



Adaptaciones y modificaciones razonables en los sectores de vivienda

Varias leyes federales requieren que los proveedores de vivienda hagan adaptaciones y modificaciones razonables para las personas con discapacidades. Las leyes federales contra la discriminación que protegen contra la discriminación por discapacidad no sólo cubren a los inquilinos y a los que buscan vivienda con discapacidades, sino también a los que compran y a los inquilinos sin discapacidades que viven o están asociados con personas con discapacidades.

P: ¿Quién puede solicitar una adaptación o modificación razonable para la vivienda?

Varias leyes federales requieren que los proveedores de vivienda hagan adaptaciones y modificaciones razonables para las personas con discapacidades. Las leyes federales de no discriminación que protegen contra la discriminación por discapacidad no sólo cubren a los inquilinos y a los que buscan vivienda con discapacidades, sino también a los que compran y a los inquilinos sin discapacidades que viven o están asociados con individuos con discapacidades. Estas leyes también prohíben a los proveedores de vivienda rechazar la residencia a personas con discapacidades, o poner condiciones en su residencia, porque requieren adaptaciones o modificaciones razonables.

P: ¿Quién debe cumplir estos requisitos?

El requisito de proveer adaptaciones y modificaciones razonables se aplica, pero no se limita, a individuos, corporaciones, asociaciones y otros involucrados en la provisión de préstamos residenciales o de vivienda, incluyendo a los dueños de propiedades, administradores de viviendas, propietarios de viviendas y asociaciones de condominios, prestamistas, agentes de bienes raíces, y servicios de corretaje. Esto también se aplica a los gobiernos estatales y locales, incluso en el contexto de la zonificación excluyente u

otras decisiones sobre el uso de la tierra.

P: ¿Qué es una adaptación razonable para la vivienda?

Una adaptación razonable es un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesario para que una persona con discapacidad tenga una oportunidad igual de usar y disfrutar de una vivienda, incluyendo los espacios públicos y de uso común, o para cumplir con sus obligaciones del programa. Tenga en cuenta que la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) a menudo se refiere a estos tipos de adaptaciones como “modificaciones”.

Cualquier cambio en la manera en que las cosas se hacen habitualmente que permite a una persona con discapacidades disfrutar de oportunidades de vivienda o cumplir con los requisitos del programa es una adaptación razonable. En otras palabras, las adaptaciones razonables eliminan barreras que impiden a las personas con discapacidades participar plenamente en oportunidades de vivienda, incluyendo tanto la vivienda privada como en los programas o actividades con asistencia federal. Los proveedores de vivienda no pueden exigir a las personas con discapacidades que paguen cargos o depósitos adicionales o establecer otras condiciones o requisitos especiales como condición para recibir una adaptación razonable.

Dado que las reglas, las políticas, las prácticas y los servicios pueden tener un efecto diferente en las personas con discapacidades que, en otras personas, tratar a las personas con discapacidades exactamente igual que a otras a veces negará a las personas con discapacidades una oportunidad igual de disfrutar de una vivienda o participar en el programa. No todas las personas con discapacidades tendrán la necesidad de solicitar una adaptación razonable. Sin embargo, todas las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar o recibir una adaptación razonable en cualquier momento.

Bajo la Sección 504 y la ADA, las agencias de vivienda pública, otros proveedores de vivienda con asistencia federal y las entidades estatales o locales del gobierno están obligados a proporcionar y pagar las modificaciones estructurales como las adaptaciones y modificaciones razonables.

P: ¿Qué es una modificación razonable para la vivienda?

En virtud de la Ley de Vivienda Justa, una modificación razonable es un cambio estructural realizado en los locales existentes, ocupados o por ser ocupados por una persona con discapacidad, a fin de permitir que esa persona disfrute plenamente de las instalaciones. Las modificaciones razonables pueden incluir cambios estructurales en los interiores y exteriores de las viviendas y en las zonas de uso común y público. Entre los ejemplos se incluyen la instalación de una rampa en un edificio, la reducción del umbral de entrada de una unidad o la instalación de barras de agarre en un baño. En virtud de la Ley de Vivienda Justa, la discriminación prohibida incluye la denegar el permiso, a costa de la persona con una discapacidad, de modificaciones razonables en los locales existentes ocupados o por ser ocupado por esa persona si tales modificaciones pueden

ser necesarias para permitir a esa persona el pleno disfrute de las instalaciones.

