Solicitud de Adaptación/Modificación Razonable

Los proveedores de vivienda están obligados a realizar adaptaciones razonables en sus reglas, políticas, prácticas y procedimientos, y a permitir modificaciones razonables (cambios en la estructura física) para personas con discapacidades, ya sean o no relacionadas con el servicio. No es necesario que la solicitud sea por escrito, pero se recomienda que se haga por escrito para que quede constancia tanto de la solicitud como de la fecha en que se envió.

Cuando se considera una solicitud de adaptación/modificación razonable, el proveedor de vivienda solo puede tener en cuenta lo siguiente:

·¿La persona para quién se hace la solicitud tiene una discapacidad?

·¿La adaptación o modificación solicitada es necesaria para permitir que la persona con discapacidad tenga una oportunidad igual de usar y disfrutar de una vivienda, incluyendo las áreas comunes? Esto no lo determina el proveedor de vivienda, sino la persona; sin embargo, el proveedor de vivienda puede solicitar confirmación de un tercero calificado.

·¿La adaptación solicitada impondría una carga financiera o administrativa excesiva al proveedor de vivienda? En el caso de una modificación, esto solo se puede considerar si el proveedor de vivienda recibe asistencia financiera federal.

·¿La adaptación solicitada requeriría una alteración fundamental en la naturaleza del programa?

Bajo ninguna circunstancia un proveedor de vivienda puede preguntar sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad. Los proveedores de vivienda pueden solicitar información sobre la relación entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación o modificación solicitada.

Los proveedores pueden hacer preguntas que aclaren qué aspecto de la regla, política, práctica o procedimiento actúa como una barrera o si existen alternativas que funcionarían para la persona con discapacidad. Esto podría permitir a los proveedores ofrecer una solución alternativa si la adaptación solicitada representa una dificultad administrativa o financiera o alteraría fundamentalmente la naturaleza de las operaciones del proveedor.

Protecciones Adicionales para miembros del Servicio y Veteranos.

Además de la prohibición de discriminación en la vivienda establecida por la Ley de Vivienda Justa, existen otras leyes que protegen una variedad de derechos civiles para los miembros del servicio y veteranos. La Ley de Derechos de Empleo y Reempleo de los Servicios Uniformados (USERRA) protege a los miembros del servicio contra la discriminación en el lugar de trabajo basada en su estado militar, y requiere que los empleadores reincorporen a los miembros del servicio a sus empleos civiles después del servicio militar. La Ley de Alivio Civil para Miembros del Servicio (SCRA) alivia a los miembros del servicio de ciertas obligaciones civiles, como ciertos tipos de desalojos y ejecuciones hipotecarias, mientras están en servicio activo. Además, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) protege a los miembros del servicio y veteranos con discapacidades contra la discriminación en el empleo y en los lugares públicos. Para obtener más información, visita www.servicemembers.gov.

Para más información o presentar una queja por discriminación en la vivienda, contacta a tu agente o visite

www.HUD.gov/fairhousing

High Plains Fair Housing Center
PO Box 5222
Grand Forks, ND 58206
Intake: 701-203-1077

www.highplainsfhc.org

High Plains Fair Housing Center

La labor que sirvió de base para esta publicación fue respaldada en parte por financiamiento a través de una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. HPFHC es el único responsable de la precisión de las afirmaciones e interpretaciones contenidas en esta publicación.

