común:** Estas áreas incluyen habitaciones, espacios o elementos dentro o fuera de un edificio que están disponibles para el uso de los residentes de un edificio o sus invitados. Estas áreas incluyen pasillos, salones, vestíbulos, salas de lavandería, cuartos de basura, salas de correo, áreas recreativas y pasillos entre edificios.
- **Áreas de Uso Público:** Estas áreas incluyen habitaciones o espacios interiores o exteriores de un edificio que se ponen a disposición del público en general. El uso público se puede proporcionar en un edificio de propiedad privada o pública.

3. Puertas Utilizables

(Manual de Diseño, Ley de Vivienda Justa 1998)

- Todas las puertas diseñadas para permitir el paso dentro y dentro de todas las instalaciones son lo suficientemente anchas como para permitir el paso de personas que usan sillas de ruedas.

4. Ruta accesible hacia y a través de la unidad. Ruta accesible hacia y a través de la unidad de vivienda cubierta. *(Manual de Diseño, Ley de Vivienda Justa 1998)*

- La ruta accesible debe pasar a través de la puerta de entrada principal, continuar a través de todas las habitaciones de la unidad, adjuntarse con los espacios de piso requeridos para todos los electrodomésticos de cocina y todos los accesorios de baño, y conectarse con todas las puertas exteriores secundarias. La ruta accesible debe ser lo suficientemente amplia, carecer de cambios bruscos de nivel para que los residentes con habilidades (y / o sus invitados con discapacidades) puedan usar de manera segura todas las habitaciones y espacios, incluidas las áreas de almacenamiento y, en la mayoría de las circunstancias, los balcones y patios exteriores que puedan ser parte de su unidad de vivienda.

5. Interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales en lugares accesibles. *(Manual de Diseño, Ley de Vivienda Justa 1998)*

- Todas las instalaciones dentro de las unidades de vivienda deben contener interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales en ubicaciones accesibles.

6. Muros reforzados para barras de apoyo.

(Manual de Diseño, Ley de Vivienda Justa 1998)

- Todas las instalaciones dentro de las unidades de vivienda deben contener refuerzos en las paredes del baño para permitir la instalación posterior de barras de apoyo alrededor del inodoro, la bañera, la cabina de ducha y el asiento de la ducha, donde se proporcionan dichas instalaciones.

7. Cocinas y baños utilizables

(Manual de Diseño, Ley de Vivienda Justa 1998)

- Las unidades de vivienda deben contener cocinas y baños utilizables de manera que una persona que use una silla de ruedas pueda maniobrar por el espacio.

PROCESO DE **QUEJAS**

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 1: ADMISIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none">• Cualquiera puede presentar una queja de vivienda justa sin costo. Si usted considera que han violado sus derechos de vivienda, puede presentar una queja.• Antes de presentar la queja, se realizará una admisión inicial.• Puede ponerse en contacto con una agencia local de vivienda justa, una agencia del Programa de Asistencia de Vivienda Justa (conocida por sus siglas en inglés como FHAP)* o HUD para comenzar el proceso de admisión.
------------------------------------	---

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Todos en los Estados Unidos son miembros de una clase protegida. La Ley de Vivienda Justa protege a las personas contra la discriminación de vivienda basada en su clase protegida. Si se han violado sus derechos de vivienda justa, usted puede presentar una queja.
- Puede comunicarse con una agencia de vivienda justa que puede ayudarlo a presentar la queja.
- Puede presentar una queja de vivienda justa ante la Comisión de Derechos Civiles de Ohio.
- Puede presentar una queja de vivienda justa ante la junta local de vivienda justa.

