



2020

Adaptaciones razonables y accesibilidad

Presentado por: Departamento de
Vivienda y Asuntos Comunitarios
de Texas

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Este material se basa en el trabajo apoyado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos en el marco de la subvención N.º FEOI1900455 del Programa de Iniciativas de Vivienda Justa (FHIP).

Cualquier opinión, hallazgo, conclusión o recomendación expresada en este material pertenece a los autores y no refleja necesariamente las opiniones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.



Antes de iniciar

- Todos los materiales y grabaciones de este seminario web estarán disponibles en el sitio web del TDHCA.
- Si tiene alguna pregunta, introdúzcala en el buzón del chat de preguntas; después de cada segmento, responderemos las preguntas en el chat.
- Esta capacitación es solo informativa y no satisface los requisitos de la sección 10.402(e)(1)(2) del título 10 del Código Administrativo de Texas (10 TAC 10.402(e)(1)(2)) para la documentación posterior al cierre de bonos (para transacciones de bonos multifamiliares) y la documentación presentada para la prueba del 10 por ciento (para créditos tributarios para vivienda).



Ponentes:

Erin Phillips

Especialista en capacitación en
vivienda justa

Erin.Phillips@tdhca.state.tx.us

(512) 475-1435

Nathan Darus

Especialista en investigación sobre
vivienda justa

Nathan.Darus@tdhca.state.tx.us

(512) 475-0306



Temario

Ley de Vivienda Justa, Ley de Vivienda Justa de Texas, ley ADA y sección 504

Adaptaciones y modificaciones razonables

Problemas de accesibilidad

Quejas y mediación



Objetivos

1. Comprender la legislación y las normativas estatales y federales sobre adaptaciones y modificaciones razonables.
2. Conocer la diferencia entre una adaptación razonable y una modificación razonable.
3. Comprender cómo reconocer y cumplir con una solicitud de adaptación razonable.
4. Conocer las respuestas adecuadas a una solicitud de adaptación razonable
5. Comprender el proceso de quejas.





Normativas y leyes federales y estatales

Ley de Vivienda Justa, Ley de Vivienda Justa de Texas, Ley para Estadounidenses con Discapacidades, sección 504 de la Ley de Rehabilitación

- Es la política de los Estados Unidos para proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, vivienda justa en todo el país. Ninguna persona debe ser objeto de discriminación por su raza, color, religión, sexo, minusvalía (discapacidad), situación familiar u origen nacional en la venta, el alquiler o la publicidad de viviendas, en la prestación de servicios de intermediación o en la disponibilidad de transacciones inmobiliarias (sección (§) 200.5(a), título 24, CFR).

La Ley de Vivienda Justa



LA LEY DE VIVIENDA JUSTA DE TEXAS

La Ley de Vivienda Justa de Texas refleja el texto la Ley Federal de Vivienda Justa.

- Aprobada por la Legislatura de Texas el 25 de mayo de 1989.
- La Comisión de Derechos Humanos de Texas, establecida el 26 de junio de 1983 por la legislatura estatal, originalmente hacía cumplir la Ley de Vivienda Justa de Texas.
- Desde el 1 de septiembre de 2015, las funciones y la autoridad de la Comisión de Derechos Humanos de Texas se transfirieron a la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas.





Clases/Bases protegidas

- Raza
- Color
- Origen nacional
- Situación familiar
- Religión
- Sexo
- Discapacidad



Actividades vitales principales

Cuidar de sí mismo

Realizar tareas manuales

Caminar

Ver

Oír

Hablar

Respirar

Aprender

Trabajar



Impedimentos comunes

- Impedimentos visuales, auditivos y del habla
- Parálisis cerebral
- Autismo
- Epilepsia
- Distrofia muscular
- Esclerosis múltiple
- Cáncer
- Enfermedades cardiacas
- Diabetes
- Infección por el virus de inmunodeficiencia humana (VIH)
- Drogadicción
- Alcoholismo

Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa (FHAA)

- Firmada como ley el 13 de septiembre de 1988, como enmienda al título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, también conocida como Ley de Vivienda Justa.
- Entró en vigor el 12 de marzo de 1989 y amplió la protección en materia de vivienda a personas con discapacidades y familias con hijos menores.
- Aplicada por la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD.



