

13 de abril de 2021. Adaptaciones razonables y accesibilidad.

*****; DESCARGO DE RESPONSABILIDAD! *****

LO QUE SIGUE ES UN BORRADOR DE TRADUCCIÓN SIN EDITAR DEL ARCHIVO DE SALIDA DEL PROVEEDOR DE TRADUCCIÓN EN TIEMPO REAL DE ACCESO A LA COMUNICACIÓN (CART, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). ESTA TRANSCRIPCIÓN NO ES LITERAL Y NO HA SIDO SOMETIDA A CORRECCIÓN DE ESTILO. NO ES UN DOCUMENTO JURÍDICO. ES POSIBLE QUE ESTE ARCHIVO CONTENGA ERRORES. ESTA TRANSCRIPCIÓN NO SE PUEDE COPIAR NI DIFUNDIR A NADIE, A MENOS QUE SE OBTENGA EL PERMISO DE LA PARTE CONTRATANTE.

ES POSIBLE QUE PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SEA PRODUCTO DEL TRABAJO DE LOS EXPOSITORES Y/O DE CONVERSACIONES PRIVADAS ENTRE LOS PARTICIPANTES. LA PARTE CONTRATANTE ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD DE OBTENER PERMISO PARA LA DIFUSIÓN DE ESTA TRANSCRIPCIÓN Y EXIME DE RESPONSABILIDAD A TEXAS CLOSED CAPTIONING POR CUALQUIER ERROR EN LA

TRANSCRIPCIÓN Y DE CUALQUIER DIVULGACIÓN DE
LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ELLA.

*****¡DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****

>> La transmisión está comenzando. Todos los participantes están en modo de solo escucha.

>> Buenas tardes a todos y bienvenidos a nuestro seminario web sobre adaptaciones razonables y accesibilidad, que forma parte de nuestra serie de seminarios web del mes de la vivienda justa. Vamos a comenzar aquí en unos cinco minutos y alrededor de las 2:05, así que no se preocupen si no escuchan nada antes. Solo queremos darles a todos el tiempo suficiente para entrar, ubicarse y ocuparse de los posibles problemas tecnológicos que siempre ocurren.

La otra cosa que voy a hacer es poner un sondeo. Si no les importa, continúen y respondan el sondeo mientras esperamos las 2:05. Nuevamente, como dije, comenzaremos alrededor de las 2:05.

>> Está bien. Gracias a todos por responder a la pregunta del sondeo. Parece que tenemos bastantes de ustedes; casi la mitad de nuestros participantes son de una organización sin fines

de lucro o de defensa, y el resto parece ser del personal de administración de propiedades o de cumplimiento de las propiedades supervisadas por el TDHCA.

Tenemos un 23 % que dijo ninguna de las anteriores. Si no les importa, continúen y en el buzón de preguntas tal vez enviémos una nota que diga de dónde son y por qué están aquí.

Con eso, seguiremos adelante y comenzaremos. Mi nombre es Nathan Darus. Soy especialista en investigación sobre vivienda justa vinculado al Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas (TDHCA). Y estoy muy emocionado de tener a tantos de ustedes aquí hoy. La capacitación de hoy es en adaptaciones razonables y accesibilidad de 2021. Esta es la segunda de, creo, seis capacitaciones que daremos este mes como parte de nuestra serie del mes de la vivienda justa.

Jeff, si pudieras pasar a la siguiente diapositiva. Perfecto.

Así que este es solo un rápido 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 FE011900455 del

Programa de Iniciativas de Vivienda Justa –
Iniciativa de Formación y Extensión Comunitaria.
Cualquier opinión, hallazgo, conclusión o
recomendación expresados en este material
pertenece a sus autores y no necesariamente al
Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Solo unas pocas notas de cuestiones
administrativas. Queremos informarles que todos
los materiales y la grabación de este material
estarán disponibles en el sitio web del TDHCA. Si
tienen alguna pregunta durante el seminario web,
continúen y colóquenla en el buzón de preguntas.

Después de cada segmento, podemos intentar
responder las preguntas que están en ese buzón y
especialmente si son relevantes para el tema en
particular. También podemos dejar las respuestas
para el final del seminario web.

Si su pregunta requiere que investiguemos un
poco, se lo haremos saber y nos comunicaremos con
usted por correo electrónico una vez que finalice
el seminario web y hayamos tenido algo de tiempo
para realizar la investigación.

Y, finalmente, esta capacitación es solo
informativa y no cumple con los requisitos de la
sección 10.402(e)(1)(2) del Código Administrativo

de Texas (TAC) para la documentación de cierre posterior a la fianza para transacciones de bonos multifamiliares.

Y tampoco cumple con los requisitos de documentación presentada para la prueba del 10 % para créditos tributarios para vivienda.

Nuevamente, mi nombre es Nathan Darus, soy especialista en investigación sobre vivienda justa aquí en el Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas.

Conmigo está Jeff Riddle, especialista en capacitación vinculado a la División de Derechos Civiles. ¿Jeff?

>> Jeff: Buenas tardes a todos. Como dijo Nathan, mi nombre es Jeff Riddle y estoy vinculado a la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. Mi información está ahí en la pantalla y verán esta información al final si la necesitan.

Entonces, como dijo Nathan, estamos aquí hoy. Volveremos a ver algunas de las cosas que vamos a cubrir como base para ver todo lo que hacemos. Vamos a ver la Ley Federal de Vivienda Justa y la Ley de Vivienda Justa de Texas, la ley ADA, es decir, la Ley para Estadounidenses con

Discapacidades, y la sección 504.

Y la razón principal por la que estamos aquí hoy, adaptaciones y modificaciones razonables, la examinaremos, la analizaremos y les daremos los pormenores de eso. Hablaremos sobre problemas de accesibilidad y luego lo cerraremos si tiene una queja, los procedimientos de quejas para nuestros dos departamentos en el TDHCA y la División de Derechos Civiles, y algunas de las opciones con las que cuentan, como la mediación que se relaciona con lo que sucede cuando presenta una queja.

Estos son los objetivos que vamos a repasar. Encaja perfectamente con nuestro temario. Así, comprenderán de dónde provienen los fundamentos para adaptaciones y modificaciones razonables dentro de las leyes y cómo funciona el proceso de quejas.

Entonces, como dije, vamos a comenzar. Examinaremos las leyes y normativas federales y estatales que se aplican a adaptaciones y modificaciones razonables en viviendas.

Así, la Ley de Vivienda Justa es una piedra angular de la historia de los derechos civiles en este país. Representa el título VIII de la Ley de

Derechos Civiles de 1968. La Ley Federal de Vivienda Justa es la política de los Estados Unidos para proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, vivienda justa en todo el país.

Ninguna persona será objeto de discriminación debido a su raza, color, religión, sexo o minusvalía. Usamos ese término solo porque todavía está dentro de la Ley, pero en realidad se ha redefinido como discapacidad. Situación familiar u origen nacional.

Y eso se cubre en todo lo que tiene que ver con vivienda, venta, alquiler y publicidad en materia de vivienda y en la prestación de servicios de intermediación o en la disponibilidad de transacciones inmobiliarias.

Así que todo, desde la catalogación de una vivienda hasta ser propietario o alquilar una. Todo lo que tenga que ver con su vivienda.

CFR, como puede ver en la parte inferior, significa Código de Reglamentos Federales, que es un documento que contiene todas las normativas publicadas en el Registro Federal y está dividido en 50 secciones.

La vivienda y el desarrollo urbano se

encuentran en el título 24, que también es donde se localizan la mayoría de las normativas de la Ley de Vivienda Justa.

Después bajamos y llegamos a la Ley de Vivienda Justa de Texas. Originalmente teníamos la Comisión de Derechos Humanos de Texas, antes de que se fundara la División de Derechos Civiles dentro de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas (TWC). Fue establecida por la Legislatura en 1983 y era la agencia de autorización para hacer cumplir la ley y manejar las quejas presentadas bajo la Comisión o cualquier queja remitida por la Comisión de Igualdad de Oportunidades Laborales de los Estados Unidos.

Cuando la Legislatura aprobó la Ley de Vivienda Justa de Texas el 25 de mayo de 1989, la Comisión recibió más facultades para hacer cumplir sus disposiciones.

Entonces, la Comisión estaba manejando la discriminación en materia de empleo y vivienda.

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. Las normativas para la Ley de

Vivienda Justa de Texas se encuentran en el Código de Propiedad de Texas y en el Código Administrativo de Texas.

La Comisión de la Fuerza Laboral de Texas es la agencia estatal de Texas responsable de hacer cumplir la Ley de Vivienda Justa de Texas, incluso en las propiedades de alquiler supervisadas por el TDHCA.