**Todas las agencias en el Programa de Asistencia de Vivienda Justa (FHAP) tienen leyes que son sustancialmente equivalentes a las leyes federales de vivienda justa. La Comisión de Derechos Civiles de Ohio (conocida por sus siglas en inglés como OCRC) es un FHAP. Si HUD recibe una queja de discriminación de vivienda donde la supuesta discriminación ocurrió dentro de la jurisdicción de una de las agencias de FHAP, la Ley de Vivienda Justa requiere que HUD refiera la queja a esa agencia.*

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 2: PRESENTANDO UNA QUEJA</p>	<ul style="list-style-type: none">• Una vez que se haya completado la admisión y si HUD acepta la queja para investigación, se presentará una queja formal. El demandante y el demandado recibirán copias.• Una vez que se presente una queja de vivienda justa, se ofrecerá una mediación.• Si la mediación es exitosa, la queja puede resolverse y cerrarse en este paso.• Si la mediación no tiene éxito (el demandante y el demandado no pueden llegar a un acuerdo), se iniciará una investigación preliminar.
---	--

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Una vez que se complete la admisión, y si HUD acepta la queja para investigación, se presentará una queja formal. El demandante y el demandado recibirán copias.
- Una vez que se presente una queja de vivienda justa, se ofrecerá una mediación.
- Si la mediación es exitosa, la queja puede resolverse y cerrarse en este paso.
- Si la mediación no tiene éxito (el demandante y el demandado no pueden llegar a un acuerdo), se iniciará una investigación preliminar.

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 3: INVESTIGACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none">• La queja puede ser resuelta y cerrada.• La queja puede ser desestimada por razones técnicas; el demandante puede solicitar una reconsideración.• Se pueden hacer recomendaciones sobre los méritos del cargo.
---	---

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Durante la investigación, HUD (o FHAP local) entrevistará al demandante, el demandado y otros testigos.
- HUD tiene la autoridad de tomar declaraciones, emitir citaciones y exigir testimonios o documentos.

¿SABÍAS QUÉ?

Según el informe anual de 2017 sobre Vivienda Justa, el hecho de no hacer una adaptación razonable fue la segunda razón más común para una queja de vivienda justa. De hecho, el 41.1 por ciento de todas las quejas presentadas en 2017 trató de adaptaciones razonables.

(Informe Anual sobre Vivienda Justa, HUD, 2017)

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 4: CONCILIACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none">• La conciliación es completamente voluntaria.• Si el demandante y el demandado firman un acuerdo de conciliación, el caso se cerrará.• Si no se llega a una conciliación, se determinará “sin causa” o “causa probable”.
--	---

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- La Ley de Vivienda Justa requiere que las partes se reúnan para intentar la conciliación en cada queja de vivienda justa.
- Si se llega a una conciliación, la queja se cerrará.
- Los acuerdos de conciliación pueden incluir alivio para el demandante, como un pago monetario, acceso a una vivienda previamente denegada o la provisión de una adaptación razonable.

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 5A: DETERMINACIÓN “SIN CAUSA”</p>	<ul style="list-style-type: none">• Si HUD o la agencia FHAP no pueden conciliar la queja, determinará si hubo una causa probable.• El caso se cerrará si se llega a una determinación de “sin causa”. El demandante puede solicitar una reconsideración.
--	--

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Si HUD completa la investigación y determina **“no hay causa razonable”** para creer que se ha producido discriminación en la vivienda, el caso se cerrará. Un demandante que no está de acuerdo con la decisión puede solicitar una reconsideración.
- Si el HUD recibe una solicitud de reconsideración, ambas partes serán notificadas y se les pedirá cualquier evidencia adicional que cualquiera de las partes desee presentar.
- HUD revisará la información adicional y confirmará su hallazgo de “ninguna causa razonable” o reabrirá la queja, reanudando los procesos de investigación y conciliación.
- Si el demandante no está de acuerdo con la determinación de HUD de “ninguna causa razonable”, el demandante puede presentar una acción judicial civil en el tribunal de distrito de los Estados Unidos correspondiente.

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 5B: DETERMINACIÓN DE “CAUSA” Y CARGO</p>	<ul style="list-style-type: none">• Si HUD o la agencia FHAP no pueden conciliar la queja, determinará si hubo una causa probable.• El demandado será acusado de violar la ley si se encuentra una causa razonable de que ocurrió una violación de las leyes.
---	--

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Si el HUD de la agencia FHAP completa la investigación y determina “causa razonable” para creer que se ha producido discriminación en la vivienda, emite un cargo de discriminación.
- Después de emitir un cargo, un juez administrativo de HUD (ALJ) escuchará el caso a menos que cualquiera de las partes decida que el caso sea escuchado en un tribunal civil federal.
- Las partes deben elegir dentro de los 20 días posteriores a la recepción del cargo.

