

¿Está solicitando un lugar de estacionamiento, una barra de apoyo u otro cambio para su vivienda?

¡Permítanos ayudarle!



Una guía para solicitar adaptaciones y modificaciones razonables de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act)



Creada en 2020 por el Fair Housing Center of West Michigan



¿Qué es la vivienda justa?

Las leyes de vivienda justa de aplicación federal y las del estado de Michigan protegen a las personas contra la discriminación relacionada con la vivienda por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, situación familiar, **discapacidad**, estado civil y edad. La discriminación ilegal incluye negarse a realizar una adaptación razonable o una modificación razonable que sea necesaria para que una persona con discapacidad tenga un acceso equitativo de la vivienda y la propiedad y disfrute plenamente de ellas.

La Ley de Vivienda Justa define a una persona con **discapacidad** como (1) un individuo que tiene una deficiencia física o mental que limita en forma sustancial una o más actividades esenciales de la vida; (2) un individuo a quien se considera poseedor de dicha deficiencia; y (3) un individuo que cuenta con antecedentes de dicha deficiencia. Las actividades esenciales de la vida incluyen:

- Caminar
- Respirar
- Comunicarse
- Ver
- Escuchar
- Cuidarse a uno mismo
- Pensar
- Aprender
- Y otras más ...

Las discapacidades incluyen, entre otras: Discapacidades mentales/emocionales, discapacidades del desarrollo, cáncer, deficiencias autoinmunitarias como el VIH, autismo, parálisis cerebral, esclerosis múltiple, enfermedad cardíaca, diabetes, asma, paraplejia, depresión mayor, recuperación de alguna adicción y muchas afecciones médicas de largo plazo.



¿Qué es una adaptación o modificación razonable?

De acuerdo con la Ley de Vivienda Justa, una **adaptación razonable** es un cambio o excepción a alguna regla, política, procedimiento o servicio necesario para que una persona con una discapacidad pueda tener un acceso equitativo a su hogar y disfrutar plenamente de él, como permitirle tener un animal de asistencia a pesar de que exista una política de “no se permiten mascotas”, o permitir la estancia nocturna de un cuidador cuando la política estipule “no se permite la estancia nocturna de invitados”. Una **modificación razonable** es un cambio estructural que se realiza a las instalaciones existentes, ocupadas o que serán ocupadas por una persona con alguna discapacidad, para que pueda disfrutar plenamente de ellas, como la instalación de una rampa, una barra de apoyo o un pasamanos. Las adaptaciones y modificaciones razonables permiten la vida independiente y el acceso equitativo a la vivienda para personas con discapacidades.

Si usted siente que necesita una **adaptación** o una **modificación razonable** para su vivienda o departamento en función de una discapacidad, existe un proceso que debe seguir ante su proveedor de vivienda. Las solicitudes de adaptación razonable deberán evaluarse caso por caso.

¿Cómo puedo hacer una solicitud?

Si usted tiene una discapacidad y desea solicitar una adaptación o modificación razonable para una vivienda o departamento, deberá presentar una solicitud (ver muestra de la carta de solicitud en la pág. 5) ante su proveedor de vivienda, arrendador, gerente o su asociación de condóminos. Los cuidadores, familiares o alguna organización de defensa también pueden presentar una solicitud a nombre de una persona con discapacidad.

Se puede hacer la solicitud en forma verbal, pero por lo general es útil, tanto para el residente como para el proveedor de vivienda, si la solicitud se hace por escrito. Esto evitará malos entendidos con respecto a qué se está solicitando o a si la solicitud se presentó o no. Si su discapacidad no es evidente o es desconocida de cualquier forma, el proveedor de vivienda o arrendador podrá solicitar la verificación de su discapacidad e información que establezca una necesidad relacionada con la discapacidad.

Puede obtener documentos de apoyo con su médico o con cualquier profesional médico calificado, con un grupo de apoyo de pares, una agencia de servicios no médicos, un trabajador social, o con un tercero confiable que esté en condiciones de conocer su discapacidad. Los documentos de apoyo solo necesitan verificar:



(1) **que usted tiene una discapacidad, como lo define la Ley de Vivienda Justa**

Y

(2) **su necesidad de la adaptación o modificación solicitada en función de su discapacidad.**

Los proveedores de vivienda y arrendadores no necesitan conocer los detalles de su discapacidad, su diagnóstico o su historia clínica; solo que existe una discapacidad y que la solicitud es necesaria debido a esa discapacidad. Los documentos que obtenga deben usar palabras como “necesario”, “esencial” y “por prescripción médica” al describir la necesidad de una adaptación o modificación razonable (ver muestra de la carta de apoyo en la pág. 6).