La Comisión de la Fuerza Laboral hace cumplir la Ley de Vivienda Justa y procesa todas las quejas y mediaciones en materia de vivienda justa, que por supuesto examinaremos más adelante en este seminario web al final cuando hablemos de quejas y mediación.

Entonces, cuando se trata de la Ley, el fundamento de la vivienda justa es prevenir y evitar la discriminación. Eso se define como una diferencia de trato debida a la pertenencia a una o más de las clases protegidas. Existen siete clases protegidas bajo la ley federal y estatal: raza, color, origen nacional, situación familiar, religión, sexo y discapacidad.

Las leyes de vivienda de Texas y a nivel federal prohíben fundamentar las decisiones en materia de vivienda en la clase protegida de una

persona. También prohíben la aplicación de estándares diferentes a cualquier persona debido a su clase protegida.

Además, estas leyes prohíben acosar a cualquier persona basándose en una característica protegida. Estas leyes también establecen que no puede tomar represalias contra ningún solicitante, inquilino, comprador o consumidor por participar en actividades protegidas, tales como quejarse de su presunta discriminación.

Presentar una queja por discriminación contra un proveedor de vivienda o un prestamista, o bien testificar, proporcionar una declaración o servir como testigo en audiencias, investigaciones o procedimientos judiciales relacionados con las quejas de discriminación.

A los efectos del tema del seminario web de hoy, nos centraremos específicamente en la clase protegida llamada discapacidad, ya que es de ahí de donde provienen las adaptaciones y modificaciones razonables.

Vamos entonces. Muy bien. Una discapacidad es un impedimento físico o mental que limita de manera sustancial una o más de las actividades vitales principales. Es un historial de tener un

impedimento. O ser considerado como una persona con un impedimento.

Entonces, obviamente, el impedimento mental o físico que limita sustancialmente una actividad vital principal. Analizaremos lo que constituyen actividades vitales principales.

Cuando alguien tiene un registro de un impedimento, significa que tiene un historial de tener dicho impedimento. No todos los impedimentos son una parte activa de la vida de todos. Podrían ir y venir y eso es lo que significa tener un historial de un impedimento.

Al considerarse, eso significa ser tratado como si tuviera un impedimento cuando la persona no lo tiene o ese impedimento limita una actividad vital principal y no lo hace.

Además de las leyes que amparan a un comprador o un inquilino con una discapacidad, están amparadas las siguientes personas: una persona que resida o tenga la intención de residir en la vivienda después de venderla, alquilarla o ponerla a disposición y cualquier persona asociada con el comprador o inquilino. Esa es una persona protegida.

Entonces, como dije, ¿cuáles son algunas de

esas actividades vitales principales, una o más?
La persona tiene que cuidar de sí misma, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender y trabajar.

Y, nuevamente, una discapacidad puede afectar una o varias de estas actividades vitales principales.

Entonces, algunas de los impedimentos comunes que vemos que afectan esas actividades vitales principales están justo aquí. Las leyes de vivienda justa protegen a las personas que se están recuperando del abuso de sustancias como ven en las últimas, pero no protegen a las personas que actualmente están involucradas en el consumo ilegal actual de una sustancia controlada.

Asimismo para la drogadicción y el alcoholismo, alguien que está en un programa de recuperación, no un consumidor actual de drogas ilegales para saciar su drogadicción.

Además, estas leyes no protegen a una persona con una discapacidad cuyo alquiler constituiría una amenaza directa para la salud o la seguridad de otras personas, o bien provocaría daños y perjuicios físicos sustanciales a la propiedad de

otros, a menos que la amenaza pueda eliminarse o reducirse de manera significativa mediante una adaptación razonable.

Y, por supuesto, esta lista no es minuciosa. Estos son solo algunos ejemplos. La ley no permite la exclusión de personas con discapacidades por temor, especulaciones o estereotipos sobre una discapacidad en particular o personas con una discapacidad en general.

Sin embargo, la ley no protege a una persona; ya he hablado de la amenaza directa.

Y si surge una pregunta con respecto a la amenaza directa, porque es importante, la determinación de que una persona representa una amenaza directa debe fundamentarse en una evaluación individualizada que se base en pruebas objetivas confiables.

La evaluación debe considerar la naturaleza, duración y gravedad del riesgo de lesión, la probabilidad de que ocurra realmente una lesión y si existen adaptaciones razonables que eliminarían la amenaza directa.

En consecuencia, al evaluar un historial reciente de estas Leyes, un proveedor debe tener en cuenta si una persona ha recibido tratamiento

o medicación de intervención que haya eliminado la amenaza directa o el riesgo significativo de daño considerable.

En tal situación, el proveedor puede solicitarle a la persona que documente cómo han cambiado las circunstancias para que ya no posea o represente una amenaza directa.

Un proveedor también puede obtener garantías satisfactorias de que la persona no representará una amenaza directa durante su alquiler.

El proveedor de vivienda debe tener pruebas objetivas confiables de que una persona con una discapacidad representa una amenaza directa antes de excluirla de la vivienda sobre esa base.

Así que, a medida que continuamos haciendo referencia a las leyes de vivienda justa, tanto la federal como la de Texas, son muy similares. No hay una gran diferencia entre ellas, por lo que probablemente me referiré a estas como las Leyes. Haremos referencia al texto de la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa de 1988, que enmienda la Ley de Derechos Civiles de 1968 para incluir una definición más detallada de la práctica discriminatoria en materia de vivienda e incluye la adición de discapacidad y situación

familiar a la lista de clases protegidas.

Se convirtió en ley en septiembre de 1988 como una enmienda al título VIII de la Ley de Derechos Civiles. También conocida como Ley de Vivienda Justa. Entró en vigencia el 12 de marzo de 1989 y extiende las protecciones en materia de vivienda a personas con discapacidades y familias con hijos menores.

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) hace cumplir esta ley y, a su vez, también lo hace la División de Derechos Civiles aquí en el estado de Texas. Hay otras cinco agencias adicionales de vivienda justa que son esencialmente equivalentes a la Ley Federal y están en las ciudades de Dallas, Fort Worth, Austin, Garland y Corpus Christi.

Si tiene una queja, está viendo este seminario web y vive en una de esas ciudades, las primeras personas a las que acudiría es la oficina local de vivienda justa de su ciudad.

Otra ley federal que se aplica a adaptaciones y modificaciones razonables es la sección 504 de la Ley de Rehabilitación. La sección 504 es la primera protección de derechos civiles para personas con discapacidades. Fue redactada en

1973 y entró en vigor en 1977. Es la primera protección de derechos civiles para personas con discapacidades. Establece que 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.

Y de nuevo, el término “minusvalía” está ahí. Lo hemos descartado por “discapacidad”, pero a los efectos de esto, todavía figura de esa manera en la ley. Solo tengan en cuenta que, cada vez que nos referimos a minusvalía, también se habla de discapacidad.

Entonces, en virtud de la sección 504, tiene directrices, requisitos y restricciones específicos para todos los programas y proveedores de vivienda que están bajo el alcance de la sección 504.

Y se encuentran en las secciones 8.4 y 8.53 del título 24 del CFR, si desean buscarlos.

Si no es así, aquí mencionamos algunos requisitos. Deben implementar y pagar

modificaciones estructurales razonables a las unidades y/o áreas comunes. Operar viviendas que no estén segregadas por motivos de discapacidad, a menos que lo autorice un estatuto federal o una orden ejecutiva.

Proporcionar ayudas y servicios auxiliares necesarios para una comunicación eficaz.

Realizar una autoevaluación de los programas y políticas del propietario para garantizar que no haya discriminación por motivos de discapacidad.

Desarrollar un plan de transición para garantizar que los cambios estructurales se implementen correctamente.

Operar programas en el entorno más integrado y apropiado a las necesidades de las personas calificadas con discapacidad.

Proporcionar vivienda recién construida o rehabilitada, incluyendo un cinco por ciento de las unidades. Hay un mínimo de una unidad. Son accesibles para personas con impedimentos de movilidad. El dos por ciento de las unidades serán accesibles para personas con impedimentos auditivos o visuales.

Entonces, en esencia, en una urbanización de

100 unidades, cinco deben ser accesibles para personas con impedimentos de movilidad y dos deben ser accesibles para personas con impedimentos auditivos o visuales.

Si la urbanización tiene solo 10 unidades, una debe ser accesible para personas con impedimentos de movilidad e impedimentos auditivos o visuales.

Por último, si emplean a 15 personas o más, deben designar al menos una persona para coordinar el cumplimiento de la sección 504 y adoptar procedimientos de agravios que incorporen normas del debido proceso y proporcionen una resolución rápida y equitativa de las quejas de los solicitantes de empleo o vivienda y residencias.