PROCESO DE QUEJAS

PASO 6A: AUDIENCIA EN EL TRIBUNAL DE DISTRITO DE EE. UU.

- Si cualquiera de las partes elige que el caso se escuche en un tribunal de distrito federal, el Departamento de Justicia (conocido por sus siglas en inglés como DOJ) comenzará una acción civil en nombre de la persona perjudicada, en el tribunal de distrito de EE. UU.

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Si el tribunal determina que ha ocurrido discriminación en la vivienda, el tribunal puede otorgar daños reales y muy severos, así como los honorarios de los abogados.

¿SABÍAS QUÉ?

Se informaron más de 8,000 casos de discriminación de vivienda en 2017. Sin embargo, esto representa solo una fracción de los casos estimados de discriminación de vivienda. A menudo, la discriminación en la vivienda no se denuncia porque las personas pueden desconocer sus derechos de vivienda justa.

Si experimenta discriminación en Ohio, hay varias agencias que pueden ayudarlo. Incluso puede completar formularios de queja en línea. Consulte las páginas 63-64 de este folleto para encontrar oficinas locales donde puede obtener ayuda.

PROCESO DE QUEJAS

<p>PASO 6B: AUDIENCIA FRENTE A HUD ALJ</p>	<ul style="list-style-type: none">• Si ninguna de las partes elige que se escuche el caso en un tribunal federal, un Juez de Derecho Administrativo (conocido por sus siglas en inglés como ALJ) de HUD escuchará el caso.
---	--

¿Qué más es importante saber sobre este paso?

- Si el juez administrativo determina que ha ocurrido discriminación en la vivienda, se aplicará una multa civil máxima de \$ 11,000 por violación por un primer delito, además de los daños reales para el demandante, la medida cautelar u otra reparación equitativa, y los honorarios de los abogados.
- Cualquier parte afectada negativamente por la decisión del ALJ puede solicitar una revisión al Secretario de HUD.
- El Secretario de HUD tiene 30 días después de la decisión inicial para afirmar, modificar o dejar de lado la decisión inicial del ALJ. Si no se toman medidas dentro de este tiempo, la decisión se considerará final.
- Cualquier parte perjudicada por la decisión puede apelar en la corte de apelaciones correspondiente.

DEFINICIONES DE PROCESO DE QUEJAS

PERSONAS INVOLUCRADAS

DEMANDANTE: la persona que presenta la queja de vivienda justa.

DEMANDADO: La persona contra la que se presenta la queja.

JUEZ DE DERECHO ADMINISTRATIVO DE HUD: La oficina de Audiencias y Apelaciones (conocida por sus siglas en inglés como OHA) es una oficina judicial independiente dentro de la Oficina del Secretario.

Los jueces administrativos de la OHA (AJ) y los jueces de derecho administrativo (ALJ) realizan audiencias y toman decisiones con respecto a las quejas formales. Los procedimientos de audiencia de OHA se rigen por las reglamentaciones de HUD y se rigen por las reglas aplicables a los juicios en un tribunal federal.

(Oficina de Audiencias y Apelaciones, HUD.gov)

DURANTE LA INVESTIGACIÓN

DEPOSICIONES: Una deposición es una entrevista grabada por un reportero de la corte que se lleva a cabo con abogados de todas las partes, incluido HUD. *(8024.01 Ch.7, Rev-2, HUD, 2005)*

CITACIONES: una solicitud legalmente exigible para la producción de documentos o testimonios, o ambos. *(8024.01 Ch.7, Rev-2, HUD, 2005)*

INTERROGATORIOS: preguntas formales escritas que el destinatario responde bajo juramento. *(8024.01 Ch.7, Rev-2, HUD, 2005)*

CARTA DE SOLICITUD DE DATOS: Representa los esfuerzos del investigador para obtener la cooperación voluntaria del demandado en la recopilación de documentos y registros existentes relacionados con los eventos que forman la base de la queja. Las Cartas de solicitud de datos generalmente no requieren que el encuestado responda bajo juramento y no hay límite para la cantidad de solicitudes que se pueden hacer. *(8024.01 Ch.7, Rev-2, HUD, 2005)*

CONCILIACIÓN: El intento de resolución de problemas planteados por una queja, o por la investigación de dicha queja, a través de negociaciones informales que involucran a la persona perjudicada, el demandado y el Secretario. *(24 C.F.R. § 103.9)*

DEFINICIONES DE PROCESO DE QUEJAS

RESULTADOS

CAUSA RAZONABLE: se determina que existe evidencia suficiente para creer que ocurrió la discriminación en la vivienda.