Puede hacer una solicitud de adaptación o modificación razonable en cualquier momento. Su solicitud no deberá ser obstáculo para que sea elegible para obtener una vivienda .

Ejemplos de solicitudes de adaptación razonable:

- Solicitar un lugar de estacionamiento asignado y accesible cerca de una unidad
- Solicitar una exención a la política de “no se permiten mascotas” o a la cuota por tener mascotas para poder tener un animal de asistencia*
- Solicitar mudarse a la planta baja debido a cambios en la capacidad de subir y bajar escaleras

Ejemplos de modificaciones razonables:

- Ampliar el umbral para que pueda pasar una silla de ruedas
- Instalar barras de apoyo en un baño
- Instalar una rampa para tener acceso a una entrada principal
- Instalar pasamanos en una escalera



*El FHCWM cuenta con orientación adicional específica para animales de asistencia en www.fhcwm.org/disability.

¿Qué pasa si esto implica algún costo?

Una adaptación razonable generalmente se procesa y completa sin costo alguno para el residente. Si el costo de la adaptación razonable es una carga financiera y administrativa excesiva para el proveedor de la vivienda, éste deberá reunirse o hablar con usted para evaluar y explorar métodos alternativos para la adaptación razonable.



Para modificaciones razonables, el inquilino es responsable de pagar el costo, mientras que el proveedor de la vivienda debe permitir la modificación*. Un proveedor de vivienda puede requerir que una solicitud de modificación razonable incluya una descripción de la modificación propuesta antes de que se hagan los cambios a la vivienda y antes de permitir la modificación.

Si usted requiere una modificación razonable en el interior de su vivienda, dependiendo de su situación de vida, el proveedor de la vivienda o su arrendador le podría pedir que restaure su vivienda o departamento a su estado original. En algunas situaciones, el arrendador o proveedor de vivienda podría pedirle que acepte hacer un pago en una cuenta de garantía de modo que la vivienda o el departamento puedan ser restaurados después de que usted desocupe la propiedad.

* La Ley de Rehabilitación de 1973 estipula que los cambios estructurales que sean necesarios para una persona con discapacidad en una vivienda que recibe asistencia financiera federal [por ej., edificios de departamentos con subsidio, desarrollos de vivienda rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (United States Department of Agriculture, USDA), y otros más] se consideran adaptaciones razonables; deben ser pagados por el proveedor de vivienda, a menos que representen una carga financiera y administrativa excesiva o una alteración fundamental del programa o a menos que el proveedor de vivienda pueda ofrecer a esa persona las adaptaciones a través de otros medios.

¿En qué casos pueden rechazar mi solicitud?

Una solicitud de adaptación o modificación razonable puede ser negada por las siguientes razones:

(1) **La solicitud de adaptación o modificación razonable no fue presentada por o a nombre de una persona con discapacidad o la solicitud no demuestra que existe una necesidad relacionada con una discapacidad,**

y/o

(2) **Si llegara a imponer una carga financiera y administrativa excesiva al proveedor de vivienda o alterara en forma fundamental la naturaleza de las operaciones del proveedor.**

En caso de que se apruebe o rechace su solicitud, o si se le piden más documentos, es importante mantener la comunicación con el proveedor de vivienda. Si se rechaza su solicitud inicial, deberán explorarse métodos alternativos de adaptación o modificación. Es importante que el proveedor de vivienda siga comunicándose con usted mientras ambos buscan diferentes opciones; tome en cuenta que no está obligado a aceptar una adaptación alternativa si considera que no cubrirá sus necesidades.

¿Qué es un animal de asistencia?

Un animal de asistencia no es una mascota. Existen dos tipos de animales de asistencia: (1) animales de servicio (limitados a perros y, en casos raros, a caballos miniatura) y (2) otros animales entrenados o no entrenados que hacen trabajos, realizan tareas, brindan asistencia y/o proporcionan apoyo emocional terapéutico a personas con discapacidades (mencionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano como “animales de apoyo”).