Prohibiciones de la sección 504. Y, nuevamente, esto se encuentra en el título 24 del CFR, pero las incluimos aquí para ustedes. Se refieren a negar la oportunidad de participar en un programa, servicio o actividad debido a la discapacidad de cualquier persona.

Negar o rehusarse a alquilar una vivienda a una persona con discapacidad debido a dicha discapacidad.

Imponer criterios, tarifas o condiciones de selección de inquilinos que sean diferentes a los exigidos o proporcionados a personas que no tienen discapacidades.

Exigir que las personas con discapacidades vivan en ciertos pisos o en ciertas áreas de la comunidad.

Rehusarse a hacer reparaciones o limitar el acceso a áreas públicas o comunes, privilegios de estacionamiento o servicios disponibles para otros residentes.

Negar oportunidades a personas con discapacidades de participar en juntas consultivas o de planificación.

Por lo tanto, estos requisitos y prohibiciones se aplican a todos los programas de vivienda, excepto a seguros hipotecarios y garantías de préstamos, pero no incluyen los programas HOME ni los programas de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario.

La sección 504 también ampara a los empleados de viviendas con asistencia federal, así como a los solicitantes e inquilinos. La sección 504 allanó el camino para la Ley para Estadounidenses con Discapacidades de 1990.

Que es nuestra próxima diapositiva.

Así, la Ley para Estadounidenses con Discapacidades se convirtió en ley el 26 de julio de 1990. Proporciona protección contra la discriminación basada en discapacidades en muchas áreas de la vida en los Estados Unidos. Está dividida en cinco títulos. Los títulos II y III se aplican a la vivienda justa.

El título II ampara la no discriminación basada en discapacidades por parte de entidades públicas. Y una entidad pública es cualquier gobierno estatal o local, cualquier departamento, agencia, distrito de propósito especial u otro organismo de un gobierno estatal o local. Esto incluye a las autoridades de vivienda pública.

También la Corporación Nacional de Pasajeros de Ferrocarriles o cualquier otra autoridad de transporte interurbano.

El título III de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades ampara las áreas de uso público y común en urbanizaciones. Cuando estas áreas públicas están por su naturaleza abiertas al público en general y cuando se ponen a su disposición.

Un ejemplo: ampara la oficina de alquiler, ya

que por naturaleza esa oficina está abierta al público en general.

Además, si se pone a disposición del público en general una guardería o una sala comunitaria, estarían amparadas por el título III. El título III se aplica independientemente de si las áreas de uso público y común son de un proveedor o entidad con asistencia federal.

Si la sala comunitaria o la guardería mencionadas se abrieran solo para los residentes de ese edificio, el título III no se aplicaría.

Entonces, si se necesita una tarjeta de acceso para ingresar, generalmente no está abierta al público. Pero no se necesita necesariamente una tarjeta de acceso para entrar en la oficina del administrador de apartamentos; ese es un buen ejemplo de ello.

Y entonces, resumiendo todas las reglas, normativas y políticas, todo lo que abarca y nos da nuestro fundamento para adaptaciones y modificaciones razonables se encuentra en el memorando sobre adaptaciones y modificaciones razonables del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y del Departamento de Justicia.

En esencia, ambos departamentos publicaron un

memorando en 2004 y un memorando sobre modificaciones razonables en 2008. Explicaremos aquí de manera breve la diferencia entre adaptaciones y modificaciones.

Ambos memorandos aclararon 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.

Así que entremos en el meollo de hoy.
Adaptaciones y modificaciones razonables.

>> Nathan: Jeff, si tenemos un segundo, tendríamos una pregunta relacionada con clases protegidas y la condición de persona protegida.

>> Jeff: De acuerdo.

>> Nathan: Parece un buen momento para explicarlo.

La pregunta es la siguiente: ¿siguen protegidos los inquilinos con discapacidades que también tienen una orientación sexual de gay o lesbiana?

Y, en el mismo sentido, ¿siguen protegidas las personas gays o lesbianas que tienen VIH?

>> Jeff: Sí. Usted puede pertenecer a una o más clases. Una discapacidad es una discapacidad,

sin importar las protecciones.

Ahora, a partir de enero de este año, el presidente Biden firmó una orden ejecutiva que armoniza los derechos y normativas con la reciente decisión de la Corte Suprema del año pasado, [indiscernible] contra el condado de Clayton. Incluyó la orientación de género y la identidad sexual en la clase protegida respecto a sexo.

Firmó esa orden ejecutiva en enero que exige que todas las agencias se aseguren de incluir a las personas en su clase protegida respecto a sexo, identidad de género y orientación sexual, como fundamento de discriminación. Entonces, ahora usted está protegido bajo esa clase protegida según esas nuevas directrices.

>> Nathan: Básicamente, para dar una respuesta rápida a lo que parecía una pregunta larga es que no solo los inquilinos que tienen discapacidades todavía estarían protegidos debido a su discapacidad, independientemente de su orientación sexual. El memorando de Bostock o el registro ejecutivo 13988 agregaron la orientación y la preferencia sexual como protegidos respecto a sexo en una de las clases protegidas

originales.

Y creo que esas son todas las preguntas que tenemos ahora para esta sección.

>> Jeff: De acuerdo. Solo avísame si surgen más preguntas.

Como dije, nos adentraremos en adaptaciones y modificaciones razonables.

¿Qué son adaptaciones y modificaciones razonables? Una adaptación razonable es un cambio, una excepción o un ajuste a una norma, política, práctica y/o servicio. Un ejemplo de esto es hacer una excepción a la política de mascotas de una propiedad para adaptar al animal de asistencia del inquilino.

Un complejo de apartamentos tiene una política de no permitir animales ni mascotas, y usted está solicitando una excepción a esta política porque tiene un animal de servicio; por lo tanto, está cambiando las normas, haciendo una excepción a esas normas, políticas o procedimientos en términos de una adaptación.

Una modificación es un cambio estructural a una vivienda o área común. Un ejemplo sería agregar rampas o espacios de estacionamiento accesibles dentro de una vivienda, hogar o

complejo.

En virtud de la Ley de Vivienda Justa de Texas, es ilícito que cualquier persona se niegue a hacer una modificación o adaptación razonable en las normas, las políticas, las prácticas o los servicios cuando dichas adaptaciones sean necesarias para brindarle a una persona con una discapacidad la igualdad de oportunidades para el uso y el disfrute de la vivienda.

Por lo tanto, es importante recordar en este caso que un proveedor de vivienda no puede rehusarse. Llegaremos a la negación, pero no puede rehusarse a hacer una adaptación o modificación razonable.

Entonces, para profundizar un poco más en esto, en general deben proporcionar todas las adaptaciones razonables solicitadas, a menos que hacerlo dé lugar a una alteración fundamental del programa o una carga financiera y administrativa excesiva.

Si alguna vez rechazan una solicitud porque no es razonable, deben entablar una conversación interactiva para buscar una adaptación alternativa.

Con la carga financiera y administrativa

excesiva, no hay una marca visible que diga que una vez que cruza esta línea o este monto monetario se convierte en esa carga financiera y administrativa. Eso corresponde a un análisis individualizado en gran medida: sus proveedores, cuánto dinero aportan, cómo es su negocio, su modelo operativo. Entonces, alguien que alquila cuatro o cinco casas o viviendas adosadas es diferente de un complejo multiconglomerado de apartamentos.

Entonces no hay una marca visible. Solo sepan que se analizará de manera individual.

Y recuerden, siempre es importante tener ese proceso interactivo en el que una persona podría querer que se coloquen escaleras mecánicas en su vivienda adosada de dos pisos, pero es posible que ustedes puedan proporcionar uno de esos ascensores para escaleras en su lugar porque solo estaban pensando en una cosa y ustedes pueden facilitar algo más.

Por lo tanto, siempre es bueno participar en ese proceso interactivo para llegar a un motivo razonable.

Algunos comentarios que hemos escuchado en el pasado cuando se trata de adaptaciones razonables

es el proveedor que dice “Tenemos que cobrarle \$200 adicionales por su perro de servicio”. O “No podemos hablar con las personas que nos llaman a través de un servicio de retransmisión”.

“La única adaptación que ofrecemos es el estacionamiento para discapacitados. Eso es todo. No podemos ofrecer nada más”.

“No podemos excluir la raza de ese animal, incluso si es un animal de servicio”. O “Su animal de asistencia no está permitido en el área de la piscina”.

Y otra cosa que hemos escuchado es “Tenemos que cobrarle una tarifa de traslado adicional por esa unidad del primer piso”. Entonces, si alguien tiene impedimento de movilidad razonable y se muda de un apartamento de un piso más alto al primer piso debido a que no puede subir las escaleras, incurrirá en tarifas de traslado y tarifas de depósito adicionales por esa mudanza como adaptación.