Sección 504 de la Ley de Rehabilitación

- Redactada en 1973; entró en vigor en mayo de 1977
- Aplicada por la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD.
- Primera protección federal de derechos civiles para personas con discapacidades, codificada en la sección 794, del título 29 del Código de los Estados Unidos (U.S.C.) y abordada en la parte 8 del título 24 del Código de Reglamentos Federales (CFR).
 - Establece lo siguiente: “Ninguna otra persona calificada con minusvalías en los Estados Unidos, únicamente por razón de su minusvalía, será excluida de la participación, se le negarán los beneficios o será objeto de discriminación en cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano” (sección 8.1, título 24, CFR).

Requisitos de la sección 504

1. Los proveedores de vivienda deben implementar y pagar modificaciones estructurales razonables a las unidades y/o áreas comunes.
2. La vivienda no debe estar segregada por motivos de discapacidad, a menos que lo autorice un estatuto federal (HOPWA o la sección 811) o una orden ejecutiva.
3. Los proveedores de vivienda deben proporcionar ayudas y servicios auxiliares necesarios para una comunicación eficaz.
4. Se debe realizar una autoevaluación del programa y las políticas del proveedor de vivienda para garantizar que no discrimine por motivos de discapacidad.
5. Desarrollar un plan de transición para garantizar que los cambios estructurales se implementen correctamente.
6. Operar programas en el entorno más integrado y apropiado a las necesidades de las personas calificadas con discapacidades.
7. Las viviendas recién construidas o rehabilitadas deben incluir un mínimo del 5 % de las unidades (una unidad como mínimo) que sean accesibles para personas con impedimentos de movilidad, y un mínimo del 2 % de las unidades (una unidad como mínimo) sean accesibles para personas con impedimentos auditivos o visuales.
8. Si usted emplea a 15 personas o más, debe designar al menos una persona para coordinar el cumplimiento de la sección 504 y adoptar procedimientos de agravios que incorporen normas del debido proceso.



Prohibiciones de la sección 504

- Usted no puede negar la oportunidad de participar en un programa, servicio o actividad debido a la discapacidad de cualquier persona.
- Los proveedores de vivienda no pueden negar o rehusarse a alquilar una vivienda a una persona con discapacidad debido a dicha discapacidad.
- Los proveedores de vivienda no pueden imponer criterios, tarifas o condiciones de selección de inquilinos que sean diferentes a los exigidos o proporcionados a personas que no tienen discapacidades.
- Usted no puede exigir que las personas con discapacidades vivan en ciertos pisos o en ciertas áreas de la comunidad.
- Los proveedores de vivienda no pueden rehusarse a hacer reparaciones o limitar el acceso a áreas públicas o comunes, privilegios de estacionamiento o servicios disponibles para otros residentes.
- Los proveedores de vivienda no pueden negar oportunidades a personas con discapacidades de participar en juntas consultivas o de planificación.

Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA)

- Se convirtió en ley el 26 de julio de 1990 y es aplicada por el Departamento de Justicia.
- Cinco títulos
 - Título II. No discriminación basada en discapacidades por parte de entidades públicas.
 - Título III. No discriminación por motivos de discapacidad en espacios públicos y establecimientos comerciales.



Memorando sobre modificaciones y adaptaciones razonables del HUD/DOJ

- El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia publicaron un memorando sobre modificaciones razonables en 2004 y un memorando sobre modificaciones razonables en 2008, ambos en virtud de la Ley de Vivienda Justa
- Ambos memorandos aclaran cuestiones relacionadas con la implementación de la ley, incluyendo la aclaración sobre la verificación de la necesidad de adaptaciones o modificaciones razonables para una persona con una discapacidad.





Adaptaciones y modificaciones razonables

¿Qué son adaptaciones y modificaciones razonables?

ADAPTACIONES RAZONABLES

- Un cambio, excepción o ajuste a una norma, política, práctica y/o servicio.
 - Por ejemplo, política de mascotas, política/prácticas relacionadas con la basura.

MODIFICACIONES RAZONABLES

- Un cambio estructural en una unidad de vivienda o área común.
 - Por ejemplo, rampas accesibles, ascensores accesibles, cambio de la disposición de un estacionamiento para agregar estacionamiento accesible.



