



Centro de Ayuda de Vivienda Justa para Proveedores de Vivienda

Preguntas Frecuentes sobre Acomodaciones Razonables y Modificaciones Razonables



The Equal Rights Center 2018 - Todos los derechos reservados

El trabajo que proporcionó la base para esta publicación fue financiado por una subvención con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. El contenido y los hallazgos del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno Federal.

La información contenida en esta publicación no es asesoramiento legal y no debe ser interpretada como tal. Para asesoría legal, por favor contacte a un abogado.

Tabla de Contenido



Conceptos Básicos de la Vivienda Justa

Definiciones y procesos clave

Términos clave necesarios cuando se navega por el tema de la discapacidad y la vivienda justa.

1. ¿Qué califica a una persona como discapacitada bajo la Ley de Vivienda Justa?	3
2. ¿Cómo se verifican las discapacidades?	3
3. ¿Qué es una acomodación razonable?	4
4. ¿Qué es una modificación razonable?	4
5. ¿Qué es “razonable”?	4
6. ¿Qué sucede si se considera que una solicitud no es razonable?	5
7. ¿Qué es un proceso interactivo?	5
8. ¿Cómo se verifica la necesidad de una acomodación o modificación razonable?	6
9. ¿Qué información puede solicitar un proveedor de vivienda para verificar una acomodación o modificación razonable?	7
10. ¿Quién es responsable de cubrir el costo de una solicitud de acomodación o modificación razonable?	8
11. ¿Qué es un animal de servicio?	10
12. What is an assistance animal?	10

Vivienda Justa:

Situaciones aplicadas

Una serie de escenarios que describen preguntas comunes que los administradores de propiedades tienen sobre la vivienda justa.

11



Términos clave necesarios cuando se navega por el tema de la discapacidad y la vivienda justa.

1. ¿Qué califica a una persona como discapacitada bajo la Ley de Vivienda Justa?

La Ley de Vivienda Justa y otras leyes federales contra la discriminación definen a una persona con una discapacidad como alguien que:

- 1) Tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida;
- 2) Tiene un historial de tal impedimento; o
- 3) Se considera que tiene un impedimento de este tipo.

2. ¿Cómo se verifican las discapacidades?

Al solicitar una acomodación o modificación razonable bajo la Ley de Vivienda Justa, un residente puede necesitar proveer documentación que verifique su discapacidad, aunque esto no aplica cuando se refiere a una discapacidad obvia o conocida. Si una discapacidad no es obvia, el residente puede pedir a un médico, trabajador social, psicólogo, administrador escolar y/o defensor que proporcione documentación en su nombre. La documentación también puede ser un registro de un impedimento como un Plan de Educación Individualizado de la escuela o un cheque del SSDI. Sin embargo, cuando la verificación es necesaria, la documentación no necesita revelar el diagnóstico subyacente. Es suficiente que la persona que verifica la discapacidad sólo revele los síntomas relevantes de esa discapacidad. Por ejemplo, si un residente está solicitando una acomodación razonable para tener un lugar de estacionamiento reservado cerca de su unidad, el verificador externo no necesita revelar que es porque está buscando tratamiento para el cáncer. Basta con informar simplemente que tienen dificultad para caminar largas distancias debido a una discapacidad reconocida por la FHA.



3. ¿Qué es una acomodación razonable?

Una acomodación razonable es un cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios que hará posible que una persona con una discapacidad tenga las mismas oportunidades de usar y disfrutar de su hogar. Por ejemplo, no aplicar una póliza de huéspedes a un asistente de cuidado personal de un residente o permitir animales de asistencia en una propiedad “sin mascotas”.

4. ¿Qué es una modificación razonable?

Una modificación razonable es un cambio estructural en una unidad, un área común y/o un área pública. Las modificaciones mejoran la funcionalidad de un espacio para una persona con discapacidad. Los ejemplos incluyen la instalación de barras de agarre, rampas, o la remoción de un objeto que obstruye o sobresale.

5. ¿Qué es “razonable”?

Para que una modificación o acomodación solicitada sea considerada razonable bajo la Ley de Vivienda Justa, debe cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Tener una relación identificable, un nexo, entre la solicitud y la discapacidad del individuo.
- 2) No imponer una carga financiera o administrativa indebida al proveedor de vivienda, ni exigir una modificación fundamental de sus servicios.
- 3) No presentar una amenaza directa a la salud o seguridad de otros, o resultar en daños serios a la propiedad.



