

¿Qué es una vivienda justa? La vivienda justa es el derecho a elegir una vivienda libre de discriminación ilegal. La ley federal de vivienda justa y las leyes de vivienda justa de Indiana protegen a las personas de la discriminación en la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, origen nacional, estado familiar o discapacidad. La discriminación es ilegal en la mayoría de las transacciones de vivienda, como alquileres, ventas, préstamos, seguros y zonificación.

"Vida independiente" es un término utilizado para describir a las comunidades de viviendas que no brindan servicios médicos o de otro tipo para las personas de la tercera edad; sin embargo, el término a menudo lleva a los proveedores de vivienda a exigir ilegalmente que los residentes vivan "independientemente" o sin ayuda o asistencia. Los residentes con discapacidades que necesitan ayuda con el cuidado personal, las tareas domésticas, el mantenimiento de su unidad, etc. no deben ser excluidos de las comunidades de vida independiente y se les debe permitir traer recursos externos para ayudarlos en sus tareas diarias. Además, si un residente queda discapacitado durante su tenencia, o sus condiciones empeoran, no se le puede pedir ni se le puede obligar a irse debido a un requisito de las comunidades de "vida independiente".

La Ley de Vivienda Justa, según la enmienda, prohíbe la discriminación en una variedad de transacciones, que incluyen pero no se limitan a ventas, alquiler, publicidad y financiamiento, pertenecientes a propiedades de residencia denominadas "viviendas". Se han encontrado que casi todos los tipos de viviendas para personas de la tercera edad cumplen con la definición de la Ley de La Vivienda Justa, que incluye las comunidades de vida independiente, instalaciones de vida asistida, centros de atención residencial, comunidades de retiro de atención continua y hogares de ancianos calificados. Por lo tanto, la mayoría de los proveedores de vivienda para la tercera edad estarán sujetos a las disposiciones de la Ley, con muchas de las mismas responsabilidades que aquellas que proporcionan vivienda al público en general.

En situaciones en las que un residente necesita asistencia adicional en su vida diaria, un proveedor de vivienda no puede limitar la cantidad de asistencia externa que una persona de la tercera edad con una discapacidad puede obtener para sí mismo. Las personas mayores con discapacidades tienen derecho a adaptaciones razonables de obtener cuidado a tiempo parcial, a tiempo completo o por el tiempo que sea necesario para que permanezcan en su hogar. Tenga en cuenta que si el proveedor de vivienda no proporciona servicios de mantenimiento u otros servicios de apoyo, generalmente es responsabilidad del inquilino hacer arreglos adecuados con recursos externos para obtener la asistencia necesaria.

¿Cuáles son las acomodaciones razonables? La Ley de Vivienda Justa protege el derecho de las personas mayores con discapaci-

dades a solicitar adaptaciones razonables a cualquier política o práctica que, de lo contrario, podría obstaculizar su capacidad de recibir la atención o ayuda que necesitan. Un proveedor de vivienda puede solicitar la documentación apropiada para establecer la necesidad de la ayuda o los servicios.

Las leyes de vivienda justa requieren que los proveedores realicen adaptaciones razonables en sus reglas, políticas, prácticas o servicios para darle a una persona con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar de una unidad de vivienda o espacio común. Las adaptaciones son "razonables" cuando son prácticas y factibles. Para negar una adaptación, un proveedor debe demostrar que causa un costo innecesario o no es razonable. (Según la Sección 504, las viviendas del gobierno debe permitir adaptaciones razonables).

Para hacer una solicitud, el residente debe cumplir con la definición de discapacidad según las leyes de vivienda justa. Un proveedor de vivienda puede solicitar la verificación de una discapacidad a menos que la discapacidad sea evidente. El proveedor de vivienda también puede solicitar verificación o información del nexo entre el alojamiento solicitado y la discapacidad. Es responsabilidad del residente hacer cualquier solicitud de adaptación, el proveedor no puede asumir lo que este necesita. Una persona con una discapacidad tiene más conocimiento sobre la adaptación (s) necesaria para su discapacidad. No asuma que la misma discapacidad en diferentes residentes tendrá las mismas necesidades de adaptación. Para obtener más información sobre Adaptaciones Razonables, revise la Hoja de Información 4 de FHCCI.

Adaptaciones para que los animales de servicio o de apoyo emocional: las personas con discapacidades pueden requerir el uso de animales para ayudarles a sobrellevar y / o enfrentar sus discapacidades. Bajo las leyes de vivienda justa, una persona que está discapacitada y puede mostrar un "nexo" entre su discapacidad y la necesidad de un animal puede pedirle al proveedor de vivienda un ajuste razonable en las políticas de "no mascotas". Para negar la acomodación, el propietario debe probar que dicha acomodación no es razonable o que le causara un costo innecesario al propietario.

Tenga en cuenta que si la propiedad no cumple con la definición de "vivienda" en virtud de las leyes de vivienda justa, es probable que se le aplique la Ley para Americanos con Discapacidades. La guía de ADA sobre animales es diferente a la guía de vivienda justa y se debe consultar a un abogado. Para mas información, visite FHCCI Hoja de Información 5 sobre animales.