Adaptación razonable

Si una persona tiene una discapacidad, el propietario no puede negarse a hacer una adaptación razonable en las normas, las políticas, las prácticas o los servicios si la adaptación es necesaria para que la persona con una discapacidad utilice la vivienda.

Ejemplo de una infracción de vivienda justa:

“Usted debe pagar todas las tarifas y el alquiler por tener una mascota, aunque sea un animal de servicio”.



Modificación razonable

Si un inquilino tiene una discapacidad, el casero no puede negarse a permitir que esa persona haga modificaciones razonables en la vivienda de la persona o en las áreas de uso común, por cuenta de esa persona, si es necesario para que esa persona use la vivienda.

Ejemplo de una infracción de vivienda justa:

“No se puede instalar una rampa para sillas de ruedas allí, así que usted no puede vivir en este complejo”.



ESERVI



¿Qué exigen las leyes?

- Los proveedores de vivienda deben hacer adaptaciones razonables a las normas, políticas, prácticas o servicios cuando dichas adaptaciones puedan ser necesarias para brindar a las personas con discapacidades la misma oportunidad de uso y disfrute de una vivienda.

- Porque las políticas, prácticas y servicios pueden tener un efecto diferente en las personas con discapacidades que en otras personas.
- Tratar a las personas con discapacidades exactamente igual que a los demás a veces les negará la misma oportunidad del uso y disfrute de una vivienda.

¿Por qué otorgar una adaptación razonable?



Normas para solicitudes de adaptaciones razonables

- Acepte solicitudes verbales.
- Comience el proceso interactivo de inmediato.
- Redacte, revise y reformule de manera cuidadosa las políticas de forma habitual.
- Solicite información apropiada, confiable y relacionada con la discapacidad.
- Proporcione respuestas rápidas.
- Documente todas las acciones e interacciones.

Norma de la sección (§) 1.204 del título 10 del TAC (Adaptaciones razonables)

(b) Las respuestas a las solicitudes de adaptaciones razonables deben proporcionarse dentro de un período de tiempo razonable, que no exceda los 14 días calendario. La respuesta debe ya sea otorgar la solicitud, negar la solicitud, ofrecer alternativas a la solicitud o solicitar información adicional para aclarar la solicitud de adaptación razonable. Si se requiere información adicional y es necesario un proceso interactivo, este proceso también debe completarse dentro de un período de tiempo razonable. Una demora indebida en responder a una solicitud de adaptación razonable puede ser no proporcionar una adaptación razonable.

Adaptaciones razonables según el TDHCA



Ejemplo n.º 1 de solicitud de adaptación razonable

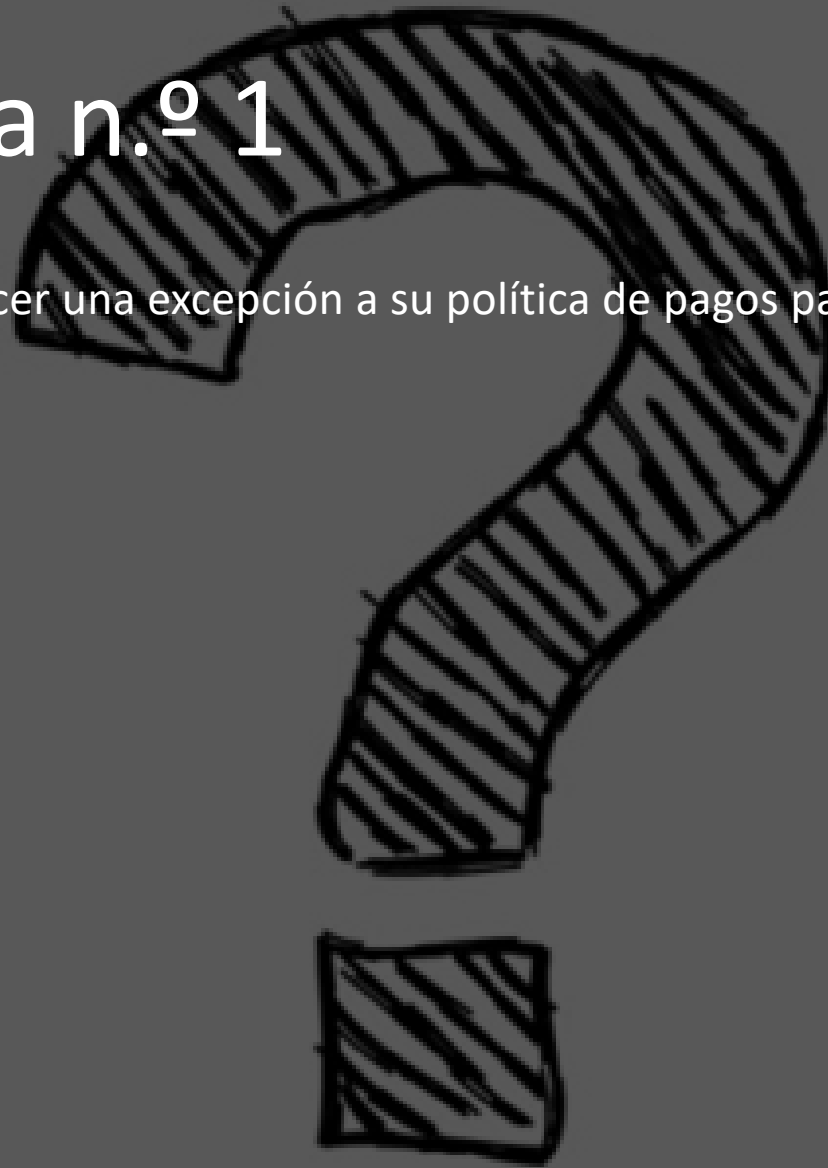
Un proveedor de vivienda tiene una política que exige que los inquilinos vayan a la oficina de inquilinos en persona para pagar el alquiler.