6. ¿Qué sucede si se considera que una solicitud no es razonable?

Si una solicitud no cumple con los requisitos de una solicitud razonable (ver arriba), entonces el proveedor de vivienda debe discutir con el residente por qué la solicitud no es razonable, y determinar si una acomodación alternativa respondería efectivamente a la necesidad relacionada con la discapacidad del residente sin causar una carga financiera o administrativa indebida, una alteración fundamental de sus servicios, plantear una amenaza directa a la salud y seguridad de los demás, o resultar en daños graves a la propiedad. Si una acomodación alternativa no sólo es razonable para el proveedor de vivienda, sino también para el residente, entonces debe ser aprobada.

7. ¿Qué es un proceso interactivo?

Un proceso interactivo es a una negociación. Una vez que se ha hecho una solicitud de acomodación razonable o modificación razonable, el proveedor de vivienda debe evaluar sus méritos, y si esto resultaría en una carga financiera o administrativa indebida o en un cambio fundamental en el servicio. Si se necesita información adicional o si el proveedor de vivienda tiene inquietudes acerca de la solicitud específica, la persona con una discapacidad debe tener la oportunidad de complementar o enmendar su solicitud original de acomodación o modificación razonable.

El resultado de un proceso interactivo exitoso no es necesariamente que el inquilino obtenga la acomodación o modificación exacta que buscó inicialmente, sino que ambas partes lleguen a una resolución que permita a la persona con una discapacidad usar y disfrutar de su vivienda sin causar un daño indebido al proveedor de vivienda.



8. ¿Cómo se verifica la necesidad de una acomodación o modificación razonable?

Dependiendo del tipo de discapacidad y los detalles de la solicitud relacionada con la discapacidad, existen diferentes acciones apropiadas que un proveedor de vivienda puede tomar para verificar una solicitud de acomodación razonable o modificación razonable:

- ♦ Si la discapacidad es obvia o conocida por el proveedor de vivienda Y la necesidad de la acomodación también es fácilmente aparente o conocida por el proveedor de vivienda, entonces el proveedor de vivienda no puede solicitar ninguna información adicional sobre la discapacidad o la necesidad de la acomodación.
- ♦ Si la discapacidad es obvia o conocida por el proveedor de vivienda PERO la necesidad de la acomodación no es fácilmente aparente o conocida por el proveedor de vivienda, entonces el proveedor de vivienda sólo puede solicitar la información necesaria para evaluar la necesidad de la acomodación y cómo se relaciona con la discapacidad.
- ♦ Si la discapacidad no es obvia o conocida por el proveedor de vivienda Y la necesidad de la acomodación no es fácilmente aparente o conocida por el proveedor de vivienda, entonces el proveedor de vivienda puede solicitar: (i) verificación de que un individuo cumple con la definición de la FHA de tener una discapacidad, (ii) descripción de la acomodación necesaria, y (iii) la relación entre su discapacidad y la acomodación solicitada.

Recuerde, cada solicitud debe ser manejada caso por caso, y es posible que el proceso de verificación cambie basado en la necesidad relacionada con la discapacidad y la razón subyacente de esa solicitud. Si un residente ha verificado una discapacidad no obvia para una solicitud, no es necesario que verifique esa necesidad nuevamente si la segunda solicitud cita los mismos síntomas o efectos de la discapacidad. Sin embargo, si el residente tiene múltiples discapacidades y usted no puede determinar la relación entre la discapacidad y la acomodación solicitada, podría ser apropiado solicitar que presenten documentación adicional.



9. ¿Qué información puede solicitar un proveedor de vivienda para verificar una acomodación o modificación razonable?

¿La discapacidad es obvia o ya la conoce el proveedor de vivienda?

Sí

No

¿Es la necesidad de acomodación fácilmente aparente o conocida por el proveedor de vivienda?

¿Es la necesidad de acomodación fácilmente aparente o conocida por el proveedor de vivienda?

Sí

No

No

El proveedor de vivienda no puede solicitar ninguna información adicional sobre la discapacidad o la necesidad de la acomodación.

El proveedor de vivienda puede solicitar sólo la información necesaria para evaluar la necesidad de la acomodación y cómo se relaciona con la discapacidad.