NFHA National Fair Housing Alliance

DERECHOS DE VIVIENDA DE HOMBRES DE SERVICIO Y VETERANOS

High Plains Fair Housing Center
TENTH ANNIVERSARY

LA DISCRIMINACIÓN DE LA VIVIENDA ES ILEGAL

TLa Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación en las transacciones relacionadas con la vivienda debido a la raza, el color, la religión, el origen nacional, el sexo, la discapacidad o el estado familiar. Muchas leyes estatales y locales también prohíben la discriminación en la vivienda basándose en otras clases protegidas, como el estado militar.
La Ley de Vivienda Justa se aplica a una amplia variedad de transacciones relacionadas con la vivienda, incluyendo alquileres, ventas, hipotecas de casas, tasaciones y seguros de propietarios. Los propietarios, agentes inmobiliarios, prestamistas, compañías de seguros y asociaciones de condominios, cooperativas y propietarios no deben discriminar por motivos de una clase protegida.
[LOGO: IGUALDAD DE OPORTUNIDADES EN MATERIA DE VIVIENDA]

Este folleto proporciona información sobre los derechos de vivienda justa de los veteranos y otras personas con discapacidades. Los datos del censo indican que 19,6 millones de veteranos militares residen en los Estados Unidos. Aproximadamente el 28% de los veteranos tienen discapacidades y casi el 20% de los veteranos tienen discapacidades relacionadas con el servicio. Este folleto también incluye información sobre adaptaciones razonables y modificaciones razonables que pueden ser necesarias para permitir a las personas con discapacidades usar y disfrutar de una vivienda.
La discriminación de la vivienda es ilegal.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

La única manera de detener la discriminación es denunciarla

PREGUNTAS COMUNES Y RESPUESTAS

¿Cuál es la definición de discapacidad según la Ley de Vivienda Justa?

Una discapacidad es una limitación física o mental que restringe sustancialmente una o más actividades importantes de la vida diaria, como cuidarse a sí mismo, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar. También incluye tener un historial de dicha limitación o ser considerado como alguien que la tiene. Por ejemplo, el Trastorno de Estrés Postraumático (TEPT) se considera una discapacidad bajo la Ley de Vivienda Justa.
A diferencia de los requisitos de elegibilidad del programa definidos por la Seguridad Social y el Departamento de Asuntos para Veteranos, según la Ley de Vivienda Justa, el tipo de discapacidad o el grado de severidad no son relevantes. Lo que importa es si la discapacidad, de cualquier tipo, afecta la capacidad de una persona para realizar actividades importantes de la vida diaria. Para los veteranos, no importa si la discapacidad está relacionada con el servicio.
Las protecciones de discapacidad de la Ley de Vivienda Justa no se extienden a las personas cuyo alquiler constituiría una amenaza directa para la salud o la seguridad de los demás.
Una mera cautela general hacia una persona con discapacidad no es suficiente para constituir una "amenaza directa", para considerarse una amenaza directa, el riesgo debe ser específico y particularizado.

¿Qué es un ajuste razonable?

Los proveedores de vivienda deben permitir adaptaciones razonables solicitadas por residentes o posibles residentes con discapacidades. Una "adaptación razonable" es un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesario para que una persona con discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de una vivienda.
Por ejemplo, las adaptaciones razonables incluyen permitir un animal de asistencia incluso si existe una política de "prohibidos las mascotas" o crear un espacio de estacionamiento accesible reservado para un residente específico con discapacidad. Según la Ley de Vivienda Justa, los proveedores de vivienda tienen la obligación de ayudar a las personas que, debido a su discapacidad, requieren perros de servicio u otros tipos de animales de asistencia para realizar tareas, brindar apoyo emocional o aliviar los efectos de sus discapacidades.
Se puede denegar una solicitud de adaptación razonable, si proporcionar dicha adaptación impondría una carga financiera y administrativa excesiva al proveedor de vivienda o alteraría fundamentalmente la naturaleza de las operaciones del proveedor, lo cual se determina caso por caso. Cuando un proveedor de vivienda rechaza una solicitud de adaptación por una de estas razones, debe discutir con el solicitante si existe una adaptación alternativa que aborde de manera efectiva las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante.

¿Qué es un "animal de asistencia" según la Ley de Vivienda Justa?