Un inquilino tiene una discapacidad que le provoca ansiedad por dejar su unidad.

Debido a su discapacidad, solicita que se le permita que un amigo envíe por correspondencia el pago del alquiler a la oficina de alquiler como una adaptación razonable.

Respuesta n.º 1

El proveedor debe hacer una excepción a su política de pagos para adaptarla a este inquilino.



Reacciones y consultas a evitar

- Evite preguntar lo siguiente:
 - Preguntas sobre la naturaleza y la gravedad de la discapacidad de una persona.
 - Si un solicitante tiene una discapacidad, si una persona que tiene la intención de residir en una vivienda o si alguien asociado con un solicitante tiene una discapacidad.



¿Qué preguntas puedo hacer si un residente solicita una adaptación razonable?

- Un proveedor de vivienda puede solicitar información relevante para determinar si una adaptación razonable solicitada es necesaria debido a una discapacidad.
- Para una discapacidad que no es obvia o la necesidad que no es obvia, un proveedor de vivienda puede solicitar información confiable relacionada con la discapacidad que...
 - (1) sea necesaria para verificar que la persona cumple con la definición de discapacidad de las leyes;
 - (2) describa la adaptación necesaria; y
 - (3) muestre la relación (o nexo) entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación solicitada.
- Un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo entre pares, una agencia de servicios no médicos o **un tercero confiable** que esté en condiciones de conocer la discapacidad de la persona también pueden proporcionar verificación de una discapacidad.

Ejemplo n.º 2 de solicitud de adaptación razonable

Un inquilino con una discapacidad solicita una adaptación razonable al administrador del apartamento para una rescisión anticipada de su contrato de arrendamiento porque será hospitalizado para recibir tratamiento debido a su discapacidad.

¿Cómo debería responder el administrador? ¿Es esta una solicitud razonable?

Respuesta n.º 2

El administrador negó las adaptaciones razonables.

Términos del arreglo:

- La propiedad aceptó reembolsar el alquiler del inquilino por tres meses.
- El inquilino aceptó desocupar la unidad.
- La propiedad aceptó tomar una capacitación en vivienda justa.



¿Cuándo puedo negar una adaptación razonable?

- La persona representa una “amenaza directa” (incluyendo un animal de servicio).
- No hay una necesidad de adaptación relacionada con la discapacidad.
- La adaptación no es razonable

¿Quién paga?

