

Adaptaciones y modificaciones razonables

Hoja informativa n.º 4

Las leyes de vivienda justa exigen que los proveedores de viviendas permitan **adaptaciones** y **modificaciones razonables** a una propiedad cuando dichos cambios sean necesarios para que una persona con discapacidad tenga igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda o área común.

¿Qué son las adaptaciones razonables?

Las adaptaciones razonables (RA) son cambios en las normas, políticas, prácticas o servicios de un proveedor de viviendas para brindar a una persona con discapacidad igualdad de oportunidades para usar y disfrutar de una vivienda o espacio común. Las adaptaciones son "razonables" cuando son prácticas y viables. Para denegar una adaptación, el proveedor debe demostrar que supone una carga financiera y administrativa excesiva o es irracional. Los costos asociados a las RA suelen correr a cargo del proveedor de viviendas. Algunos ejemplos comunes de adaptaciones razonables son:

- Modificar la fecha de vencimiento del alquiler, según la fecha de procesamiento de los ingresos del inquilino por Ingreso de Seguridad Suplementario (Supplemental Security Income, SSI) o el Seguro de Incapacidad del Seguro Social (Social Security Disability Insurance, SSDI).
- Asignar un espacio de estacionamiento reservado o accesible con señalización, incluso si el estacionamiento es por orden de llegada.
- Permitir la entrada de un animal de asistencia, servicio o apoyo emocional, incluso si la política prohíbe las mascotas.
- Proporcionar interpretación en lengua de señas estadounidense (American Sign Language, ASL) a solicitud.
- Rescindir anticipadamente el contrato o el traslado de vivienda sin costo alguno, si fuera necesario, debido a una necesidad relacionada con la discapacidad.
- Instalar números en letra grande o braille en la puerta principal u otras áreas comunes para personas con discapacidad visual.

¿Qué son modificaciones razonables?

Las modificaciones razonables (RM) son cambios físicos o estructurales en una vivienda o área común que son necesarios para una persona con discapacidad. En viviendas privadas, el proveedor de viviendas puede exigir que el inquilino pague el costo de la modificación. Según la Sección 504, las viviendas públicas deben considerar una modificación razonable como una adaptación y asumir los costos asociados. Algunos ejemplos comunes de modificaciones razonables son:

- Instalar una rampa donde solo hay escaleras.
- Ampliar las puertas para facilitar el uso de sillas de ruedas o andadores.
- Instalar barras de apoyo en el inodoro, la ducha o la bañera.
- Cambiar los herrajes de las puertas para que sean más accesibles.
- Instalar una ducha o bañera a ras de suelo.
- Instalar un termostato inteligente o un sistema de alarma visual.

Como proveedor de viviendas, ¿qué derechos tengo?

Quien necesite una adaptación (reasonable accommodations, RA) o modificación razonables (reasonable modifications, RM) debe solicitar aprobación previa antes de realizar cualquier cambio. El proveedor de viviendas también puede exigir verificación de que la persona cumple la definición legal de discapacidad cuando esta no es visible y puede solicitar la RA o RM. Si la RM se realiza en el interior de la vivienda y pudiera dificultar su uso o disfrute por parte del próximo inquilino, el proveedor de viviendas puede solicitar que el inquilino reserve fondos para restaurar la vivienda a su estado original al mudarse, salvo el desgaste normal. El inquilino también será responsable del mantenimiento. Si la RM se realiza en el exterior de la vivienda o en un área común, el proveedor de viviendas debe permitir que la RM permanezca tras la mudanza del residente, ya que es de uso común. El proveedor de viviendas debe hacerse cargo del mantenimiento de dicha modificación. Además, puede garantizar que las RM se realicen de forma profesional y que se obtengan los permisos de construcción necesarios.



¿Quién puede solicitar una RA o RM?

La persona que solicita la RA o RM debe:

1. demostrar que cumple la definición de discapacidad, según las leyes de vivienda justa,

Y

2. demostrar la *relación* entre su discapacidad y la adaptación o modificación que solicita.

La solicitud puede ser presentada por el inquilino o por alguien en su nombre.

¿Cómo se define una discapacidad según las leyes de vivienda justa?

Según las leyes de vivienda justa, una persona puede presentar una queja por motivos de protección para personas con discapacidad si fue discriminada por:

- tener una discapacidad física, cognitiva, intelectual o mental que limita sustancialmente una o más actividades importantes de la vida;
- tener antecedentes de discapacidad o
- haber sido considerada como una persona con discapacidad.