El proveedor de vivienda puede solicitar: (i) verificación de la discapacidad de un individuo, (ii) descripción de la acomodación necesaria, y (iii) la relación entre su discapacidad y la acomodación solicitada.



10. ¿Quién es responsable de cubrir el costo de una solicitud de acomodación o modificación razonable?

Para acomodaciones razonables, la compañía de administración de propiedades debe cubrir cualquier costo relacionado con el cambio en las reglas, políticas, prácticas o servicios que harán posible que una persona con una discapacidad tenga la misma oportunidad de usar y disfrutar de su hogar. Recuerde, para que una acomodación sea considerada razonable, no debe proporcionar una carga financiera indebida al proveedor de vivienda, lo que significa que la mayoría de las acomodaciones razonables por definición tienen poco o ningún costo asociado con ellas.

Sin embargo, con las modificaciones razonables hay varios factores que afectan o influyen en quién es financieramente responsable de cubrir el costo de una modificación razonable:

- 1) Si la propiedad de vivienda multifamiliar recibe fondos o asistencia federal, entonces el proveedor de vivienda puede ser responsable de cubrir los costos asociados con la modificación razonable; o
- 2) Si la solicitud de modificación razonable se debe al incumplimiento de las normas de diseño y construcción accesibles descritas en la Ley de Vivienda Justa, entonces el proveedor de vivienda puede ser responsable de reacondicionar la propiedad para que cumpla con los requisitos de accesibilidad; pero
- 3) Si la solicitud de modificación no desencadena ninguna de las situaciones anteriores, entonces el residente con la discapacidad probablemente será responsable de cubrir el costo de cualquier cambio estructural a una unidad, área común y/o área pública.

(continúa en la página siguiente)



10. ¿Quién es responsable de cubrir el costo de una solicitud de acomodación o modificación razonable? (cont.)

Si se determina que el residente es responsable de pagar por la modificación, entonces el proveedor de vivienda sólo puede pedir que la propiedad regrese a su condición original si el cambio estructural afectaría negativamente el uso del siguiente residente. Por ejemplo, si un inquilino paga para ampliar las puertas interiores de su unidad, es poco probable que este cambio estructural en particular interfiera con el uso o disfrute del espacio por parte del siguiente inquilino. Sin embargo, si el inquilino retiró el gabinete debajo del lavabo del baño, que es el único espacio de almacenamiento en el cuarto de baño, entonces podría ser apropiado exigirles que lo vuelvan a instalar al final de su contrato de arrendamiento.

Si un residente no puede cubrir los costos de una modificación, entonces tal vez deba explorar la posibilidad de hacer una solicitud de acomodación razonable en su lugar. Por ejemplo, las instalaciones de lavandería compartidas que son inaccesibles para un residente con una discapacidad podrían dar lugar a una solicitud de modificación razonable para que ese residente instale una maquina para lavar en su propia unidad. Pero si el residente no puede pagar el costo de esa modificación y existe una política de que las instalaciones de lavandería compartidas sólo sean utilizadas por los residentes, entonces el residente puede solicitar una acomodación razonable a la política de lavandería, permitiendo que sus amigos, miembros de la familia o asistentes de cuidado personal utilicen las instalaciones por ellos.



11. ¿Qué es un animal de servicio?

La Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades define un animal de servicio como un perro o un caballo en miniatura que ha sido entrenado para trabajar o realizar tareas en nombre de una persona con una discapacidad. Mientras que un perro de servicio es el tipo más común de animal de servicio, algunas personas con discapacidades eligen tener un caballo en miniatura como su animal de servicio. Los caballos en miniatura pesan casi la misma cantidad que un perro de servicio (55-100 libras), pero pueden vivir y trabajar casi el doble de tiempo. También tienen mejor visión periférica y nocturna en comparación con un perro guía. Además, algunas personas son alérgicas a los perros o tienen un miedo generalizado a ellos, lo que hace que un caballo en miniatura sea una mejor opción para ellos. Independientemente de si alguien tiene un perro o un caballo en miniatura de servicio, los animales de servicio pueden ser entrenados por su dueño o a través de una agencia, pero bajo cualquier circunstancia, no necesitan una certificación que indique que son animales de servicio. Como regla general, se permiten en cualquier lugar donde el público pueda ir, incluyendo oficinas de alquiler, transporte público, restaurantes y tiendas minoristas.