Un animal de asistencia no es una mascota. Es un animal que trabaja, proporciona asistencia o realiza tareas en beneficio de una persona con una discapacidad, o brinda apoyo emocional que alivia uno o más de los síntomas o efectos identificados de la discapacidad de una persona. Los animales de asistencia desempeñan muchas funciones relacionadas con la discapacidad, como guiar a personas ciegas o con baja visión, alertar a personas sordas o con dificultades auditivas sobre sonidos, proporcionar protección o asistencia en situaciones de rescate, tirar de una silla de ruedas, traer objetos, advertir sobre convulsiones inminentes o brindar apoyo emocional a personas que tienen una necesidad relacionada con la discapacidad. La Ley de Vivienda Justa no requiere que un animal de asistencia esté entrenado o certificado de manera individual. Aunque los perros son el tipo más común de animal de asistencia, otros animales también pueden ser considerados como tal.
Los animales de asistencia bajo la Ley de Vivienda Justa a veces se denominan "animales de servicio", "animales asistentes", "animales de apoyo", "animales de terapia", "animales de apoyo emocional" o "animales de compañía".

¿Qué es una modificación razonable?

Los proveedores de vivienda deben permitir modificaciones razonables solicitadas por los residentes. Una "modificación razonable" es un cambio estructural realizado en las instalaciones existentes, ocupadas o que serán ocupadas por una persona con discapacidad, para que esa persona pueda utilizar y disfrutar plenamente de las instalaciones. Las modificaciones razonables pueden incluir cambios estructurales en el interior y exterior de las viviendas, así como en las áreas comunes y de uso público. El costo de la modificación lo asume el residente. Ejemplos de modificaciones razonables incluyen la instalación de barras de agarre o rampas, la reducción de espacios en los mostradores y permitir que los inquilinos sordos o con discapacidad auditiva instalen señales luminosas. La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 puede requerir que los proveedores de vivienda que reciben fondos federales paguen por estas modificaciones.

¿Puede un proveedor de vivienda pedir detalles o pruebas de que tengo una discapacidad?

Un proveedor de vivienda puede solicitar verificación de la discapacidad de una persona, si la discapacidad no es obvia o no es conocida por el proveedor de vivienda, y puede verificar que una solicitud está relacionada con esa discapacidad. El proveedor de vivienda puede pedir que la persona proporcione información confiable relacionada con la discapacidad que verifique que cumple con la definición de discapacidad establecida por la ley, describa la adaptación necesaria y muestre la relación entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación. Esta información puede, pero no es necesario que lo haga, incluir pruebas de que la persona recibe beneficios del Seguro de Ingreso Suplementario o del Seguro Social por Discapacidad. También puede incluir una declaración por escrito de un profesional médico o de servicios sociales con licencia u otra tercera parte confiable que indique que el solicitante/residente califica como una persona con discapacidad. El proveedor de vivienda no puede exigir una revisión médica independiente de la discapacidad de la persona, ni puede requerir que solo profesionales específicos, como médicos, proporcionen la prueba de discapacidad. Además, el proveedor de vivienda no puede preguntar a la persona con discapacidad ni al profesional certificador sobre la naturaleza o gravedad de la discapacidad individual ni solicitar una copia de los registros médicos o una lista de medicamentos del individuo.

¿Tengo derechos a ajustes razonables y modificaciones razonables en vivienda subvencionadas por el gobierno federal?

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 exige que los programas de vivienda con asistencia federal, incluido el programa HUD-VASH, realicen adaptaciones y modificaciones razonables para los veteranos con discapacidades. Las adaptaciones comunes en los programas de vivienda con asistencia federal incluyen permitir a los inquilinos con cupones HUD-VASH extender el tiempo asignado para buscar un apartamento o considerar una solicitud para trasladar un cupón a otra localidad si un traslado es necesario para un inquilino con discapacidad. Otras adaptaciones incluyen otorgar un cupón para una unidad más grande para permitir que un asistente personal ayude a una persona con discapacidad y permitir que un inquilino rescinda un contrato de arrendamiento antes de tiempo, sin penalización, si existe un vínculo entre la necesidad de rescindir y la discapacidad.