

VIVIENDA JUSTA PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES - ADAPTACIONES RAZONABLES

Protección bajo la Ley Federal de Vivienda Justa

La Ley Federal de Vivienda Justa prohíbe la discriminación para la vivienda, tanto pública como privada, basada en raza, color, religión, nacionalidad, sexo, estado civil y discapacidad. Una forma potencial de discriminación prohibido bajo esa Ley es negar a una persona con discapacidad una adaptación o modificación razonable.

Definición de discapacidad bajo la Ley Federal de Vivienda Justa

La Ley describe la discapacidad como las personas con deficiencia mental o física que limita considerablemente una o más actividades importantes en la vida. Discapacidades físicas y mentales incluyen, entre otros:

- deficiencias o impedimentos visuales, auditivos o del habla,
- parálisis cerebral, autismo, epilepsia, esclerosis múltiple, distrofia muscular o fatiga crónica,
- cáncer, cardiopatía, diabetes o VIH/SIDA,
- drogadicción (aparte de adicción causado por el uso actual ilegal de una sustancia ilegal) y alcoholismo,
- impedimentos de aprendizaje, daño cerebral traumático, trastorno del desarrollo intelectual y otras discapacidades mentales o emocionales.

¿Qué es una adaptación razonable?

Según la Ley de Vivienda Justa, una adaptación razonable es un cambio, una excepción o un ajuste a una regla, una norma, una práctica o un servicio que puede ser necesario para que una persona con discapacidad tenga oportunidad igual al uso y disfrute de una vivienda, incluyendo espacios públicos y espacios del uso común. Esencialmente, la adaptación razonable usualmente aborda a las reglas o regulaciones de la propiedad de un proveedor de vivienda.

***Ejemplo:** Un proveedor de vivienda tiene una norma de proveer espacios para estacionar que no son asignados a residentes. Un residente con una discapacidad de movilidad solicita un espacio accesible y asignado cerca de la entrada de su apartamento como una adaptación razonable. Hay espacios accesibles cerca de la entrada de su apartamento, pero están disponibles a todos los residentes por orden de llegada. El proveedor de vivienda debe hacer una excepción a su norma de no asignar espacios para cumplir la solicitud del residente.*

¿Cómo se solicita una adaptación razonable?

Solicitar una adaptación es tan simple como avisar a su proveedor de vivienda que usted la necesita. Puede hacer el aviso oralmente o por escrito; sin embargo, es preferible hacer la

solicitud por escrito por el bien de la documentación. Un ejemplo de una carta de una solicitud para una adaptación razonable está adjuntada a esta Hoja Informativa. Para recibir una adaptación, debe hacer la solicitud; una persona con discapacidad no tiene derecho a una adaptación si una solicitud no ha sido hecha. El proveedor de vivienda está obligado a responder a la solicitud a tiempo.

¿Quién puede hacer la solicitud para una adaptación razonable?

La solicitud puede ser hecha por la persona con discapacidad, un tutor u otra persona representando a la persona con discapacidad.

¿Puede un proveedor de vivienda pedir una prueba de discapacidad o de necesidad de adaptación?

La prueba no es necesaria en el caso de que la discapacidad sea fácilmente aparente o conocida y la necesidad de una adaptación también es evidente. Sin embargo, en el caso de que la discapacidad no es obvia o la necesidad de una adaptación no es evidente, el proveedor de vivienda puede pedir más información.

¿Qué información puede solicitar el proveedor de vivienda?

Para evaluar una solicitud de una adaptación razonable, un proveedor de vivienda puede pedir información adicional que:

- verifica que la persona cumple la definición de discapacidad de la Ley de Vivienda Justa,
- describe la acomodación necesaria, o
- muestra la relación entre la discapacidad y la necesidad de la acomodación solicitada.

¿Qué materias podría proporcionar al proveedor de vivienda si me la pide?

Algunas materias que pueden ser provistas incluyen, entre otros:

- la prueba de beneficios de Supplemental Security Income (SSI) o Social Security Disability Insurance (SSDI),
- una carta de un profesional de salud mental o médica verificando la discapacidad y la necesidad de la adaptación solicitada (para más información, por favor vea nuestra libreta llamada [Fair Housing for Medical and Mental Health Professionals](#), o “Vivienda Justa para Profesionales de Salud Médica y Mental”), y
- una carta de una agencia de servicios no médicos verificando la conexión entre la discapacidad y la adaptación solicitada.

¿Cómo se evalúa una solicitud?

El proveedor de vivienda debe evaluar cada solicitud de adaptación razonable individualmente. La aprobación o negación de la solicitud puede ser determinada por el precio de la adaptación,

los recursos financieros del proveedor, los beneficios que la adaptación daría al solicitante y la disponibilidad de adaptaciones alternativas que efectivamente cumplirían con las necesidades de discapacidad del solicitante.