12. ¿Qué es un animal de asistencia?

Bajo la Ley de Vivienda Justa, un animal de asistencia es un animal que trabaja, realiza tareas o servicios en nombre de una persona con una discapacidad, o proporciona asistencia a esa persona. También pueden proporcionar apoyo emocional que alivie uno o más síntomas o efectos de una discapacidad a través de su presencia o compañía. A diferencia de los animales de servicio, no se limitan a ser perros o caballos en miniatura, y no están permitidos en alojamientos públicos. Sin embargo, pueden ser aprobados como una acomodación razonable para un residente con una discapacidad y se les puede permitir residir en la unidad con ellos. Tampoco necesitan entrenamiento especializado o tener una certificación, pero un proveedor de vivienda podría pedirle a un residente que verifique la necesidad del animal de asistencia si la razón no es obvia o si el proveedor de vivienda no la conoce. Los ejemplos incluyen monos ayudantes o gatos de apoyo emocional.



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Una serie de escenarios que describen preguntas comunes que los admi-

Escenario 1:

Tuve un residente que se mudó a nuestro nuevo edificio y presentó varias solicitudes de modificación razonable. Mientras que algunas eran de rutina (por ejemplo, la instalación de barras de agarre), otras eran menos comunes, como bajar los gabinetes de pared en la cocina, reemplazar los electrodomésticos por otros que tienen controles que son más fáciles de alcanzar, etc. Sé que a veces no estamos obligados a pagar por modificaciones razonables, pero ¿cómo determinamos quién paga qué modificaciones? ¿Qué hacemos cuando el residente se muda? ¿Podemos encargarle que devuelva la unidad a su estado original?

La delineación entre las solicitudes de acomodación y modificación razonable y sus responsabilidades financieras relacionadas puede a veces no ser clara. Varios factores afectan la decisión de quién es responsable de cualquier gasto, como si un edificio recientemente construido cumple con los estándares de accesibilidad y diseño de la FHA, si la propiedad recibe o ha recibido fondos federales, si la modificación razonable necesita ser revertida al terminar el contrato de arrendamiento, y si la solicitud podría ser interpretada como una acomodación razonable en lugar de una modificación. Es fundamental recordar que las solicitudes de acomodación y modificación razonable deben evaluarse caso por caso; no existe un enfoque universal que se aplique a todos los escenarios, ya que los hechos de cada situación varían.

En este escenario como se describe, el residente probablemente sería responsable por el costo de bajar los gabinetes de la cocina, a menos que la propiedad reciba fondos federales, porque la alteración va más allá de los estándares mínimos de accesibilidad requeridos bajo la FHA. El residente también sería probablemente responsable de devolver la cocina a su condición original cuando se mude, a menos que la propiedad determine lo contrario.

(continúa en la página siguiente)



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 1, cont.:

Con respecto a los electrodomésticos, usted puede o no ser responsable de proporcionar sustitutos accesibles. Si el horno necesita ser reemplazado con un modelo que tenga controles en la parte frontal del aparato, y su propiedad rutinariamente reemplaza los aparatos obsoletos o que no funcionan, entonces el residente podría pedirle que cambie su política de selección de aparatos para incluir aparatos que sean accesibles. Bajo esa lógica, usted podría ser responsable de proporcionar un aparato accesible sin cargo adicional porque el residente de hecho está solicitando una acomodación razonable a su política, no una solicitud de modificación razonable. Sin embargo, si la solicitud consistía en cambiar una lavadora/secadora apilable por una lavadora y secadora de lado a lado, lo que provocaba el traslado de las paredes de los armarios de los electrodomésticos o de las tuberías y los desagües, entonces esos costos adicionales podrían repercutirse en el residente. De cualquier manera, es probable que el residente no tenga que reemplazar los electrodomésticos afectados al mudarse porque las versiones accesibles probablemente no serán un factor de detención para el siguiente residente.

Una vez más, usted debe considerar cada solicitud de acomodación o modificación razonable caso por caso. Si no está seguro de sus responsabilidades, podría ser más apropiado contactar a un consultor de accesibilidad, a una organización de vivienda justa, a un abogado especializado en estos temas o a una combinación de los mismos.