- Los proveedores de vivienda pueden alegar una carga financiera y administrativa excesiva o que la **adaptación razonable** solicitada constituye una alteración fundamental de las operaciones del proveedor, por lo que las siguientes serían consideraciones:
 - Los recursos económicos del proveedor.
 - El costo de las adaptaciones razonables.
 - Beneficios para el solicitante de la adaptación solicitada.
 - La disponibilidad de otras adaptaciones alternativas menos costosas que satisfagan efectivamente la necesidad relacionada con la discapacidad del solicitante o residente.
- La Ley de Vivienda Justa dispone que, si bien el proveedor de vivienda debe permitir la **modificación** razonable, el inquilino es responsable de pagar el costo de la modificación. Sin embargo,...

Preguntas para determinar quién paga las modificaciones

¿Es una unidad de vivienda unifamiliar o multifamiliar?

¿La propiedad recibe asistencia financiera federal?

¿Cuándo se construyó la propiedad para su primera ocupación?

¿La propiedad participa en el Programa de Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos?

¿Qué tipo de característica de accesibilidad se solicita?

¿Existe un acuerdo entre las partes?



Fuente: Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio

Implicaciones para las propiedades sujetas a la sección 504

En virtud de las normativas que implementa la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, los cambios estructurales que necesita un solicitante/residente con una discapacidad en una vivienda que recibe asistencia financiera federal se consideran adaptaciones razonables y el proveedor de la vivienda debe pagarlas en la mayoría de los casos.

Todos los participantes en el Programa de Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos del TDHCA, adjudicado después de 2001, deben proporcionar y pagar adaptaciones razonables, incluyendo modificaciones estructurales a unidades de vivienda o áreas públicas y de uso común si no representan una carga financiera y administrativa excesiva.



Fuente: Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio

Accesibilidad según el TDHCA

Norma de la sección (§) 1.204 del título 10 del TAC (Adaptaciones razonables)

“Un Receptor que posee un LIHTC o una Urbanización de Bonos Multifamiliares sin fondos federales o estatales adjudicados antes del 1 de septiembre de 2001 debe permitir, pero no necesitar pagar, la Adaptación Razonable, excepto si la adaptación solicitada debería haberse realizado como parte de la requisitos en materia de diseño y construcción en virtud de la Ley de Vivienda Justa, o es una Adaptación Razonable identificada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos con un costo mínimo (por ejemplo, lugar de estacionamiento asignado, ningún depósito para animales de servicio/asistencia, etc.)”.