NOTA: Las políticas y/o cuotas por tener mascota no aplican a los animales de asistencia; tampoco aplican limitaciones de raza o tamaño.

NOTA: La Ley de Vivienda Justa no requiere que los animales de apoyo tengan entrenamiento, certificación o licencia, no obstante, sí deben estar bajo su control.

Los perros de servicio realizan varias funciones relacionadas con la discapacidad, incluyendo guiar a las personas invidentes o que tienen discapacidad visual, alertar a las personas sordas o con dificultad para escuchar, y avisar a las personas sobre convulsiones inminentes o la presencia de alérgenos. Los animales de asistencia pueden ayudar al prevenir o interrumpir comportamientos impulsivos o destructivos, ayudar a lidiar con el estrés o dolor relacionados

con alguna discapacidad, o brindar apoyo emocional que alivie al menos un síntoma o efecto identificado de una deficiencia física o mental.

Deberán informarle la determinación a la brevedad, generalmente en un plazo de 10 días de haber presentado sus documentos .

El FHCWM cuenta con orientación adicional para procesar solicitudes para animales de asistencia, al igual que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD). Están disponibles en el sitio web del FHCWM. Al igual que con todas las solicitudes de adaptación razonable, lo mejor es documentar todo lo que usted divulgue y toda comunicación que haya al respecto.

Estas solicitudes deberán evaluarse caso por caso. De acuerdo con el HUD, los proveedores de vivienda no pueden exigir que un profesional de atención médica use un formulario específico, proporcione declaraciones notariadas, haga declaraciones bajo pena de perjurio o proporcione información detallada acerca de sus discapacidades.

Additional Resources

- ◇ Departamento de Justicia y HUD—Declaración conjunta acerca de adaptaciones razonables (17/05/2004)
- ◇ Departamento de Justicia y HUD—Declaración conjunta acerca de modificaciones razonables (05/03/2008)
- ◇ Aviso de vivienda justa y oportunidades equitativas del HUD sobre la evaluación de la solicitud de una persona para tener a un animal como adaptación razonable de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa (28/01/2020); incluye Orientación sobre cómo documentar la necesidad de tener animales de asistencia en una vivienda
- ◇ Memorándum del HUD sobre las restricciones de pólizas de seguro como defensa ante la negación de hacer una adaptación razonable (12/06/2006)
- ◇ FHCWM Una guía para el profesional de vivienda acerca de las adaptaciones y modificaciones razonables de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa
- ◇ Hoja informativa del FHCWM: Cómo apoyar las solicitudes para animales de asistencia en la vivienda
- ◇ Guía de recursos del FHCWM: Animales de asistencia en la vivienda
- ◇ Muestra de política sobre animales de asistencia del FHCWM

Favor de visitar www.fhcm.org/publications para descargar estos documentos y otra información de utilidad.

Le mostramos algunas preguntas frecuentes, además de algunas ideas para actuar:

¿Qué hacer si...?	¿Cómo encontrar una solución!
Su solicitud verbal hizo que el proveedor de vivienda le pidiera una solicitud por escrito.	Si fuese posible, una solicitud por escrito es útil para ambas partes. Si necesita asistencia o métodos alternativos para comunicar sus necesidades, el proveedor de vivienda deberá proporcionarle dichos medios (por ej., texto con letra grande, en Braille, materiales en formato electrónico).
Le preguntan específicamente qué tipo de discapacidad padece.	Deberá explicar a su proveedor de vivienda que solo debe verificar el hecho de que tiene una discapacidad y cómo está relacionada su solicitud con su discapacidad. <u>No necesita establecer su discapacidad ni divulgar detalles de su historia clínica.</u>
Se le pide documentación escrita de su discapacidad, aunque su discapacidad sea evidente.	Si usted tiene una discapacidad visible, obvia o de otra forma conocida, el proveedor de vivienda no necesita ningún documento. Infórmele que no necesita proporcionar documentos adicionales.
Le dicen que la verificación de su discapacidad no es suficiente.	En esta guía se incluye un formulario que puede usar para proporcionar una verificación precisa y clara. (Consulte las páginas 5 y 6 para ver ejemplos de solicitud y cartas de apoyo).
Hizo una solicitud hace más de una semana y no ha recibido respuesta.	Llame al proveedor de vivienda, pregunte quién está a cargo de su solicitud, y cuál es la situación de la misma. Deberán mantenerlo informado.
Le dicen que no puede tener su(s) animal(es) de asistencia debido a la póliza de seguro del proveedor de la vivienda.	Si la compañía de seguros de un proveedor de vivienda cancela, aumenta en forma sustancial los costos de la póliza de seguro, o cambia en forma adversa los términos de la póliza debido a la presencia de cierta raza o tipo de animal, esto podría imponer una carga financiera y administrativa excesiva: deberán tratar de obtener un seguro comparable sin tales restricciones.