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 2:

He notado más historias sobre animales de apoyo emocional en las noticias últimamente, especialmente historias sobre personas que tienen animales de apoyo emocional no tradicionales como pavos reales. Tenemos un residente que sabe que algunas personas realmente necesitan a sus animales, pero siente que otros están fingiendo tener discapacidades para que sus mascotas sean aprobadas en nuestro edificio sin mascotas. Una nueva pareja se acaba de mudar a nuestro edificio con su perro. Ninguno de ellos parece tener una discapacidad, pero han verificado tanto su discapacidad como la necesidad de un animal de asistencia, así que aprobé su solicitud. ¿Cómo le expreso que sus vecinos no están fingiendo sin revelar que tienen una discapacidad?

Aunque el residente puede inferir que sus vecinos presentaron una solicitud de acomodación razonable relacionada con una discapacidad para que su perro viva con ellos, es importante que usted no revele más información de la necesaria si/cuando le pregunta sobre la presencia del perro en su edificio “sin mascotas”. Una respuesta estándar podría ser, “bajo circunstancias específicas, la Ley de Vivienda Justa requiere que hagamos excepciones o cambios a nuestras políticas, como nuestra regla de ‘no tener mascotas’”. Hágle saber al residente que las excepciones pueden y deben ocurrir bajo la FHA, sin resaltar específicamente que sus vecinos tienen una discapacidad.



VIVIENDA JUSTA:

Situaciones aplicadas

Escenario 3:

Aunque esto nunca ha sucedido durante mi tiempo como administrador de propiedades, siempre me he preguntado qué pasaría si personas con discapacidades tuvieran solicitudes de acomodación razonable contradictorias. Por ejemplo, digamos que alguien con una alergia médicamente verificable a los gatos se muda al lado de un residente con una necesidad médicamente comprobada de un gato de apoyo emocional. ¿Qué podría hacer? ¿Quién recibe la acomodación razonable?

Si hay solicitudes contradictorias, es su responsabilidad tratar de satisfacer ambas acomodaciones. Cada individuo tiene una discapacidad única y pasa por su propio proceso de completar una solicitud de acomodación razonable. Por lo tanto, cada solicitud debe ser reconocida por separado y atendida adecuadamente. En la mayoría de las situaciones, es posible acomodar a ambos individuos, especialmente si usted es creativo. Por ejemplo, un residente puede necesitar mudarse a otro piso o parte del edificio en este escenario.



VIVIENDA JUSTA:

Situaciones aplicadas

Escenario 4:

Recientemente tuvimos un nuevo propietario de un condominio que se mudó a nuestra propiedad después de vivir en un complejo de apartamentos durante años. Cuando presentaron una solicitud de acomodación razonable, presentaron una verificación de su discapacidad y de su necesidad de acomodación. Sin embargo, nuestra asociación de condominios rechazó la solicitud porque no nos dieron su consentimiento para discutir su discapacidad con su proveedor de atención médica. Expresaron su frustración porque no era obligatorio cuando hicieron la misma solicitud con documentación idéntica en su último edificio de apartamentos y dijeron que les parecía muy intrusivo. ¿Cómo se supone que verifiquemos su solicitud si no tenemos esta información?

Los registros médicos o la información detallada sobre la naturaleza de una discapacidad no son necesarios para verificar una solicitud de acomodación o modificación razonable. Si la discapacidad es obvia y se conoce la necesidad de la acomodación solicitada, entonces no debe solicitar información adicional. Sin embargo, si la discapacidad no es obvia, entonces la verificación de la presencia de una discapacidad y una descripción del nexo entre la acomodación y los síntomas o efectos de una discapacidad es toda la información que necesitan proporcionarle. Es importante tener en cuenta que un proveedor de atención médica no es la única entidad que puede verificar la discapacidad de una persona. Los trabajadores sociales, las agencias de servicios no médicos o los grupos de apoyo de pares también pueden proporcionar verificación. En la mayoría de los casos, usted no tendrá que hablar de una discapacidad con un proveedor de atención médica para aprobar una acomodación razonable.