Y, nuevamente, todas estas son cosas que hemos escuchado en las quejas que han llegado a nuestra agencia.

Cuando se trata de modificaciones razonables, si un inquilino tiene una discapacidad,

nuevamente, el casero no puede rehusarse a permitir que esa persona haga modificaciones razonables a esa vivienda o área de uso común si son necesarias para que esa persona use la vivienda y si dichas modificaciones son realizadas por cuenta de esa persona.

Por ejemplo, un inquilino que usa silla de ruedas solicita construir una rampa para los escalones de acceso a su unidad, sería ilegal negar esa solicitud si el inquilino va a hacer el trabajo por su cuenta y luego, cuando se mude, tome esa rampa y corrija posibles daños o devuelva todo a su estado original.

En el caso después del alquiler, el casero puede, cuando sea razonable hacerlo, permitir una modificación de manera condicional. Por ejemplo, el inquilino acepta restaurar el interior de las dependencias a la condición en que se encontraba antes de la modificación, con la excepción de un desgaste y uso razonables.

Es posible que el casero no exija habitualmente un depósito de garantía para las personas con discapacidades. Por lo tanto, no puede aumentar un depósito de garantía porque el dinero se debería invertir en la modificación.

Sin embargo, cuando sea necesario asegurar con una certeza razonable que los fondos están disponibles para pagar las restauraciones al final del alquiler, el casero puede negociar como parte de dicho acuerdo de restauración una disposición que exija que el inquilino pague en una cuenta de depósito en garantía que devengue intereses. Eso proviene del Código Administrativo de Texas.

Y, nuevamente, es negociación. No tiene por qué pagar.

Existen algunas modificaciones, como un letrero de un espacio de estacionamiento asignado que, como dijo Jeff, deben pagar los caseros de acuerdo con el Departamento de Justicia porque el costo es mínimo.

Como condición para conceder a un inquilino el permiso para una modificación, el casero puede exigir una descripción razonable de las modificaciones propuestas, garantías razonables de que el trabajo se realizará de forma profesional y garantías de que se obtendrán los permisos de construcción necesarios.

Si es una iniciativa mayor instalar una rampa simple, el inquilino deberá obtener todos los

permisos, pagar todo y asegurarse que todo se haga de manera profesional.

¿Qué exigen las leyes? Hemos hablado de lo que es una adaptación razonable y una modificación razonable.

Las leyes, tanto de la Texas como la federal, exigen que es posible que las prácticas, políticas, prácticas y servicios afecten a personas con discapacidades en lugar de a otras personas. Por lo tanto, tratar a las personas con discapacidades exactamente igual que a los demás a veces les negaría la misma oportunidad del uso y disfrute de una vivienda.

Por lo tanto, deben hacer modificaciones y adaptaciones razonables y no pueden rehusarse a hacerlo de inmediato.

Ahora, la cuestión más importante aquí es que pueden ser necesarias para que las personas con discapacidades las disfruten y utilicen por igual. Y es importante recalcar que pueden ser necesarias, porque demuestra que debe haber un nexo o una relación entre la discapacidad específica y lo que se solicita.

Así, para el caso de una persona con discapacidad de movilidad que está en silla de

ruedas que solicita un espacio de estacionamiento asignado ahora, o que desea que se instale una rampa para silla de ruedas, existe un nexo entre lo que es esa discapacidad y lo que es esa solicitud relacionada con la discapacidad.

Tiene que ser así. Si no hay un nexo, una causalidad entre las dos, entonces no es una solicitud de modificación o adaptación razonable.

Y, por supuesto, ¿por qué las otorgaríamos? Lo mencioné antes y es porque tener la misma norma para todos no permite un trato equitativo. Solo porque ustedes tienen la misma norma y dice: "Oh, estoy tratando a todos por igual porque todos tienen la misma norma". Sin embargo, eso podría tener diferentes efectos en las personas con discapacidades.

Entonces, al otorgar esa adaptación razonable, le están permitiendo a esa persona el uso equitativo de una vivienda que normalmente no tendría debido a su discapacidad.

Cuando se trata de normas para solicitudes de adaptaciones razonables (de nuevo, estas provienen de todo lo que examinamos anteriormente), la más importante en la que puedo confiar es la aceptación de solicitudes verbales.

Esto proviene del memorando del Departamento de Justicia y del HUD. No es necesario utilizar palabras mágicas. Ni siquiera tienen que utilizar las palabras “solicitud de adaptación razonable”.

Simplemente pueden decir: “Necesito un espacio de estacionamiento más cerca de mi edificio porque ahora estoy usando un dispositivo asistido para caminar”.

Eso es todo lo que tienen que decir y esa es una solicitud de adaptación razonable.

Ahora, los lugares pueden tener sitios web, formularios específicos, ciertos programas que les gustaría que use para hacer esas solicitudes. Como siempre, les motivo a valerse de todo esto para un buen registro de ese proceso entre el proveedor de vivienda y el consumidor, aunque eso no es la única forma de hacerlo.

No voy a aceptar su solicitud porque no pasó a nuestro programa de autoayuda y no completó una solicitud de adaptación razonable de la misma manera que lo haría con una orden de trabajo.

No es el fin de todo.

Así, lo más importante para las normas sobre solicitudes de adaptaciones razonables es que pueden presentarse de cualquier manera o forma y

no tienen que usar una finalización específica.

Una vez que la solicitud ha llegado por cualquier medio, inmediatamente comienza ese proceso interactivo. Redacten, revisen y reformulen de manera cuidadosa las políticas de forma habitual. Así que siempre observen sus solicitudes de adaptaciones razonables. Podrían cambiar y actualizarse.

Soliciten información apropiada, confiable y relacionada con la discapacidad. Y llegaremos a eso, a lo que pueden y no pueden pedir.

Proporcionen respuestas rápidas y documenten todas las acciones e interacciones.

Entonces, de nuevo. Sí, puede ser de manera verbal, pero luego pónganlos en una computadora y digan: "Oiga, ¿puede completar este formulario de solicitud?" Lo consiguió. Lo vamos a procesar.

Eso no retrasará el proceso interactivo. "Oh, tengo que enviarle esto a nuestros abogados o al administrador de la propiedad que se encuentra en otra ciudad" y ustedes no responden a ese inquilino durante semanas o meses porque eso también podría verse como una demora y llevaría a una queja por discriminación.

Entonces, mientras haya un proceso activo y

se esté trabajando activamente, no tendrán ningún problema.

Cuando se trata de solicitar información adecuada y confiable sobre la discapacidad, si saben cuál es la discapacidad y ven cuál es su necesidad relacionada con la discapacidad, no pueden solicitar ninguna verificación adicional.

Luego, en el extremo opuesto del espectro, si no saben que esa persona tiene una discapacidad, entonces, obviamente, si no saben que tiene una discapacidad y no saben cuál es esa necesidad relacionada con la discapacidad, pueden obtener la verificación de un proveedor de atención médica, documentando cuál es la discapacidad y la necesidad relacionada con esta.

Otra norma que tenemos aquí: el TDHCA tiene una directriz que indica que una adaptación razonable debe procesarse en un tiempo razonable. Para los programas del TDHCA, tal como el Programa de Subsidios para Soluciones de Emergencia, un tiempo de procesamiento razonable es inmediato.

De lo contrario, como pueden ver, tienen un plazo que no excede los 14 días calendario. No son días hábiles ni son días laborales: son 14

días continuos, por lo que incluye los fines de semana. Son días calendario, por lo que incluyen los fines de semana.

Entonces, si pertenecen a los programas del TDHCA, tienen un cronograma específico para responder a una solicitud de adaptación razonable.

Así que aquí tenemos un ejemplo de una 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.

Todos pueden pensar en esto por un minuto. Todos probablemente lo entenderán, porque sé que todos los que están viendo esto lo entienden, ¿verdad? Y así, en esta situación, el proveedor de vivienda debe hacer una excepción a su política de pagos para adaptarse a este inquilino.

Así que hay que evitar algunas reacciones e inquietudes. Entonces, ¿qué no deben hacer cuando reciben una solicitud de adaptación o modificación razonable? No pueden preguntar simplemente la naturaleza y la gravedad de la discapacidad de una persona. Una vez más, como dije, se puede entender que hay una discapacidad, pero no se puede entender la naturaleza y la gravedad de una discapacidad.

Si un solicitante tiene una discapacidad o si una persona que tiene la intención de residir en una vivienda o cualquier persona asociada con un solicitante tiene una discapacidad, no es una pregunta que se deba hacer.