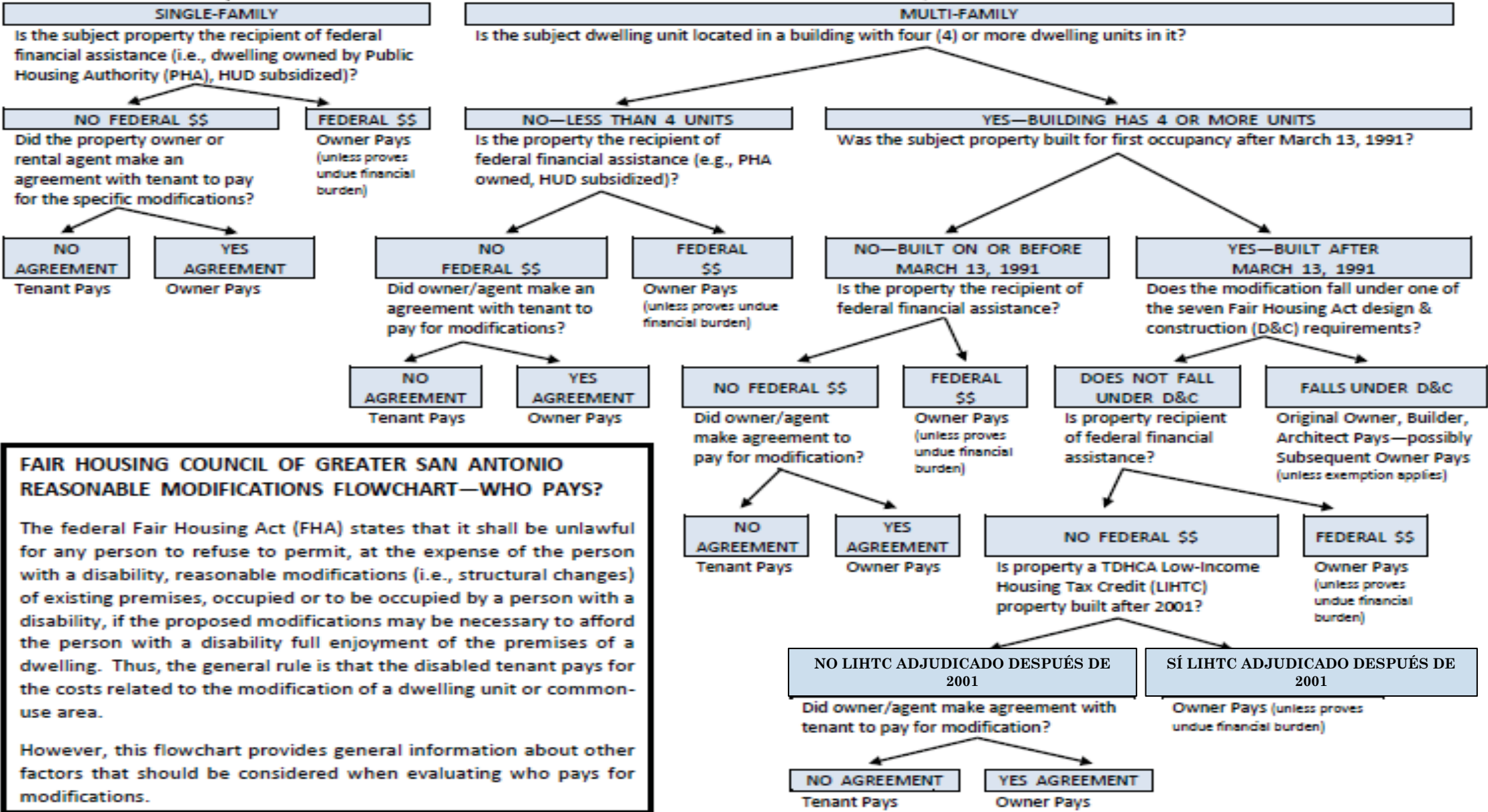
En general, la negación de adaptaciones razonables a menudo ocurre debido a malentendidos sobre qué son las adaptaciones razonables y cómo funcionan.



SINGLE-FAMILY vs. MULTI-FAMILY

Is the subject dwelling unit a single-family dwelling (i.e., a house) or part of a multi-family dwelling (i.e., duplex, triplex, fourplex, or apartment complex)?

Fuente: Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio



**FAIR HOUSING COUNCIL OF GREATER SAN ANTONIO
REASONABLE MODIFICATIONS FLOWCHART—WHO PAYS?**

The federal Fair Housing Act (FHA) states that it shall be unlawful for any person to refuse to permit, at the expense of the person with a disability, reasonable modifications (i.e., structural changes) of existing premises, occupied or to be occupied by a person with a disability, if the proposed modifications may be necessary to afford the person with a disability full enjoyment of the premises of a dwelling. Thus, the general rule is that the disabled tenant pays for the costs related to the modification of a dwelling unit or common-use area.

However, this flowchart provides general information about other factors that should be considered when evaluating who pays for modifications.



Problemas de accesibilidad



FAIR HOUSING ACT DESIGN MANUAL

A MANUAL TO ASSIST
DESIGNERS AND BUILDERS
IN MEETING THE
ACCESSIBILITY REQUIREMENTS
OF THE FAIR HOUSING ACT



U. S. Department
of Housing and Urban Development
Office of Fair Housing and Equal Opportunity
Office of Housing

Requisitos en materia de diseño y construcción

Para todas las viviendas multifamiliares cubiertas que se construyeron para ocupación por primera vez **después del 13 de marzo de 1991**, deben diseñarse y construirse de manera que sean accesibles y utilizables.

Requisitos

- Entrada accesible al edificio en una ruta accesible hacia y a través de la vivienda.
- Áreas de uso público y común accesibles
- Puertas que permitan el paso (de sillas de ruedas) hacia y dentro de todas las habitaciones
- Ruta accesible hacia y a través de cada unidad cubierta

Requisitos en materia de diseño y construcción

Requisitos (continuación)

- Interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y controles ambientales en lugares accesibles.
- Refuerzos en las paredes de baños para que se puedan agregar barras de apoyo cuando sea necesario.
- Cocinas y baños utilizables para que una persona en silla de ruedas pueda maniobrar por el espacio.