Si experimenta demoras, problemas y/o una falta de comunicación, o si siente que está sufriendo discriminación, puede ponerse en contacto con el Centro de Vivienda Justa (Fair Housing Center) para recibir ayuda.

Para ayudarle en el proceso de hacer una solicitud, considere usar una redacción similar a la de estos ejemplos de carta de solicitud de modificación razonable (mitad superior) o adaptación razonable (mitad inferior):

(Fecha)

Estimado **(proveedor de vivienda):**

(Me llamo ____) y vivo en **(insertar dirección)**. Soy una persona con discapacidad, como lo define la Ley de Vivienda Justa. El motivo de esta carta es solicitar una modificación. Estoy solicitando **(inserte su necesidad aquí, encontrará ejemplos a continuación)**.

Ejemplo: permiso para instalar pasamanos en las escaleras O permiso para instalar una rampa para la puerta principal de mi unidad.

Con la aprobación de esta solicitud podré **(explique por qué existe una necesidad para su solicitud, encontrará ejemplos a continuación)**.

Ejemplo: subir y bajar las escaleras en forma segura, ya que mi discapacidad limita mi capacidad de utilizar las escaleras sin la ayuda de pasamanos O entrar por la puerta principal de mi vivienda usando mi silla de ruedas.

Con la aprobación de esta solicitud, se atenderán o aliviarán los efectos de mi discapacidad.

Por favor proporcione por escrito un acuse de recibo de esta solicitud y de la situación de mi solicitud. Si fuese necesario documentar mi discapacidad, hágamelo saber para que le proporcione documentos acerca de la necesidad relacionada con mi discapacidad, que apoyen esta solicitud.

Atentamente,
(Su nombre)

(Fecha)

Estimado **(proveedor de vivienda):**

((Me llamo ____) y vivo en **(insertar dirección)**. Soy una persona con discapacidad, como lo define la Ley de Vivienda Justa. El motivo de esta carta es solicitar una adaptación. Estoy solicitando **(inserte su necesidad aquí, encontrará un ejemplo a continuación)**.

Ejemplo: que se me asigne un lugar de estacionamiento más cerca de mi unidad

Con la aprobación de esta solicitud podré **(explique por qué existe una necesidad para su solicitud, encontrará un ejemplo a continuación)**.

Ejemplo: llegar a mi vehículo en forma segura y más fácil, ya que mi discapacidad limita mi capacidad de caminar largas distancias.

Con la aprobación de esta solicitud, se atenderán o aliviarán los efectos de mi discapacidad.

Por favor proporcione por escrito un acuse de recibo de esta solicitud y de la situación de mi solicitud. Si fuese necesario documentar mi discapacidad, hágamelo saber para que le proporcione documentos acerca de la necesidad relacionada con mi discapacidad, que apoyen esta solicitud.

Atentamente,
(Su nombre)

Favor de visitar www.fhcwm.org/disability para descargar este documento y otros documentos de utilidad.

Este ejemplo de *carta de apoyo* para una adaptación o modificación razonable puede usarla su profesional médico para preparar una verificación de su solicitud:

Debe ir impresa en papel membretado Debe lograr lo siguiente:

1. Verificar que la persona cumple con la definición de discapacidad incluida en la Ley de Vivienda Justa (no necesita mencionar un diagnóstico específico, pero debe ser clara en cuanto a que la afección de la persona alcanza el nivel de una discapacidad)
2. Mostrar la relación entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación o modificación solicitada (“necesidad” debe distinguirse de “podría beneficiar” o “se recomienda”)

Una carta de apoyo puede redactarla un doctor u otro profesional médico, un grupo de apoyo de sus pares, una agencia de servicios no médicos, o un tercero confinable que esté en condiciones de conocer la discapacidad de la persona.