Usted es administrador de propiedades o ha acudido a un administrador de propiedades y le preguntan: “¿Tiene una discapacidad?” “¿Alguien que va a vivir con usted tiene una discapacidad?” Eso no es algo que deba preguntarse.

Nuevamente, hay algunas excepciones, como dijimos. Hay algunas discapacidades y debido a estas, digamos alcohólicos en recuperación, y hay una vivienda, una casa y un programa de recuperación específicos en un área donde viven y están diseñados específicamente para personas con

esa discapacidad, entonces sí, pueden preguntar si tienen esa discapacidad porque ese es el propósito de esas unidades de vivienda.

Entonces, ¿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 si la necesidad no es obvia, el proveedor de vivienda puede solicitar información confiable sobre la discapacidad relacionada que verifique que la persona cumple con la definición de discapacidad de la Ley, describe la adaptación necesaria y muestra la relación 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.

Volviendo a las discapacidades que no son tan

obvias, es posible que tengan que ver con salud mental. Bueno, no solo salud mental, sino esas discapacidades invisibles que vimos antes: trastorno de estrés postraumático, depresión, autismo, etc.

Algunas de estas no las podrán ver y es posible que no las sepan al mirar a esa persona. Sin embargo, luego vienen a ustedes con una solicitud de adaptación razonable y ahora obtendrían documentación que demuestre que sí, esta persona tiene PTSD y requiere el uso de un animal de apoyo emocional.

Como un pequeño paréntesis, si desea saber más sobre animales de apoyo emocional y animales de servicio, por favor asista a un seminario web que tendremos al respecto a finales de esta semana, el jueves. Haremos una inmersión profunda en ese tema porque es un mucho más complicado de lo que parece.

Pero ese es un buen ejemplo de la necesidad de documentación y de la verificación de una discapacidad, así como esa necesidad relacionada con la discapacidad y cómo coinciden.

Así, veamos nuestro siguiente ejemplo: 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.

Entonces, de nuevo, ¿cómo debería responder un administrador? ¿Es esta una solicitud razonable? Les daré un minuto o dos para que lo piensen.

Con suerte, todos lo hicieron bien porque sé que todos ustedes son inteligentes, así que sé que lo hicieron. Sin embargo, la respuesta a lo que sucedió fue que un administrador negó la adaptación razonable. Y esta fue en realidad una queja de algo que sucedió en 2017. Ese consumidor presentó una queja contra el administrador de la propiedad. En los términos del arreglo del acuerdo, la propiedad acordó reembolsar el alquiler del inquilino de tres meses. El inquilino acordó desocupar la unidad y la propiedad acordó tomar la capacitación en vivienda justa.

Por lo general, si hay una queja en materia de vivienda justa, siempre hay un aspecto de interés público y se recibirá capacitación en

vivienda justa para no tener problemas en el futuro.

Entonces, como dije antes, ustedes no pueden rechazar una solicitud de adaptación o modificación razonable. Pero ¿cuándo pueden negar esa solicitud? Tienen que aceptarla. No pueden simplemente rechazarla, pero hay ocasiones en las que pueden negarla.

Y eso se da bajo las siguientes condiciones. Si un proveedor de vivienda tiene una prueba objetiva y confiable de que una persona con discapacidad representa una amenaza directa para los demás (incluido el animal de servicio). Digamos que una persona tiene... no estamos en Florida, pero ha sucedido antes... alguien tenía como animal de apoyo emocional un cocodrilo o un caimán, uno de los dos. No recuerdo cuál de los dos o cuál es la diferencia de aquel de Florida, pero representaba una amenaza directa para los demás.

También hubo un caso en el que una persona tenía un lémur como animal de apoyo emocional y, según se informó, este lémur había tenido cuatro casos de mordedura a otras personas en el complejo. Por lo tanto, podría negarse porque ese

animal representaba una amenaza directa con base en el historial de mordedura a otras personas.

De nuevo, si no hay otra necesidad relacionada con la discapacidad para esa adaptación... recuerden que tiene que haber un nexo. No puede pedir que le pongan un ascensor en su apartamento porque tiene una discapacidad de estar en un programa para alcohólicos en recuperación. No hay necesidad entre los dos.

Tiene que haber una necesidad relacionada con la discapacidad. Recuerden ese nexo, y también, si no es razonable, consideren las adaptaciones alternativas que abordarían eficazmente la solicitud de una necesidad relacionada con una discapacidad.

Como dije, esa persona que viene a ustedes y les dice: "Quiero que se coloque un ascensor o una escalera mecánica en el complejo de apartamentos o en mi vivienda"; luego, ustedes puede proporcionar uno de esos ascensores de escaleras como un medio para lograr la misma meta. Simplemente, no era la solicitud inicial prevista. Y es por eso que el proceso interactivo es muy importante.

Entonces, cuando se trata de modificaciones,

recuerden que estas cambian una estructura o una vivienda. ¿Quién paga eso?

Por lo tanto, los proveedores de vivienda pueden reclamar una carga financiera y administrativa excesiva. Recuerden que es diferente; es un análisis individualizado. O que una adaptación o modificación solicitada constituya una alteración fundamental de su funcionamiento. Así que deben tener en cuenta estas consideraciones. Los recursos financieros del proveedor, el costo de la adaptación o modificación razonable. Los beneficios para el solicitante por esa adaptación o modificación. La disponibilidad de otras adaptaciones alternativas menos costosas que satisfagan efectivamente la necesidad relacionada con la discapacidad del solicitante o residente.

Es importante señalar, una vez más, que en el caso de los proyectos financiados por el TDHCA con fondos federales o estatales, o que recibieron créditos tributarios después de 2001, el casero es responsable de pagar esa modificación o adaptación razonable, a menos que suponga un cambio fundamental en las operaciones del casero o sea una carga financiera y

administrativa excesiva.

Así, si están dentro de una de esas urbanizaciones financiadas por el TDHCA, entonces ustedes pagarán esa modificación o adaptación; de lo contrario, es responsabilidad del inquilino pagarla.

En pocas palabras, si no todos sus ingresos provienen de sus inquilinos, si provienen de otras fuentes, el TDHCA otorga fondos o créditos tributarios; es una buena opción de quién va a pagar una modificación o adaptación.

Estas son algunas cosas en las que se debe pensar cuando se trata de determinar también quién las paga. ¿Es una vivienda unifamiliar o multifamiliar? ¿Esa propiedad recibe asistencia financiera federal? ¿Cuándo se construyó la propiedad para su primera ocupación?

Para las viviendas multifamiliares, cuando se trata de una accesibilidad, las viviendas multifamiliares construidas después de 1991 se erigieron teniendo en cuenta la accesibilidad. Por ello, las viviendas multifamiliares construidas antes de 1991 se incluirían en lo que mencioné anteriormente cuando se construyeron por primera vez para su ocupación porque no se

erigieron teniendo en cuenta la accesibilidad; así, en esencia ustedes las actualizarían respecto al código para viviendas multifamiliares.

Nuevamente, ¿la propiedad participa en un programa de crédito tributario para viviendas de bajos ingresos como uno de los programas del TDHCA? ¿Qué tipo de característica de accesibilidad se solicita?

¿Existe algún acuerdo entre las partes?

Si ya existe un acuerdo entre las partes, ese acuerdo determinaría quién paga tal modificación.

Respecto a la sección 504 y el crédito tributario para viviendas de bajos ingresos del TDHCA, le cedo la palabra a Nathan, vinculado al TDHCA y que puede explicarlo mucho mejor que yo. ¿Nathan?

>> Nathan: Sí, claro. Muchas de las propiedades del TDHCA estarán sujetas además a la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. En términos específicos, si ustedes reciben fondos de cualquier programa del Departamento (HOME, Programa de Subsidios para Soluciones de Emergencia, Programa de Estabilización de Vecindarios) o del HUD a través del Departamento.

0 si se les otorgaron créditos tributarios para viviendas de bajos ingresos después de 2001, entonces están sujetos a los requisitos de la sección 504.

En esos casos, si están sujetos a la sección 504, se les exigirá que proporcionen y pague modificaciones razonables, que incluirían modificaciones estructurales, en unidades de vivienda o en áreas de uso público y común, siempre que no representen carga administrativa y financiera excesiva o no constituyan una alteración fundamental de la naturaleza o del servicio del programa.

Un poco más sobre la accesibilidad del TDHCA. De acuerdo con la sección 1.204 del título 10 del Código Administrativo de Texas, un receptor debe permitir una adaptación razonable si posee un crédito tributario para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en inglés) o una urbanización de bonos multifamiliares sin fondos federales o estatales otorgados antes del 1 de septiembre de 2001; sin embargo, no debe pagar dicha adaptación razonable, a menos que la adaptación solicitada cumpla con los requisitos de la Ley de Vivienda Justa o sea una adaptación

razonable identificada por el Departamento de Justicia de los Estados Unidos con un costo mínimo, como permitir animales de servicio o de asistencia sin depósito o alquiler por mascotas y tener lugares de estacionamiento asignados.