Bajo la Sección 504, un proveedor de vivienda está obligado a proveer y pagar la modificación estructural como una adaptación razonable a menos que sea una carga financiera y administrativa indebida o una alteración fundamental del programa. Si existe una carga indebida o una alteración fundamental, el destinatario sigue obligado a proporcionar cualquier otra adaptación razonable hasta el punto de que no resulte en una carga financiera y administrativa indebida para el destinatario en particular y/o constituya una alteración fundamental del programa.

Para obtener más información, visite la página de preguntas frecuentes de la Sección 504: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/sect504faq (en inglés)

Nota: Este requisito de satisfacer la solicitud de un individuo de elementos de accesibilidad en virtud de la Sección 504 es independiente de la obligación afirmativa de un beneficiario para proporcionar acceso al programa y tener un inventario de unidades accesibles disponibles para las personas con discapacidad. Del mismo modo, en virtud de la Ley de Vivienda Justa, existen requisitos de diseño y construcción para las propiedades cubiertas, independientemente del requisito de proporcionar modificaciones razonables. Para más información sobre estos requisitos de accesibilidad física, consulte la página de accesibilidad física (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/physical_accessibility) (en inglés).

P: ¿Cuáles son algunos ejemplos de adaptaciones o modificaciones razonables?

- Asignar una plaza de estacionamiento accesible para una persona con un impedimento de movilidad.
- Permitir que un inquilino se transfiera a una unidad en la planta baja.
- Ajustar el pago de alquiler para acomodar cuando un individuo recibe asistencia económica.
- Añadir una barra de agarre al baño de un inquilino.
- Permitir que un solicitante presente una solicitud de vivienda a través de un medio diferente.
- Permitir un animal de asistencia en un edificio “sin animales” para una persona sorda, ciega, con convulsiones o con una discapacidad mental. Información adicional sobre animales de ayuda está disponible aquí: (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals) (en inglés).

P: ¿Qué información puede buscar un proveedor cuando se solicita una adaptación o modificación razonable relacionada con la vivienda?

Un proveedor tiene derecho a obtener información que es necesaria para evaluar si una

adaptación o una modificación razonable solicitada puede ser necesaria debido a una discapacidad. Si la discapacidad de una persona es obvia, fácilmente aparente, o conocida de otra manera por el proveedor, y si la necesidad de la adaptación o la modificación solicitada también es fácilmente aparente o conocida, entonces el proveedor no puede solicitar ninguna información adicional. Si la discapacidad y/o la necesidad de adaptación o modificación solicitada está relacionada con la discapacidad no es conocida u obvia, el proveedor puede solicitar sólo información que sea necesaria para evaluar la necesidad de la adaptación relacionada con la discapacidad y/o la necesidad de la discapacidad. Esta información puede ser del individuo solicitante, un profesional médico, un grupo de apoyo, una agencia de servicios no médicos o un tercero confiable que esté en posición de saber sobre la discapacidad del individuo. En la mayoría de los casos, los registros médicos de un individuo o la información detallada sobre la naturaleza de la discapacidad de una persona no son necesarios para esta investigación y pueden ser inapropiados.

P: ¿Cuándo puede un proveedor de vivienda denegar una adaptación o modificación solicitados?

Un proveedor de vivienda puede negar una solicitud de una adaptación o modificación razonable si la solicitud no fue hecha por o en nombre de una persona con una discapacidad o si no hay necesidad relacionada con la discapacidad para una adaptación o modificación. Además, se puede negar una solicitud de una adaptación o modificación razonable si proporcionar la adaptación o la modificación impondría una carga financiera y administrativa indebida al proveedor de vivienda o alteraría fundamentalmente la naturaleza del programa del proveedor de vivienda. La determinación de la carga financiera y administrativa indebida debe hacerse caso por caso e implica diversos factores. Si existe una carga indebida o una alteración fundamental, el proveedor de vivienda todavía está obligado a proporcionar cualquier otra adaptación razonable hasta el punto de que no resulte en una carga financiera y administrativa indebida sobre el proveedor de vivienda en particular y/o constituya una alteración fundamental del programa.

Cuando un proveedor de vivienda niega una adaptación o modificación solicitada, el proveedor debe discutir con el solicitante si hay una adaptación o modificación alternativa que aborde efectivamente las necesidades relacionadas con la discapacidad del solicitante sin una alteración fundamental en las operaciones del proveedor y sin imponer una carga financiera y administrativa indebida. Como parte de este proceso interactivo, el proveedor de vivienda debe reconocer que el individuo que solicita la adaptación o modificación está más familiarizado con su discapacidad y está en la mejor posición para determinar qué tipo de ayuda o servicio será efectivo para satisfacer una necesidad relacionada con la discapacidad. Estas discusiones a menudo resultan en una adaptación o modificación efectiva para el solicitante que no representa una carga financiera y administrativa indebida para el proveedor.