Para obtener más información, revise la página de educación del FHCCI sobre este tema:

<https://www.fhcci.org/programs/education/disability/>

O escanee el código QR:





Posibles señales de discriminación por discapacidad

La discriminación ilegal respecto a la vivienda por motivos de discapacidad puede incluir:

- Cobrar a personas sordas o con discapacidad auditiva que requieren un intérprete de lengua de señas estadounidense (ASL).
- Cobrar un alquiler mensual o un depósito por mascota si se trata de un animal necesario para una persona con discapacidad.
- Negar (o cobrar) la rescisión anticipada del contrato de arrendamiento cuando una persona desarrolla una discapacidad y ya no puede vivir en su vivienda.
- Exigir historias clínicas confidenciales para demostrar una discapacidad o compartir información al respecto.
- Exigir formularios específicos cuando ya se ha proporcionado información suficiente para la toma de decisiones.
- Negarse o demorar innecesariamente la respuesta a una solicitud de RA o RM.

¿Qué debo hacer si creo que soy víctima de discriminación de vivienda?

La discriminación de vivienda por motivo de una clase protegida es ilegal, y usted tiene derecho a presentar una queja. Comuníquese con el FHCCI si tiene alguna pregunta o para conocer sus opciones conforme a la ley.

Declaración de misión del FHCCI

La misión del Centro de Vivienda Justa del Centro de Indiana (FHCCI) es facilitar el acceso a la vivienda para todas las personas al asegurar la disponibilidad de vivienda asequible y accesible; promoviendo la libertad de elección de vivienda y la propiedad de vivienda; defendiendo un mercado de vivienda inclusivo; trabajando hacia comunidades estables y equitativas, y erradicando la discriminación en el centro de Indiana, en el estado de Indiana y a nivel nacional.

Cómo solicitar una RA o RM:

Es responsabilidad de la persona con discapacidad (o de un tercero en su nombre) realizar cualquier solicitud de RA o RM, no del proveedor de viviendas asumir lo que se necesita. Este debe aprobar todas las solicitudes antes de que se implementen. Si su discapacidad no es visible, es posible que deba proporcionar una verificación que acredite que cumple la definición de discapacidad según la ley.

A continuación, se presenta un resumen sugerido para una solicitud de RA o RM::

1. Si califica como persona con discapacidad, según las leyes de vivienda justa, indíquelo. No es necesario revelar la naturaleza ni la gravedad de su discapacidad.
"Califico como persona con discapacidad según las enmiendas de 1988 a la Ley Federal de Vivienda Justa".
2. Indique dónde vive y quién es responsable del edificio.
"Vivo en 805 West Street. Este edificio es administrado y propiedad de usted, Jane Smith".
3. Describa la política, norma u obstáculo arquitectónico que le resulta problemática.
"Hay escaleras que debo usar para acceder a mi apartamento en el segundo piso".
4. Describa cómo esta política u obstáculo interfiere con sus necesidades, derechos o disfrute de su vivienda..
"Debido a mi discapacidad, ya no puedo subir ni bajar escaleras. Hacerlo ha empeorado significativamente mi discapacidad".
5. Describa de forma clara y concisa el cambio que solicita. Si su discapacidad o la RA o RM necesaria no es evidente a simple vista, adjunte documentación de respaldo (como una nota de su médico tratante).
"Solicito un traslado a la primera vivienda disponible en planta baja dentro del complejo, sin penalizaciones, cargos por traslado ni historial de alquiler negativo. Adjunto una carta de mi médico para su revisión".

6. Cite la ley que protege sus derechos. Para solicitar el uso de adaptaciones:

"Según la Ley Federal de Vivienda Justa, es discriminación ilegal que un proveedor de viviendas niegue a una persona con discapacidad una adaptación razonable de las normas o políticas del edificio si dicha adaptación es necesaria para que la persona disfrute plenamente de las instalaciones..."

Para solicitar modificaciones, cite la ley de la siguiente manera:

"Según la Ley Federal de Vivienda Justa, es discriminación ilegal que un proveedor de viviendas niegue a una persona con discapacidad una modificación razonable de las instalaciones existentes que ocupa o que ocupará si dicha modificación es necesaria para que la persona disfrute plenamente de las instalaciones..."

7. Solicite una respuesta por escrito dentro de un plazo determinado.

"Por favor, responda a mi solicitud por escrito dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de esta carta".

8. Firme y feche la solicitud si la envía por escrito o solicite un acuse de recibo si la envía por correo electrónico.

Conserve una copia de su correspondencia y de cualquier documento adjunto para sus registros. Si la solicitud es denegada o ignorada, **comuníquese con el Centro de Vivienda Justa de Indiana Central (Fair Housing Center of Central Indiana, FHCCI)**. Consulte la guía de RA y RM del FHCCI para obtener más información, ejemplos y formularios de muestra.

¡Póngase en contacto con nosotros!

Si tiene obstáculos para acceder a una vivienda o necesita ayuda para solicitar un RA o RM, póngase en contacto con el FHCCI:



317-644-0673

Línea gratuita: 855-270-7280

Retransmisión: 711



info@fhcci.org

www.fhcci.org