Estas pueden ser otras pequeñas modificaciones que encajarían en eso. Es una situación muy específica.

Entonces, en general, la negación de adaptaciones razonables ocurre con mayor frecuencia debido a malentendidos sobre qué son adaptaciones razonables, cómo funcionan y quién está obligado a realizarlas.

Así que todo fue muy, muy complicado, sobre todo determinar quién paga.

Si quieres pasar a la siguiente diapositiva, Jeff. No se preocupen si no pueden leer esto. Es muy pequeño en la pantalla, lo sé bien, pero este es un diagrama de flujo que muestra quién tendría que pagar una adaptación razonable. Y esto nos llega gracias al Consejo de Vivienda Justa del Gran San Antonio. Pueden ver en la parte inferior que, cuando se otorgaron los créditos tributarios para viviendas de bajos ingresos después de 2001, el propietario de la propiedad no tiene que pagar

una modificación, mientras que si se trataba de un crédito tributario para viviendas de bajos ingresos adjudicado antes de 2001, entonces no aplicaría esto.

Sin embargo, si tienen fondos federales en la propiedad, como dije, HOME o ESG, NSP, cualquiera de ellos, exigiría que paguen adaptaciones razonables en esos casos.

De acuerdo. Así que tenemos bastantes preguntas, como era de esperar; las adaptaciones razonables suelen generar muchas preguntas.

Jeff, voy a lanzarte un par de estas y luego voy a poder manejar un par de ellas también; sin embargo, también siéntete libre de decirme si quieres ayuda adicional.

La primera es un poco extraña. No creo que haya escuchado esta pregunta antes, pero es una buena pregunta.

¿La Ley de Vivienda Justa exige que se permitan animales de asistencia en casas en exhibición en propiedades en venta? Digamos como una casa unifamiliar.

>> Jeff: De hecho, estoy buscando esa pregunta en este momento.

>> Nathan: Llegó muy al principio.

>> Jeff: De acuerdo.

La Ley de Vivienda Justa exige que se permitan animales de asistencia en casas en exhibición en propiedades en venta...

Entonces pensaría que si es un animal de servicio... ooh.

En realidad, podría tener que investigar un poco porque no estoy seguro de cómo definir una casa en exhibición, si sería un espacio público y estaría sujeta a la ley ADA. Es una casa en exhibición, por lo que está abierta al público en general en ese momento y no a una residencia. Podría tener que volver a ella.

>> Nathan: La otra pregunta que tendría, e incluso la pondría nuevamente bajo la Ley de Vivienda Justa... de nuevo, esta no es una respuesta rigurosa. No somos abogados. No podemos brindarles asesoramiento legal. Pero otra forma de ver esto es que sería injustificado; sería gravoso para una persona que necesite un animal de asistencia que rechacen al animal cuando recorra una casa para la venta.

Si bien generalmente manejamos propiedades de alquiler, venta de propiedades, también está amparada por la Ley de Vivienda Justa.

Así que esta es una de las preguntas para la haremos un poco de investigación; vamos a seguir adelante, investigar un poco y nos comunicaremos con usted al respecto.

De acuerdo. Otra pregunta que surgió, Jeff: cuando se realiza una adaptación razonable por una discapacidad temporal, ¿se exige que la propiedad continúe brindando la adaptación o modificación, incluso si el inquilino ya no tiene la discapacidad?

Por ejemplo, el inquilino tiene una pierna rota y se le dio un estacionamiento reservado. Ya no usa el yeso, por lo que parece claro que la discapacidad temporal se acabó.

¿La propiedad puede decirle a esta persona que ya no califica para el lugar reservado?

>> Jeff: De nuevo, esto se resume en recordar que tiene que haber algo que pueda ser necesario para disfrutar del uso equitativo de la vivienda y de las áreas de uso común. Por tanto, tiene que haber un nexo entre una discapacidad y una necesidad relacionada con la discapacidad.

Si ya no existe una discapacidad, entonces ya no existe una necesidad relacionada con la discapacidad porque no hay discapacidad. Por lo

tanto, estarían en su derecho de volver a las operaciones normales porque ya no hay una discapacidad, esto es, una necesidad relacionada con la discapacidad.

>> Nathan: Otra pregunta complementaria a esto, Jeff. No sé cómo responderla. Por lo general, no trato con discapacidades que son temporales.

¿Cómo se define una discapacidad temporal?
¿Una discapacidad temporal realmente califica para una adaptación razonable?

>> Jeff: Sí. Entonces, de nuevo, ya sea una discapacidad permanente o temporal, una discapacidad tiene que afectar una o más de esas actividades vitales principales.

Así, en ese otro caso, una pierna rota. Ahora la persona utiliza muletas durante el próximo mes, más o menos. Esto afecta su capacidad para caminar y maniobrar, por lo que sería una discapacidad, lo que permitiría una adaptación relacionada con esa discapacidad.

Ahora, una vez que esa discapacidad haya desaparecido porque es temporal, entonces no hay más causalidad entre las dos. Pero no importa si es temporal o permanente; una discapacidad que

afecta una actividad vital principal es una discapacidad, pero su aspecto temporal y permanente es el factor decisivo sobre si esa adaptación desaparece o se queda en todo el resto del alquiler de la persona en su vivienda.

>> Nathan: De acuerdo. Tenemos un par de preguntas más aquí. Creo que puedo cubrirlas.

¿Qué pasa si un inquilino solicita un lugar asignado, un espacio de estacionamiento, en un complejo de apartamentos con estacionamiento limitado? Digamos que el complejo tiene 70 apartamentos y 62 espacios de estacionamiento. ¿Qué hacer cuando la mayoría de los inquilinos tienen tarjetas para minusválidos? La respuesta a esto es que usted aborda todas y cada una de las adaptaciones razonables por sí solas. Y si se solicitan más adaptaciones más adelante, las aborda cuando se presenten una a la vez y de manera individual. No se tiene algo como: “Solo necesito dar cinco espacios de estacionamiento antes de que se terminen”.

Siempre que tenga a alguien solicitando un lugar asignado y haya una necesidad relacionada con la discapacidad para esa adaptación en particular, debe abordarlo como una solicitud

individual.

La siguiente pregunta es si un inquilino pide una habitación más grande porque la unidad de al lado es muy ruidosa o cambiamos... ¿saben qué? Esta es una pregunta muy específica. Si tienen preguntas o situaciones muy específicas, no hay forma de que podamos realmente responder eso porque dependerá de muchas cosas.

Entonces, si tienen preguntas específicas, envíenos un correo electrónico a fair.housing@TDHCA.state.tx.us o pueden enviar un correo electrónico a Jeff. Jeff, ¿cuál es tu correo electrónico para preguntas?

>> Se mostrará al final, pero es CRDtraining@TDHCA.state.tx.us.

>> Nathan: Voy a hacer una pregunta más aquí: ¿quién puede considerarse un tercero confiable para la validación de una discapacidad o de una necesidad relacionada con la discapacidad? Jeff, ¿quieres cubrirla o puedo contestarla?

>> Jeff: Sí. Un tercero confiable, siempre por defecto, lo mejor que puedo hacer cuando se trata de verificar una discapacidad y una necesidad relacionada con la discapacidad es acudir a un proveedor de atención médica. No

habrá espacio para dudar con relación a ese aspecto y verificaciones, porque un proveedor de vivienda puede obtener verificación. Cuando les proporcione una carta con una discapacidad y una necesidad relacionada con la discapacidad, pueden obtener una verificación.

Entonces, no necesariamente tendría que tratarse de un amigo cuando estén tratando de verificar eso, pero podría ser un familiar.

¿Tienes algo que añadir a eso?

>> Nathan: Por lo general, lo que diríamos es que un tercero confiable sería un profesional que tiene una relación de trabajo con el solicitante o cualquier persona que esté en condiciones de conocer sobre la discapacidad y la necesidad relacionada con la discapacidad de la persona.

Así, teóricamente, un familiar podría estar en esa situación. Un trabajador social también puede estar en esa situación y, obviamente, cualquier profesional médico, un doctor, enfermero, psiquiatra o psicólogo que esté trabajando con la persona también estaría capacitado para saber.

Por lo tanto, no hay una línea fija, pero yo diría que cuanto más cerca esté de la persona o

de un profesional médico, la verificación será más confiable.

En casos extremos, ya saben, tendrán que tomar esa decisión ustedes mismos, pero definitivamente... definitivamente buscaría asesoría legal en esos casos extremos.