P: ¿Qué puedo hacer si mi proveedor de vivienda no reconoció o negó

mi solicitud, o no pudimos llegar a un acuerdo con respecto a mi solicitud para una modificación o adaptación razonable?

Un proveedor tiene la obligación de proporcionar respuestas rápidas a las solicitudes de adaptaciones razonables. Una demora indebida en responder a una solicitud de adaptación razonable puede considerarse como una falta de proporcionar una adaptación razonable. El incumplimiento de un acuerdo sobre una solicitud de adaptación es en efecto una decisión del proveedor de no conceder la adaptación solicitada. Cuando una persona con una discapacidad cree que ha sido sometida a una práctica de vivienda discriminatoria, incluyendo la negación ilícita de un proveedor de una solicitud de una adaptación razonable, puede presentar una queja ante la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO, por sus siglas en inglés). Si la persona a la que se le negó una adaptación presenta una queja con la FHEO para impugnar esa decisión, entonces el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) (o la agencia estatal o local que recibe la queja) revisará la evidencia a la luz de la ley aplicable y evaluará si el proveedor de vivienda violó esa ley.

P: ¿Qué leyes son aplicables a las solicitudes de adaptaciones razonables en la vivienda?

La Ley de Vivienda Justa

Bajo la Ley de Vivienda Justa, una adaptación razonable es un cambio, excepción o adaptación a una regla, la política, la práctica o el servicio. La Ley de Vivienda Justa hace ilegal negarse a hacer adaptaciones razonables a las reglas, las políticas, las prácticas o los servicios cuando tales adaptaciones puedan ser necesarias para permitir a las personas con discapacidades una oportunidad igual de usar y disfrutar de una vivienda y áreas de uso público y común.

Además, la Ley de Vivienda Justa prohíbe a un proveedor de vivienda denegar el permiso, a costa de la persona con una discapacidad, de modificaciones razonables en los locales existentes ocupados o por ser ocupado por esa persona si tales modificaciones pueden ser necesarias para permitir a esa persona el pleno disfrute de las instalaciones.

Sección 504

A diferencia de la Ley de Vivienda Justa, la Sección 504 no distingue entre las adaptaciones y modificaciones razonables. En cambio, ambos son capturados por el término “adaptaciones razonables”. Bajo la Sección 504, el requisito de hacer adaptaciones razonables se aplica a cualquier cambio que pueda ser necesario para proporcionar igualdad de oportunidades para participar en cualquier programa o una actividad con asistencia federal. Esto incluye un cambio, adaptación o modificación a una política, el programa, el servicio, la instalación, o el lugar de trabajo que permitirá a una persona calificada con una discapacidad participar plenamente en un programa, aprovechar un servicio, vivir en la vivienda, o realizar un trabajo. Las adaptaciones razonables también incluyen cualquier cambio estructural que pueda ser necesario. Las adaptaciones razonables pueden incluir cambios que pueden ser necesarios para que la

persona con una discapacidad pueda usar y disfrutar de una vivienda, incluyendo espacios de uso público y común, o participar en el programa o actividad con asistencia federal. Bajo la Sección 504, las adaptaciones razonables deben ser proporcionadas y pagadas por el proveedor de vivienda a menos que proveerlos sea una carga financiera y administrativa indebida o una alteración fundamental del programa. En tales casos, el proveedor todavía está obligado a proporcionar cualquier otra adaptación razonable hasta el punto en que no resulte en una carga financiera y administrativa indebida para el receptor en particular y/o constituya una alteración fundamental del programa. Además del requisito legal de hacer adaptaciones razonables bajo la Sección 504, la regulación de la Sección 504 de HUD establece hacer “adaptaciones a la vivienda” en 24 C.F.R. 8,33.

Ley Sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA)

De manera similar y basada en el requisito de la adaptación razonable de la Sección 504, los Títulos II y III de la ADA requieren que las entidades y los espacios públicos hagan modificaciones razonables a las políticas, las prácticas o los procedimientos para evitar la discriminación. Esta obligación se aplica a menos que la entidad pública pueda demostrar que las modificaciones alterarían fundamentalmente la naturaleza de su servicio, programa o actividad (Título II), o que la adaptación pública pueda demostrar que la realización de las modificaciones alteraría fundamentalmente la naturaleza de los bienes, los servicios, las instalaciones, los privilegios, las ventajas, y los alojamientos (Título III). Para más información, vea la página de ADA del Departamento de Justicia.

<https://www.justice.gov/>

P: ¿Cuáles son los elementos esenciales de una solicitud de modificación o adaptación razonable?