SIN CAUSA RAZONABLE: se determina que no hay pruebas suficientes para creer que se produjo discriminación en la vivienda.

DAÑOS MUY GRAVES: daños monetarios otorgados al demandante.

DAÑOS COMPENSATORIOS: Gastos Indispensables. La reparación individual incluye daños compensatorios otorgados a un demandante, que incluyen, entre otros, compensación monetaria en la forma de daños reales por reembolso de gastos indispensables como:

- Cargos por solicitud de préstamo o alquiler
- Depósitos de venta o alquiler
- Pérdida de ingresos relacionada con el caso u otros beneficios monetarios
- Gastos de mudanza
- Diferencial de costo para vivienda sustituta
- Terapia profesional relacionada con el caso y / o honorarios de asesoramiento
- Daños a la propiedad relacionados con el caso
- Gastos de viaje relacionados con el caso

(8024.01 Ch. 11, Rev-2, HUD, 2005)

ALIVIO POR MANDATO JUDICIAL: Cambios en las reglas, prácticas o condiciones de la vivienda. *(8024.01 Ch. 11, Rev-2, HUD, 2005)*

ALIVIO EQUITATIVO: la ayuda individual también puede incluir remedios equitativos en forma de “desempeño específico” por parte del demandado de ciertas acciones destinadas a sanar al demandante. Por ejemplo, los remedios equitativos pueden incluir, entre otros:

- Retirada de órdenes de desalojo contra la denuncia
- Oferta de la siguiente unidad disponible para el demandante.

(8024.01 Ch. 11, Rev-2, HUD, 2005)

¿QUIÉN ME PUEDE AYUDAR SI TENGO UNA QUEJA?

AGENCIA ESTATAL:

La Comisión de Derechos Civiles de Ohio

30 East Broad Street, 5* Piso
Columbus, OH 43215-3414
(614) 466-2785

LOCALIDADES:

La Comisión de Vivienda Justa de la Ciudad de Canton

218 Cleveland Avenue SW, 5* Piso
Canton, OH 44702
(330) 438-4133

El Consejo de Relaciones Humanas de Dayton

371 West 2nd Street, Suite 100
Dayton, OH 45402
(937) 333-1413

La Junta de Revisión de Vivienda Justa de Shaker Heights

3400 Lee Road
Shaker Heights, OH 44120
(216) 491-1440

¿QUIÉN ME PUEDE AYUDAR SI TENGO UNA QUEJA?

LAS ORGANIZACIONES LOCALES DE VIVIENDA JUSTA

AKRON:

Servicios de Contacto de Vivienda Justa, Inc.

441 Wolf Ledges Parkway, Suite 200
Akron, OH 44311
(330) 376-6191

CINCINNATI:

Oportunidades de Vivienda Hechas Iguales de Greater Cincinnati, Inc.

2400 Reading Road, Suite 118
Cincinnati, OH 45202
(513) 721-4663

CLEVELAND:

Centro de Vivienda Justa por los Derechos y la Investigación

2728 Euclid Avenue, Suite 200
Cleveland, OH 44115
(216) 361-9240

DAYTON:

Centro de Vivienda Justa de Miami Valley, Inc.

505 Riverside Dr.
Dayton, OH 45405
(937) 223-6035

PAINESVILLE:

Centro de Recursos de Vivienda Justa, Inc.

1100 Mentor Avenue
Painesville, OH 44077
(440) 392-0147

TOLEDO:

Centro de Vivienda Justa de Toledo

432 North Superior Street
Toledo, OH 43604