Una pregunta complementaria sería la siguiente: ¿podemos exigir que alguien llene un formulario de verificación? No, no pueden solicitar información específica. Solo pueden exigir que una persona que se ajuste a la descripción, sea alguien que estaría en condiciones de conocer la existencia y la necesidad relacionada con la discapacidad de la persona o un profesional médico que también tiene una relación profesional en esa capacidad, pero no pueden exigir que personas específicas llenen una solicitud o un formulario de verificación.

De acuerdo. Sigamos adelante y continuemos a la accesibilidad.

Intentaremos volver a algunas de estas otras preguntas al final.

>> Jeff: Ahora veamos los requisitos en materia de diseño y construcción en lo que respecta a la accesibilidad.

Como mencioné anteriormente, como recordatorio, para todas las viviendas multifamiliares cubiertas que se construyeron para su primera ocupación después del 13 de marzo de 1991, deben diseñarse y construirse de una manera que sea accesible, lo que significa que se puede usar, ingresar o alcanzar, y utilizable, que esté disponible o sea conveniente para su uso. Y en la práctica, tanto accesible como utilizable son términos intercambiables.

Ahora, algunos requisitos en materia de diseño y construcción. Los edificios cubiertos deben tener al menos una entrada accesible en una ruta, a menos que no sea práctico debido a características inusuales del sitio. Las características inusuales se han determinado y documentado antes, no después de que se plantea un problema o se construye la propiedad.

Las áreas públicas y comunes que deben ser accesibles incluyen lavanderías y gimnasios. Si hay una instalación de teatro, patios de juegos infantiles. Y alarmas contra incendio en algunas de sus áreas, que se puedan alcanzar y ser accesibles. Buzones, área de almacenamiento. Acceso a piscina, si la hay. Centro de

actividades. Centro de recreación. Centro de entrenamiento si lo hubiera. Cubos de basura y basureros. Y también interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y controles ambientales en lugares accesibles. Refuerzo en las paredes de baños para que se puedan agregar barras de apoyo cuando sea necesario. Y cocinas y baños utilizables para que una persona discapacitada pueda adaptarse en todo el espacio.

Cuando se trata de términos y condiciones, es ilegal establecer diferentes términos, condiciones o privilegios para venta o alquiler debido a una discapacidad.

Un ejemplo de eso sería que un proveedor de vivienda no puede tratar a los inquilinos discapacitados de manera diferente cuando se trata de emitir infracciones de contrato de arrendamiento debido a la discapacidad de esa persona.

Si los tratan de manera diferente a los demás.

O un proveedor de vivienda no puede exigir que las personas discapacitadas firmen un suplemento adicional para usar la piscina en la propiedad.

De hecho, como un ejemplo de eso, tuvimos un caso en el que alguien tenía sensibilidad al sol y a la luz y pidió usar la piscina fuera de horario. La piscina se cerraba y aseguraba a las 10:00. Se les pidió usar esa piscina después de esa hora porque no querían estar al sol. Y ya saben que aquí, en Texas, los veranos pueden durar hasta bien entrada la noche.

La propiedad quería agregar un suplemento adicional al contrato de arrendamiento de esa persona en el que tendría que pagar seguridad adicional porque estaba usando la piscina y abría el portón por la noche.

El inquilino presentó una queja. Se llegó a un arreglo en el que el inquilino no pagaba seguridad adicional porque ya había seguridad en las dependencias y podía usar la piscina después de las 10:00 de la noche. No pueden agregar suplementos adicionales debido a la discapacidad de una persona.

Entre algunos ejemplos de accesibilidad se tiene exigir a los residentes un espacio de estacionamiento accesible que pueda adaptarse a furgonetas equipadas para sillas de ruedas. Una adaptación razonable podría incluir reubicar y

ampliar un espacio existente que servirá a la furgoneta. Así, tomar dos espacios y convertirlos en un lugar de estacionamiento accesible.

Otro ejemplo aquí es un residente que usa una silla de ruedas tipo escúter, que tiene 38 pulgadas de ancho, y solicita una rampa para ingresar a su unidad de la planta baja. La rampa solicitada debe tener por lo menos 40 pulgadas de ancho, con dos pulgadas a cada lado. Debe tener una pendiente no mayor al tres por ciento 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 dicha alteración.

En otro ejemplo, un residente necesita una entrada con rampa a su unidad de la planta baja para adaptarse a su silla de ruedas. No desea mudarse a una unidad accesible. Le gusta el lugar donde vive.

El receptor debe proporcionar una entrada accesible en la unidad actual del residente, a menos que, nuevamente, tenga dificultades financieras y administrativas excesivas o sea una

alteración fundamental del programa para hacerlo. Tendría que mostrar una dificultad financiera excesiva o una alteración fundamental de su proceso para cambiar y no proporcionar esa rampa.

Y después, también tenemos un residente cuadrapléjico que solicita el reemplazo de una bañera en su unidad con una ducha para silla 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.

Entonces eso demostraría que existe ese cambio fundamental en las operaciones. No podrían poner esa ducha para silla de ruedas en su lugar sin un cambio completo de plomería y todo lo demás. Entonces, tendría que comenzar ese proceso para encontrar una adaptación diferente que pudiera adaptarse a esa persona con esa discapacidad.

Terminando aquí para que podamos llegar a las

preguntas, como dije, hablaríamos sobre cómo funcionan las quejas y nuestro proceso de mediación en caso de que tengan algún problema.

Así, cuando se trata de presentar una queja, una queja por vivienda justa ante la División de Derechos Civiles, si tienen una queja presentada en su contra, se les notificará la acusación. Es probable... no es siquiera probable. Se les invitará a mediar; eso también se conoce como conciliación.

Si deciden no mediar, pueden presentar una respuesta por escrito, bajo pena de perjurio, que se puede modificar en cualquier momento.

Una vez que se presenta una queja por vivienda justa, tienen la opción, como dije de mediar o conciliar; ese proceso está abierto durante todo el tiempo de la investigación.

Si deciden reunirse y tratar de resolver el problema a través de la mediación, la investigación continuará al mismo tiempo que se lleva a cabo la conciliación. Y si la conciliación no funciona, la mediación continuará y terminará. Y si la conciliación funciona, entonces la investigación se detiene una vez que se alcanza el acuerdo de conciliación entre las

dos partes.

Hablando de ese proceso, cuando se trata de conciliación y mediación, es un servicio gratuito. No tienen que pagar por ello. Elimina la duración prolongada de un litigio e investigación. Acelera la resolución de una queja, ya que no hay un largo proceso de investigación. Ahorra tiempo y dinero.

Abre las líneas de comunicación entre las partes. Un acuerdo es vinculante tanto para el demandante como para el demandado. Y todo lo que ocurre en mediación y conciliación es confidencial. Entonces, cualquier cosa que se lleve a la mesa de conciliación, cualquier cosa que se diga durante la conciliación no es parte del dominio público ni tampoco de la investigación. No se puede transferir ninguna declaración hecha en la conciliación al lado de la investigación.

Y si se llega a un arreglo, no es de conocimiento público.

El TDHCA tiene su propio proceso para sus propiedades financiadas, que Nathan abordará.

>> Nathan: Sí, por supuesto. Sección 1.2, título 10, TAC. El Departamento de Vivienda y

Asuntos Comunitarios de Texas tiene un proceso para abordar quejas sobre sus propiedades y programas. En un periodo de 15 días hábiles, el denunciante recibirá una respuesta por parte del Departamento, ya sea que la queja haya sido resuelta o que si se resolverá en una fecha determinada. Después de que se notifica al demandante sobre la queja al menos trimestralmente hasta la resolución final, en mi experiencia no he visto muchas quejas que requieran notificaciones o actualizaciones trimestrales. La mayoría de las quejas se resuelven antes de ese lapso.

Y, por lo general, ustedes reciben noticias del TDHCA sobre su queja mucho antes de los 15 días hábiles. Esa primera respuesta suele ser en un par de días.

Entonces, si pudiéramos pasar a la siguiente diapositiva.

En el estado de Texas, aproximadamente el 60 % de todas las quejas por vivienda justa se basan en la discapacidad como clase protegida. Y entre esas, las que se encuentran dentro de ese 60 %, la mayoría, mucho más que cualquier otro grupo, entre ellos, se encuentran los términos

discriminatorios, los servicios de instalaciones o no introducir adaptaciones razonables. Y eso se basa en datos en Texas de 2013 a 2018. Así que hay un tamaño de muestra bastante sustancial allí. Por lo tanto, las adaptaciones razonables no son raras. De hecho, son bastante comunes, y también son muy comunes en las quejas por vivienda justa. Por lo tanto, es importante asegurarse que estén manejando las adaptaciones y las modificaciones razonables de manera adecuada para no tener que lidiar con la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas porque han tenido una queja por vivienda justa en su contra. Traten de cortar eso de raíz y lidiar con eso de antemano en lugar de dejar que llegue a ese punto.