VIVIENDA JUSTA:

Situaciones aplicadas

Escenario 5:

Una residente solicitó tener un lugar de estacionamiento reservado más cercano a la entrada lateral del edificio porque es la entrada más cercana a su apartamento. Rechazamos la solicitud y le dijimos que debería usar los espacios de estacionamiento accesibles designados cerca de la entrada principal porque no ofrecemos estacionamiento reservado y los lugares accesibles están casi siempre vacíos. Ella se ha quejado, afirmando que esta resolución no funcionará para ella porque usa un bastón y necesita estacionarse lo más cerca posible de su residencia para limitar el número de pasos que da. También dijo que no quiere usar un espacio de estacionamiento accesible cuando ella no necesita el pasillo de acceso, mientras que otra persona podría necesitarlo, como los usuarios de sillas de ruedas. ¿Qué debemos hacer?

El proceso de solicitar una acomodación razonable debe ser interactivo. La comunicación entre usted y el residente es importante para crear una solución que sea satisfactoria para ambas partes. En esta situación, existe un vínculo claro entre la discapacidad definida y la solicitud de acomodación razonable. Ya que su discapacidad es obvia y se conoce la necesidad de la acomodación solicitada, es su responsabilidad aprobar la acomodación u ofrecer una alternativa que sea satisfactoria para usted y para el residente. Recuerde, una solicitud de acomodación razonable sólo puede ser negada si impone una carga financiera o administrativa indebida al proveedor de vivienda, requiere una alteración fundamental de sus servicios, presenta una amenaza directa a la salud o seguridad de otros, o resulta en daños graves a la propiedad. Esto no parece ser el caso en esta situación. El residente no solicita que se instale un espacio de estacionamiento accesible cerca de la segunda entrada, lo que podría resultar en gastos para la propiedad; en cambio, sólo solicita un espacio de estacionamiento estándar reservado más cercano a la entrada lateral. Ya que la acomodación alternativa no era aceptable para el residente, usted debe reevaluar su solicitud y participar en interacciones adicionales con el inquilino según sea necesario para llegar a una resolución que satisfaga sus necesidades.



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 6:

¿Cómo debo responder a las solicitudes de acomodación razonable que parecen absurdas? ¿Qué pasa si un inquilino me pide que haga sus compras de comestibles por ellos porque su cuidador estaba de vacaciones? ¿Qué pasa si alguien me pide que eche a los residentes actuales de una unidad de planta baja para que no tener que usar las escaleras?

Una solicitud de acomodación puede ser considerada irrazonable si le impone una carga financiera o administrativa o si altera fundamentalmente sus operaciones. Como administrador de la propiedad, las compras de comestibles no hacen parte de sus responsabilidades diarias. Si un individuo le pide que haga sus compras de comestibles, es probable que sea seguro negar esa petición porque alteraría fundamentalmente la naturaleza de sus operaciones (¡pero siéntase libre de llevar a cabo la petición como un ejercicio de generosidad!). Además, una acomodación razonable no requiere que usted desplace a los residentes actuales. Si una unidad no está disponible en la planta baja, no es necesario trasladar a los residentes actuales de la planta baja a otra unidad. Sin embargo, para poder participar en el proceso interactivo, usted debe proporcionar una alternativa razonable, como poner a la persona con una discapacidad en una lista de espera para la primera unidad de planta baja disponible.



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 7:

Un nuevo residente afirma que su pitbull es un animal de apoyo emocional ahora que nuestro gobierno local ha establecido una prohibición de raza en estas y otras razas de perros. Nunca antes han mencionado tener una discapacidad. Tampoco tienen ningún papeleo que certifique que su pitbull es un animal de apoyo emocional registrado o que ha sido entrenado como tal. Sospecho que están tratando de romper las reglas para poder quedarse con su mascota. ¿Puedo negar su solicitud ya que los pitbulls ya no están permitidos en nuestro condado, no proporcionaron los registros de certificación que he solicitado, y el momento de su solicitud es altamente sospechoso?

Es importante recordar que una persona con una discapacidad puede hacer una solicitud de acomodación o modificación razonable en cualquier momento de su estadía, desde la solicitud de arrendamiento hasta la mudanza o incluso el desalojo. Las personas con discapacidades no están obligadas a revelar que tienen una (o varias) discapacidad a menos que estén haciendo una solicitud de acomodación o modificación razonable. Ya que a este residente le gustaría que el edificio reconociera oficialmente que su pitbull es un animal de asistencia, ahora están proporcionando la documentación necesaria sobre su discapacidad y la necesidad de que su pitbull resida en su unidad con ellos.