Términos y condiciones

Es ilegal establecer términos, condiciones o privilegios diferentes para la venta o el alquiler por motivos de discapacidad.

Ejemplos:

- Los proveedores de vivienda no pueden tratar a los inquilinos discapacitados de manera diferente cuando se trata de emitir notificaciones de infracción del contrato de arrendamiento debido a la discapacidad de la persona.
- Los proveedores de vivienda no pueden exigir que las personas discapacitadas firmen un suplemento adicional para usar la piscina en la propiedad.





Accesibilidad según el TDHCA: ejemplo

Una residente solicita un espacio de estacionamiento accesible que se adapte a su furgoneta equipada para sillas de ruedas.

Una adaptación razonable incluye reubicar y ampliar un espacio de estacionamiento existente que servirá a la furgoneta.

Accesibilidad según el TDHCA: ejemplo

Una residente usa una silla de ruedas tipo escúter de 38 pulgadas de ancho. Ella solicita una rampa para ingresar a su unidad de la planta baja. La rampa que solicita debe tener al menos 40 pulgadas de ancho, una pendiente no mayor al 3 % y el rellano de la puerta de entrada, que se abre hacia afuera, debe ampliarse para proporcionar un espacio de maniobra adecuado para ingresar al umbral. Los cambios deben facilitarse, aunque puedan exceder las especificaciones habituales de dichas alteraciones.





Accesibilidad según el TDHCA: ejemplo

Un residente necesita una entrada con rampa a su unidad de la planta baja para adaptarse a su silla de ruedas. Él no desea mudarse a una unidad accesible. El receptor debe proporcionar una entrada accesible en la unidad actual del residente, a menos que tenga dificultades financieras y administrativas excesivas o sea una alteración fundamental del programa para hacerlo.

Accesibilidad según el TDHCA: ejemplo

Un residente con cuadriplejía solicita el reemplazo de una bañera en su unidad por una ducha para sillas de ruedas. Debido a la ubicación de la plomería existente en el edificio y al tamaño del baño existente, un plomero confirma que la instalación de una ducha para silla de ruedas en esa unidad es imposible. El administrador del lugar debe reunirse con el residente para explicarle por qué no se puede instalar la ducha para silla de ruedas y explorar adaptaciones alternativas con el residente.





QUEJAS Y MEDIACIÓN

QUEJAS POR VIVIENDA JUSTA

- Si tiene una queja presentada en su contra:
 - Se le notificará de las acusaciones.
 - Es probable que se les invite a conciliar.
 - Si decide no mediar, puede presentar una respuesta que...
 - Sea por escrito.
 - Esté bajo pena de perjurio.
 - Se pueda modificar en cualquier momento.

Mediación

- Servicio gratuito ofrecido desde el momento de la presentación del denunciante hasta que se resuelva el conflicto.
- Elimina largas investigaciones y costosos litigios.
- Rápida resolución de quejas.
- Ahorra tiempo y dinero.
- Abre líneas de comunicación entre las partes litigantes.
- Permite que cada parte comprenda la posición de una parte contraria.
- El acuerdo es vinculante tanto para el demandante como para el demandado.



TEXAS WORKFORCE COMMISSION
Civil Rights Division
(TWCCRD)