En ese sentido, si tienen necesidades de capacitación o asistencia técnica, pueden comunicarse con la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. La información está allí. Su número de teléfono es 512-756-3949. Y, como Jeff dijo anteriormente, la dirección de correo electrónico a la que deben comunicarse es crdtraining@TWC.state.tx.us.

Y, respecto al Departamento de Vivienda y

Asuntos Comunitarios de Texas, pueden comunicarse conmigo, Nathan Darus, al 5124750306.

Mi dirección de correo electrónico es la siguiente: puede comunicarse conmigo en fair.housing@TDHCA.state.tx.us.

Esa segunda dirección de correo electrónico se eliminará gradualmente aquí en los próximos meses. Seguiré recibiendo esos correos electrónicos, pero querrán enviarlos a fair.housing@TDHCA.state.tx.us.

Entonces creo que hemos llegado al final de lo que hemos preparado, así que tenemos algunas preguntas.

Quería retrasar algunas de estas hasta el final porque parecía que había algunos patrones, Jeff.

Así, una de las preguntas que ha surgido es con qué frecuencia se debe revisar o volver a verificar la necesidad de una adaptación razonable o si existe algún tipo de discapacidad temporal que no permita una adaptación razonable; sin embargo, muchas de las preguntas son, por ejemplo, ¿cuándo se puede utilizar una adaptación razonable para solicitarla si aún es necesaria?

No hay un límite de tiempo específico

indicado dentro de las leyes para eso. Eso va a ser entre ese proveedor de vivienda y ese consumidor.

Ahora, de nuevo, si eso implica tener un proveedor de vivienda que lo revise mensualmente podría parecer excesivo y podría ser determinado posiblemente por un consumidor como discriminatorio. Podrían exponerse a una queja por ese motivo.

Como proveedor de vivienda, es importante tener normativas que también se examinen internamente. Diría que probablemente todos los años revisen sus propias políticas y procedimientos para realizar adaptaciones razonables. Y cuando tengan un inquilino que solicita una solicitud de adaptación razonable y proporciona documentación si es necesario, eso podría ser parte de la documentación y también podría ser parte de su proceso interactivo con ese inquilino.

De acuerdo. Esta es una discapacidad permanente, por lo que nunca volveremos a examinarla.

Esta es una discapacidad temporal, pero conocemos algunas discapacidades temporales; una

podría extenderse o esa discapacidad temporal puede convertirse en permanente. Y si tienen ese proceso interactivo, aunque no hay cronogramas específicos para ninguna de las leyes, pueden tener ese proceso interactivo y decir que se revisarán en seis meses.

O se revisará su adaptación razonable cuando su contrato de arrendamiento esté listo para renovarse, lo cual sería para mí como buenas marcas visibles para ver. Lo que hemos visto en el pasado serían buenos plazos para establecer una revisión de una adaptación o modificación razonable.

>> Nathan: Muy bien. A continuación, este es otro asunto en el que tuvimos un poco de repetición sobre esta pregunta. Entonces, ¿un residente sin automóvil puede solicitar un lugar de estacionamiento para alguien que viene a ayudar al residente semanalmente?

>> Jeff: Sí. Y esto funciona en... Puedo pensar en un ejemplo que hemos visto que es similar por demás a esto... si tiene un inquilino cuya madre está en una silla de ruedas y lo visita semanalmente, y ese inquilino solicita construir una rampa para que su madre se acerque a su casa

sin tener que levantarla, esa modificación no puede rehusarse debido a su naturaleza. Sería similar al caso de una persona que podría ser un cuidador o especie de tutor de un adulto que también está ayudando con esa persona y conduce un automóvil, por lo que puede solicitar esa adaptación razonable a tales políticas, prácticas y procedimientos con su proveedor de vivienda.

Nuevamente, recuerden que las adaptaciones razonables no se pueden rehusar, pero se pueden negar. Sin embargo, tienen que demostrar que hay un cambio fundamental en la operación de ese proveedor o es [indiscernible]. Entonces, tendrían razón al solicitar esa adaptación razonable de un espacio de estacionamiento para su... ¿dijiste cuidador, creo?

>> Nathan: Bueno, no decía si era un cuidador, sino alguien que viene a ayudar al residente semanalmente.

Y creo que la pregunta también era si la solicitud del lugar también sería que era un lugar reservado.

>> Jeff: Si está tratando de obtener un lugar reservado para una persona que no está en ese complejo, es posible que no haya un nexo entre

los dos. Entonces, para conseguir un lugar o una adaptación razonable para esa persona que viene semanalmente a hacer algo similar... recuerden que tiene que haber, ya saben, sin conocer los detalles de esta situación, recalco que tiene que haber un nexo, una razón, una discapacidad y una necesidad relacionada con la discapacidad para una solicitud de adaptación razonable.

Debe haber algo entre las dos. No puede aceptarse que yo tuviera una discapacidad pero voy a pedir algo que no tenga nada que ver con ella. No hay un nexo, una causalidad entre las dos.

Por lo tanto, sin conocer los detalles específicos, diría que pueden realizar una solicitud para esta adaptación si hay un nexo entre las dos.

>> Nathan: Así que creo que otra forma de decir esto podría ser que, si enmarcamos esto, perdón, como dos preguntas diferentes. Una es la siguiente: ¿puede solicitar que alguien que venga a ayudarlo como residente que tiene una discapacidad, por ejemplo, semanalmente, solicite que esta persona que le ayuda se pueda estacionar sin ser remolcada, si la propiedad exige permisos

de estacionamiento o algo? Eso sería obvio, sin duda, una adaptación razonable probablemente.

Mientras que, si está pidiendo un lugar reservado para alguien que viene semanalmente a ayudar, ese nexo probablemente no esté allí o puede ser un poco más confuso.

Muy bien. Creo que eso nos lleva al final de nuestras preguntas. Fíjense... una hora y media exactamente desde que empezamos.

De nuevo, si tienen preguntas, envíenlas por correo electrónico. Podemos volver a la diapositiva de capacitación y asistencia técnica. Oh, ya lo hiciste. Perfecto.

>> Jeff: Sí, así es.

>> Nathan: Teníamos una pregunta más. Voy a intentar leerla muy rápido para ver si es algo que podamos responder.

>> Jeff: De acuerdo.

>> Nathan: ¡Oh! Esta es realmente buena.

¿Un casero necesita aprobar una adaptación para pagar el mantenimiento de algo en una vivienda si el inquilino no puede mantenerlo físicamente por sí mismo y no puede permitirse contratar a alguien para que lo haga? Hay muchas indefiniciones.

>> Jeff: Sí, así es.

>> Nathan: Entonces, voy a responder a esto diciendo que esto es probablemente algo muy específico, así que... hay detalles que nos faltan aquí porque cada situación es única.

Envíenos un correo electrónico con esa pregunta con más detalles y probablemente podamos darle una mejor respuesta porque, tal como está, no lo sé.

>> Jeff: Sí. Y vuelvo a lo siguiente: una adaptación es un cambio, una excepción a las normas, políticas o procedimientos. Quiero decir, puede implicar un pago y hay una línea divisoria entre asistencia técnica y asesoramiento legal cuando se trata de lo que hay en los contratos de arrendamiento de las personas y los contratos de arrendamiento de los que realmente no podemos hablar.

>> Nathan: Yo diría que, cuanto más estoy leyendo esto ahora, más parece que la solicitud podría ser por algo a lo que la propiedad no está dedicada, así que podría ser eso. La solicitud podría ser por algo que alteraría fundamentalmente la naturaleza del servicio que presta.

Entonces, si tienen situaciones específicas, comuníquense con nosotros por correo electrónico. Esa será la mejor manera para que podamos brindarle una respuesta más completa. Y la respuesta puede ser que no lo sabemos; es posible que deban consultar con un asesor legal porque, de nuevo, no somos abogados y no podemos brindarles asesoramiento legal específico.

Creo que con eso vamos a terminar hoy. Recuerden que el jueves tenemos un seminario web específico sobre animales de asistencia. También será a las 2:00 p. m., igual que este. Así que estén atentos al correo electrónico para este seminario web. También tendrán un enlace para registrarse en el seminario web sobre animales de asistencia. Así que esperamos verlos a todos allí y gracias por acompañarnos hoy. Y Jeff, gracias por tu presentación.

>> Jeff: Sí, gracias por invitarme.

[Fin del seminario web].