(continúa en la página siguiente)



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 7, cont.:

Bajo la Ley de Vivienda Justa, usted no puede impedir que los residentes tengan animales de apoyo emocional u otros animales de asistencia debido a la prohibición local de una raza. Las limitaciones de raza, tamaño y peso no se aplican a los animales de asistencia o de servicio. En las raras circunstancias en las que la propiedad no puede asegurar una póliza de seguro subyacente o puede perder la cobertura del seguro debido a la presencia de ciertas razas de animales en el sitio, entonces el proveedor de vivienda debe hacer saber esto al residente y comenzar un proceso interactivo para encontrar una solución mutuamente satisfactoria a su solicitud. Los animales de asistencia son acomodaciones relacionadas con la discapacidad y quedan fuera del alcance de las reglas, regulaciones y leyes restrictivas de las “mascotas”. Ya que usted no debe negar una solicitud de acomodación razonable basada en prohibiciones de raza o en una política de no mascotas, se debe permitir que su pitbull permanezca en la propiedad si la discapacidad y la necesidad relacionada con la discapacidad del animal ha sido verificada. acomodación razonable descrito en la FHA, y usted, como proveedor de vivienda, debe conceder su solicitud de acomodación razonable.

Por último, no existe un proceso oficial de verificación o registro de los animales de apoyo emocional. Los animales de apoyo emocional proporcionan consuelo y apoyo, pero no tienen que tener un entrenamiento específico relacionado con una discapacidad. Por lo que usted ha compartido, parece que el residente ha cumplido completamente con el procedimiento de acomodación razonable descrito en la FHA, y usted, como proveedor de vivienda, debe conceder su solicitud de acomodación razonable.



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 8:

Un residente ha presentado una queja ante nuestra oficina local de vivienda justa, alegando que me negué a aprobar su solicitud de acomodación razonable. Eso es simplemente falso. Cuando el residente presentó la solicitud, les proporcioné los formularios de solicitud de nuestro edificio y declaré que tenían que presentar esos formularios antes de que yo pudiera considerar su solicitud. ¿Cómo podría haber denegado su solicitud si nunca cumplieron con nuestras políticas y procedimientos para presentar una solicitud de acomodación razonable?

Aunque usted puede solicitar que los solicitantes y residentes sigan un proceso específico para solicitar una acomodación o modificación razonable, no puede exigirles que lo hagan. Las solicitudes de acomodación y modificación razonable se pueden hacer verbalmente o por escrito. Si una discapacidad no es obvia, la solicitud del individuo debe tener 3 partes: (i) verificación de la presencia de una discapacidad, (ii) descripción de la acomodación necesaria, y (iii) la relación entre los síntomas o efectos de su discapacidad y la acomodación solicitada. Siempre y cuando esta información sea proporcionada, usted debe evaluar la solicitud, incluso si el individuo con una discapacidad no siguió sus procedimientos formales.



VIVIENDA JUSTA: Situaciones aplicadas

Escenario 9:

Nuestra asociación de propietarios requiere que limpiemos nuestras aceras de nieve en 24 horas. Tenemos un miembro que no puede palear la acera, pero su pariente está dispuesto a venir a palearla por él. Pidió una acomodación razonable a la política, pidiendo que se le permitieran 48 horas para que su pariente pueda venir después de que las carreteras hayan sido despejadas. La asociación de propietarios quiere negar la petición para que las reglas se apliquen uniformemente a todos, pero no estoy seguro de lo que debemos hacer. ¿Cómo debemos responder a esta petición?

Una acomodación razonable es un cambio en las reglas o políticas que permite a una persona con una discapacidad disfrutar de su hogar en la misma medida que alguien sin una discapacidad. Una acomodación razonable nunca debe ser vista como un trato especial o una ventaja injusta. Parece que la asociación de propietarios no duda de su incapacidad para limpiar su acera de forma independiente, y su solicitud proporciona una alternativa que le permitiría cumplir con la política general sin imponerle una carga financiera o administrativa o alterar fundamentalmente la naturaleza de sus operaciones. Esperar un poco más de tiempo para que se despejen las carreteras es probablemente una petición razonable, así que nuestro consejo sería que la asociación de propietarios lo apruebe.