¿Se puede negar una solicitud para una adaptación razonable? ¿En tal caso, cuándo?

Se puede negar una solicitud si:

- no es considerada razonable (vea los ejemplos abajo),
- cambia fundamentalmente la naturaleza de las operaciones del proveedor, o
- impone una carga excesiva de recursos financieros o administrativos en el proveedor de vivienda.

Ejemplo: Como resultado de una discapacidad, un inquilino físicamente no puede abrir el contenedor de basura colocado por el proveedor de vivienda en el estacionamiento para la recogida de basura. El inquilino solicita que el proveedor mande un empleado del mantenimiento a su apartamento todos los días para recoger la basura y llevarla al contenedor. Puesto que el desarrollo de vivienda es una operación pequeña con recursos financieros limitados, y el personal de mantenimiento solo visita el sitio dos veces por semana, puede ser una carga excesiva de recursos financieros o administrativos para el proveedor de vivienda conceder la solicitud del servicio de recogida diaria de basura. Por consiguiente, la adaptación solicitada puede ser negada.

**La solicitud luego podría ser modificada a algo más razonable como poner un basurero abierto en un lugar accesible donde el inquilino puede botar su basura diariamente. Luego, el personal de mantenimiento puede trasladar esta basura al contenedor cuando están en el sitio de vivienda.*

Ejemplo: Un inquilino tiene una discapacidad física y severa que limita considerablemente su capacidad de caminar. Como una adaptación razonable para su discapacidad, solicita a su proveedor de vivienda que le transporte al supermercado y le ayude a hacer la compra. El proveedor no provee servicios de transporte ni de compras para sus inquilinos, entonces conceder esta solicitud sería un cambio fundamental a la naturaleza de las operaciones del proveedor de vivienda. La solicitud puede ser negada por esta razón.

**La solicitud luego podría ser modificada para cambiar la norma del proveedor de vivienda sobre el estacionamiento para permitir que un trabajador de servicio comunitario pueda estacionar un vehículo cerca del apartamento del inquilino así que el inquilino puede ser transportado al supermercado y ayudado con las compras.*

FACT SHEET:

REASONABLE ACCOMMODATIONS



¿Qué debo hacer si necesito ayuda con mi solicitud o sospecho que mis derechos de vivienda han sido violados?

Por favor llámenos al número gratuito **1-877-979-3247** para discutir la situación. También puede rellenar un formulario de contacto en nuestro sitio web (www.fhcmichigan.org). El personal del FHC se pondrá en contacto con usted para obtener información adicional. Mantendremos la confidencialidad de la información que nos proporcione. No denunciaremos a los inmigrantes indocumentados a las autoridades.

El Centro de Vivienda Justa (FHC) es una organización sin fines de lucro que provee servicios de investigación (pruebas), consejos, defensa, conciliación, recomendaciones de abogados y educación comunitaria para los condados de Clinton, Eaton, Hillsdale, Ingham, Jackson, Lenawee, Livingston, Monroe, Shiawassee y Washtenaw. La misión del FHC es eliminar la discriminación en la vivienda y el alojamiento público y promover comunidades accesibles e integradas.

Fuentes

Joint Statement by the U.S. Department of Housing and Urban Development & the U.S. Department of Justice, [“Reasonable Modifications under the Fair Housing Act”](#)

[U.S. Department of Housing and Urban Development’s RA website](#)

Modelo de Carta para Solicitar una Adaptación Razonable

[FECHA]

[NOMBRE DEL PROVEEDOR DE VIVIENDA]

[DIRECCIÓN]

RE: Adaptación Razonable para Mi Discapacidad

Querido [PROVEEDOR DE VIVIENDA]:

Vivo en [DIRECCIÓN] en [NÚMERO DE APARTAMENTO]. Soy un individuo con discapacidad, como definido por la Fair Housing Amendments Act of 1988.

Nuestras reglas comunitarias dicen [XXX]. Debido a mi discapacidad, necesito las siguientes adaptaciones: [ENUMERE LAS ADAPTACIONES]. Un proveedor [DE SALUD MÉDICA O MENTAL] me ha prescrito esta adaptación para mi discapacidad. Esta adaptación me dará una oportunidad igual para vivir en y disfrutar esta residencia.

Bajo la Fair Housing Amendments Act, es discriminación ilegal negar a una persona con discapacidad una adaptación razonable a una regla o norma actual si tal adaptación puede ser necesaria para conceder a tal persona el disfrute total de su vivienda y/o el sitio.

Sinceramente,

[Firma]

[NOMBRE EN LETRA DE IMPRENTA]

adjuntado: carta de apoyo de [PROVEEDOR DE SALUD MÉDICA O MENTAL]