No es necesario presentar por escrito la solicitud de adaptación o modificación, aunque se recomienda que documente la solicitud. La información que debe incluirse en una carta de solicitud de alojamiento o modificación incluye:

- Información del destinatario correspondiente.
- Nombre de la persona que solicita una modificación o adaptación razonable.
- Si es usted el inquilino, indíquelo e incluya su dirección.
- Indique qué adaptación o la modificación razonable que está solicitando.
- Declaración de que, como persona con discapacidad, solicita una adaptación o la modificación razonable.
- Cite la ley aplicable.
- Incluya la documentación de un profesional médico que indique que la adaptación es necesaria si se requiere y que la necesidad de la adaptación o modificación es debido a una discapacidad que no es evidente
- Ejemplo:
Inquilina Jane
Edificio 522 Apt 5
West Missoula, Wisconsin 10243

Propietario del edificio John
Edificio de directores 522
West Missoula, Wisconsin 10243

Estimado John:

Soy inquilino del Edificio 522, Apt 5, West Missoula, Wisconsin 10234. Estoy solicitando una adaptación o modificación razonable como persona con una discapacidad bajo la Ley de Vivienda Justa. Debido a mi discapacidad, necesito el uso de un perro de servicio. Estoy solicitando una adaptación razonable de su política de no mascotas para permitirme mantener mi perro de servicio en mi apartamento. Estoy incluyendo una carta de mi doctor documentando mi necesidad de un perro de servicio. Responda a esta solicitud en un plazo de 20 días laborables.

Atentamente,
Inquilina Jane

P: ¿Qué tipo de animales pueden ser elegibles bajo la Ley de Vivienda Justa?

Las personas con una discapacidad pueden solicitar mantener un animal de asistencia como una adaptación razonable a las restricciones de mascotas del proveedor de vivienda. Un animal de asistencia es un animal que trabaja, proporciona asistencia o realiza tareas en beneficio de una persona con discapacidad, o que proporciona apoyo emocional que alivia uno o más efectos identificados de la discapacidad de una persona. Un animal de asistencia no es una mascota.

P: ¿Cómo puedo presentar una queja si pienso que mis derechos de vivienda han sido violados?

Las quejas pueden ser presentadas con la Oficina de Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades (FHEO, por sus siglas en inglés) a nivel nacional y con agencias locales y estatales basadas en leyes locales y estatales.

FHEO en línea

Puede presentar una queja en línea con FHEO en inglés (<https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>) o en español. (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/how_file_fair_housing_complaint_spanish).

Correo electrónico de FHEO

Puede descargar este formulario (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF) (también disponible en español) (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF) y enviarlo por correo electrónico a su oficina local de FHEO en la dirección de correo electrónico de esta lista

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

Teléfono FHEO

También puede llamar a su oficina regional de FHEO a los números de teléfono de esta lista (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

Discriminación en la Vivienda: 1-800-669-9777 (1-800-927-9275 para TTY)

Correo FHEO

Puede imprimir este formulario (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF) (también disponible en español) (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF) y enviarlo por correo a su oficina regional de FHEO en la dirección de esta lista (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/contact_fheo).

Fuentes:

<https://www.hud.gov/espanol/complaints/housediscrim>

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/reasonable_accommodations_and_modifications

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

¿Necesita hablar con alguien?

Nuestros especialistas en información están disponibles para responder a sus preguntas. Llame al 800-539-7309 (línea gratuita dentro de los EE. UU.) o 973-379-2690 (internacional), o [haga una pregunta en línea](#).

La información en este mensaje es presentada con el propósito de educarle e informarle sobre la parálisis y sus efectos. Nada mencionado en este mensaje debe ser tomado como un diagnóstico o tratamiento médico. No debe reemplazar las instrucciones de su doctor o proveedor de salud. Si tiene preguntas sobre su salud por favor llame o visite a su doctor o proveedor de salud calificado inmediatamente. Siempre consulte con su doctor o proveedor de salud antes de comenzar un nuevo tratamiento, dieta o programa de bienestar. Nunca reemplace los consejos de su doctor o deje de buscar atención médica por algo mencionado en este mensaje.

Esta publicación cuenta con el apoyo de la Administración para la Vida Comunitaria (ACL), del Departamento de Salud y Servicios Humanos (HHS) de los Estados Unidos, como parte de un premio de asistencia financiera por un total de 10 000 000 dólares, financiado en un 100 por ciento por la ACL/HHS. El contenido es de los autores y no representa necesariamente las opiniones oficiales de la ACL/HHS o del Gobierno de los Estados Unidos, ni su respaldo.