Fair
Housing
Mediation

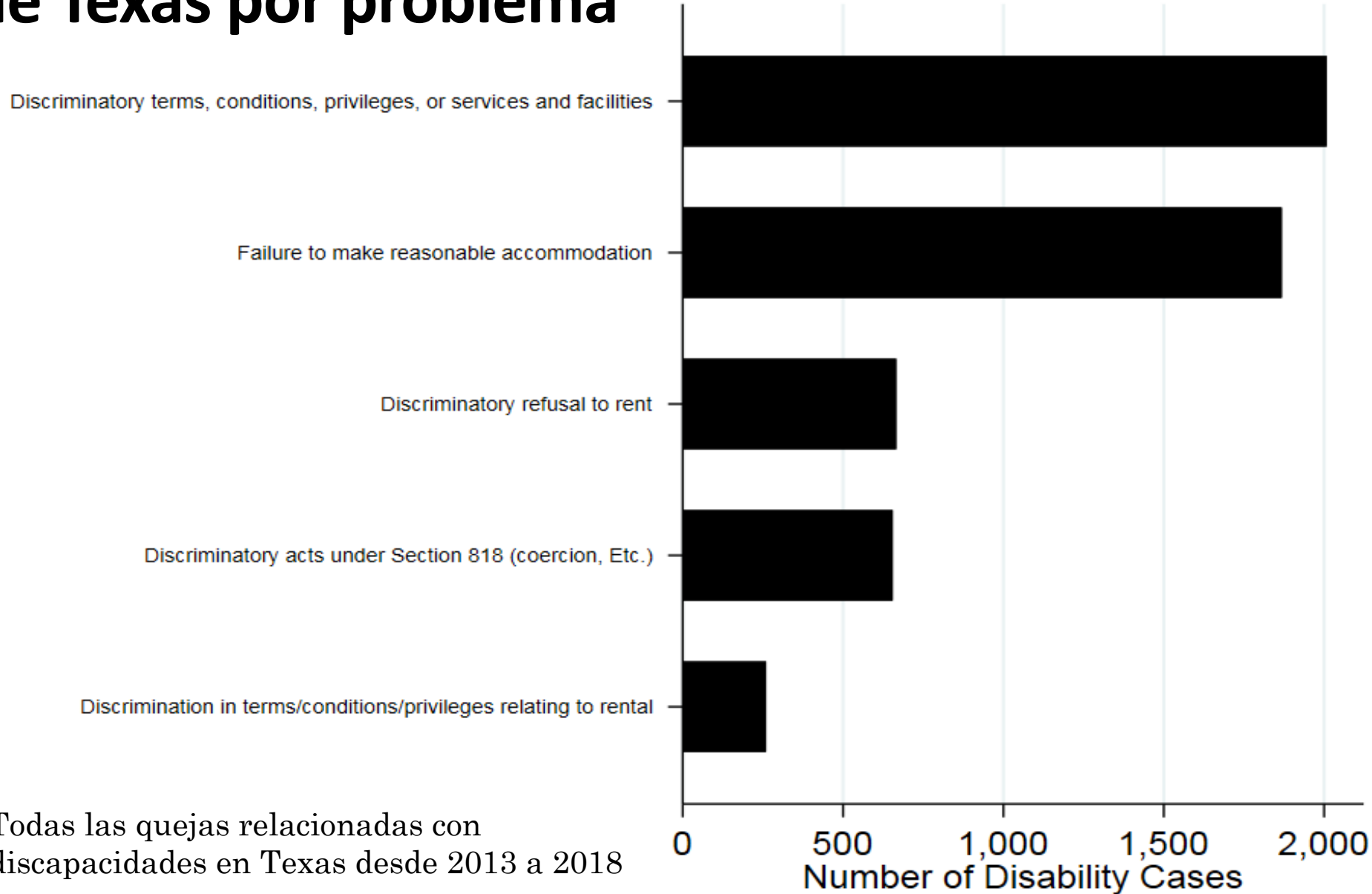


Proceso de quejas del TDHCA

- Hay tres (3) formas de presentar una queja dentro del proceso de quejas del TDHCA:
 - 1. Envíe una queja por escrito en línea en este sitio web:
https://public.tdhca.state.tx.us/pub/t_complaint.complaint_add1
 - 2. Envíe por correspondencia su queja a esta dirección: **P.O. Box 13941, Austin, TX 78711-3941**
 - 3. Envíe por fax su queja a este número: **512-475-0070**
- El sistema de presentación de quejas es para utilizarse solo para quejas que se ocupan de los programas y propiedades financiadas por el TDHCA.
- Una vez que se presenta una queja, recibirá una notificación del TDHCA en un lapso de 15 días hábiles indicando que la queja se ha resuelto o que se resolverá en una fecha determinada.



Quejas por discapacidad relacionadas con vivienda justa en el estado de Texas por problema



Todas las quejas relacionadas con discapacidades en Texas desde 2013 a 2018



CAPACITACIÓN Y ASISTENCIA TÉCNICA

Comuníquese con el Departamento de
Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas

al

(512) 475-0306

Fair.Housing@tdhca.state.tx.us

FHEOI@tdhca.state.tx.us



¿Preguntas?



¡GRACIAS POR PARTICIPAR!