Adaptaciones para asistentes internos y otro tipo de apoyo en el hogar: una de las solicitudes más comunes de ajustes razonables es para asistentes internos o apoyo en el hogar. Todas las per-

sonas de la tercera edad con discapacidades tienen el derecho de obtener y tener la atención que necesitan para apoyar su independencia y el bienestar continuo en su hogar. Es posible que algunos residentes solo necesiten apoyo ocasional de las agencias de servicios sociales o proveedores de servicios de salud, mientras que otros pueden necesitar asistencia las 24 horas del día.

Las regulaciones de HUD para vivienda pública, vivienda basada en proyectos y el programa Comprobante para Selección de Vivienda. (comúnmente llamado Sección 8) reconocen específicamente el derecho de un residente a tener un asistente directo cuando sea necesario para ayudarlo en su vida diaria. Según lo definido por HUD a 24 C.F.R. §5.403, un asistente conviviente significa una persona que reside con una o más personas mayores, o personas cercanas a la tercera edad, o personas con discapacidades y que:

- Se determina que es esencial para el cuidado y el bienestar de la (s) persona (s);
- No está obligado a apoyar económicamente a la (s) persona (s); y
- No viviría en la unidad, excepto para proporcionar los servicios de apoyo necesarios.

Algunos ejemplos de adaptaciones razonables comunes relevantes para los asistentes o en el soporte domiciliario incluyen:

- No someter a asistentes o ayudantes a políticas de "invitado" o "visitante" que limiten los tiempos y / o la duración de la estancia.
- Proporcionar al inquilino / residente una clave adicional para su ayudante / asistente.
- Mover al inquilino a una unidad más grande para acomodar al ayudante sin requerir un nuevo depósito o tarifas de cambio de arrendamiento.

Otros problemas con respecto a los ayudantes internos:

- El ingreso de los asistentes internos no se debe contar en el cálculo de la elegibilidad del arrendatario o la obligación de alquiler.
- Los parientes pueden servir como asistentes internos, aunque los requisitos de vivienda pública pueden tener diferentes requisitos.

- Los ayudantes internos pueden estar sujetos a políticas estándar de antecedentes penales u otras políticas estándar en las que un proveedor de vivienda puede establecer una razón comercial legítima para hacerlo; sin embargo, estos ayudantes no deben estar sujetos a estándares más estrictos o adicionales. Los proveedores de vivienda deben asegurarse de revisar la guía del 4 de abril de 2016 publicada por el HUD titulada la Guía de la Oficina del Consejero General sobre la aplicación de las Normas de la Ley de vivienda justa en el uso de antecedentes penales por parte de proveedores de viviendas y transacciones inmobiliarias. Consulte la Hoja de Información 16 de FHCCI sobre antecedentes penales para obtener una descripción general.
- Los ayudantes internos no necesariamente tienen que estar capacitados profesionalmente o tener licencia.
- En una comunidad de 55 o 62 años o más, la presencia de un asistente o ayudante no debe afectar el estatus de la comunidad y este ayudante no tiene que cumplir con las restricciones de edad.
- El permitir la presencia de un asistente interno generalmente no debe resultar en un aumento en el alquiler, tarifas adicionales u otros costos adicionales para el residente.

Cambios en la discapacidad: si un residente vive en un centro de vida independiente, o no respaldada, o en una comunidad de retiro con atención continua (CCRC) y desarrolla una discapacidad o su condición empeora, un proveedor de vivienda no necesariamente puede obligar al residente a trasladarse a un centro de vida asistida. Si la discapacidad del residente no requiere ningún servicio de apoyo adicional del CCRC, entonces el CCRC no podría exigirle al residente que se mude. Además, la Ley de Vivienda Justa prohíbe la segregación de personas por motivos de discapacidad. Esto puede prohibir la prestación de servicios de apoyo solo en ciertas áreas de la comunidad de viviendas o en ciertas secciones de la comunidad de vida asistida. Por ejemplo, si un residente comienza a usar un andador o una silla de ruedas pero no necesita asistencia adicional, no se puede obligar a ese residente a mudarse de su vivienda actual.

Los recursos mencionados anteriormente se pueden encontrar en la página de Discapacidad de FHCCI en: [www.fhcci.org/programs/educational-resources/Scroll to Disability](http://www.fhcci.org/programs/educational-resources/Scroll%20to%20Disability)

La misión del Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) es garantizar la igualdad de oportunidades de vivienda a través de la eliminación de la discriminación, mediante la promoción, ejecución, educación y divulgación. El Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (FHCCI) está localizado en el 445 N. Pennsylvania St., Oficina 811, Indianápolis, IN 46204. Teléfono: 317-644-0673. Línea gratis: 855-270-7280. Asistencia telefónica para personas con discapacidad: 711. Página de internet: www.fhcci.org. Correo electrónico: info@fhcci.org

El trabajo que proporcionó las bases para esta publicación fue apoyada por los fondos bajo un acuerdo de concesión / cooperación con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. La sustancia y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y editor es el único responsable de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Esta información no constituye asesoría legal, asesoramiento legal, consulte a un abogado. Formatos alternativos para las personas con discapacidad estará disponible cuando sean requeridos.

Versión 1/2018. P027.