(Fecha)

Estimado **(proveedor de vivienda)**:

CONSEJO: USO DEL LOGOTIPO O MEMBRETE DEL CONSULTORIO

(Nombre del cliente) es mi cliente o paciente y ha recibido mi atención profesional desde el **(fecha)**, brindándole atención médica **O** servicios relacionados con una discapacidad y, por lo tanto, estoy familiarizado con su historia clínica y con las limitaciones funcionales relacionadas con su discapacidad. Esta persona tiene una deficiencia física o mental que limita en forma sustancial al menos una actividad de vida importante o una función corporal principal, según se define en la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*).

Para optimizar su capacidad de vivir en forma independiente y para tener un uso y disfrute completos de su vivienda, **(nombre de cliente)** necesita **(insertar necesidad)** ...

Ejemplo 1: un perro, gato, pájaro de apoyo, etc. (sea lo más específico posible en cuanto al tipo de animal(es) necesario (s) y mencione si el/la paciente ya tiene al animal o animales) que ayudará a **(nombre de cliente)** con las limitaciones funcionales asociadas con su discapacidad.

Ejemplo 2: un lugar de estacionamiento más cerca de la unidad de **(nombre de cliente)** para ayudar con las limitaciones funcionales asociadas con su discapacidad, por ej., caminar largas distancias.

En específico, **(por favor, proporcione información que demuestre qué tan necesaria es la adaptación o qué tanto se necesita para aliviar uno o más síntomas o efectos identificados de una discapacidad existente o en qué forma la discapacidad se agravaría en ausencia de la adaptación)**

Ejemplo 1: el animal de apoyo (perro, gato, pájaro, etc.) es necesario para prevenir o interrumpir comportamientos impulsivos o destructivos **O** calmar a una persona con trastorno de estrés postraumático (PTSD, por sus siglas en inglés) durante un ataque de ansiedad **O** ayudarle a lidiar con el estrés o dolor relacionados con la discapacidad **O** ayudarle a salir del aislamiento del hogar **O** ayudarle a interactuar con otras personas **O** proporcionarle una razón para vivir **O** proporcionarle apoyo emocional que alivie al menos uno de los síntomas o efectos identificados de una deficiencia física o mental, etc. (*Si el animal no es uno domesticado de tipo tradicional, debe justificar la necesidad que tiene el/la paciente del tipo particular de animal o animales*)

Ejemplo 2: el espacio de estacionamiento es necesario para aliviar los síntomas de la discapacidad de **(nombre de cliente)**, como dolor en sus articulaciones y músculos.

En cumplimiento de las leyes de confidencialidad de pacientes/clientes de la HIPAA y/o de otro tipo, me encuentro disponible para contestar las preguntas que usted pudiera tener concernientes a mi verificación de la solicitud de **(nombre de cliente)**.

Attentamente,

Firma y nombre en letra de molde del profesional, Credenciales

Por favor tome en cuenta que existen orientación e información adicionales disponibles respecto a los animales de asistencia, incluyendo los animales de servicio y animales de apoyo, en el enlace siguiente.

Favor de visitar www.fhcwm.org/disability para descargar este documento y otros documentos de utilidad.

La Ley de Vivienda Justa y otras leyes buscan terminar con la discriminación relacionada con la vivienda por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, situación familiar, discapacidad, estado civil y edad.

Si usted o alguien a quien conoce sienten que pueden haber sido o son víctimas de la discriminación ilegal relacionada con la vivienda, llame al Centro de Vivienda Justa para obtener ayuda.



Fair Housing Center of West Michigan

20 Hall Street SE • Grand Rapids, MI 49507

Teléfono: (616) 451-2980 or 1-866-389-FAIR (3247)

Fax: (616) 451-2657 • Correo electrónico: contact-us@fhcwm.org

El sitio web: www.fhcwm.org

Por favor tome en cuenta que esta guía no debe ser utilizada como asesoría legal.

El trabajo que constituye la base de esta publicación fue apoyado por fondos bajo una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD). El contenido y los resultados del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la precisión de las afirmaciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no necesariamente reflejan el punto de vista del Gobierno Federal (Federal Government).