

MANUAL PARA EL ARRENDATARIO SOBRE ADAPTACIONES RAZONABLES

¿Usted o alguna persona que viva con usted padecen una discapacidad? ¿No puede recibir una aprobación de vivienda a raíz de un obstáculo en la vivienda de arrendamiento de su pasado que fue producido por una discapacidad? ¿Hay algún aspecto de su vivienda actual que le ofrece dificultades para desenvolverse por su discapacidad? ¿Se le solicita que abandone la vivienda por algún hecho sucedido en relación con su discapacidad?

Si respondió afirmativamente a cualquiera de estas preguntas, es posible que pueda solicitar a su arrendador o futuro arrendador que cambie sus reglas, políticas o incluso las características físicas de la vivienda de modo que pueda ingresar en ella, disfrutarla con mayor plenitud o, en algunos casos, evitar el desalojo. Estos cambios se denominan “adaptaciones razonables”. Las adaptaciones razonables ayudan a aliviar los efectos de su discapacidad.

Este paquete contiene:

1. Generalidades de las leyes de vivienda justa y adaptaciones razonables.
2. Ejemplo de una carta de adaptaciones razonables.
3. Ejemplo de una carta de verificación del proveedor.

GENERALIDADES DE LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA Y ADAPTACIONES RAZONABLES

¿Qué son las leyes de vivienda justa?

- Las leyes de vivienda justa son aquellas que prohíben la discriminación en la vivienda en función de la clase protegida de una persona. De conformidad con la ley federal, las clases protegidas son la raza, el color, la religión, el sexo, la nacionalidad, la condición familiar (si tiene hijos o no) y la discapacidad. La ley estatal de Oregon incorpora las clases protegidas adicionales de estado civil, fuente de ingresos, orientación sexual y condición como víctima de violencia doméstica, acoso o agresión sexual.
- Este manual se centra en un modo en el cual las leyes de vivienda justa protegen a las personas con discapacidades.

¿Qué es la discriminación en la vivienda?

- En algunas situaciones, la discriminación tiene lugar cuando una persona o un grupo de personas recibe un trato diferente de otras personas en las mismas circunstancias o en circunstancias similares. Por ejemplo, la discriminación tiene lugar cuando un arrendador cobra un depósito de garantía de mayor monto a alguien que se encuentre en silla de ruedas en comparación con una persona que no lo esté.
- En otras situaciones, la discriminación puede producirse cuando un arrendador se niega a realizar cambios razonables (o adaptaciones) que ayudarían a una persona discapacitada a ingresar en la vivienda, evitar el desalojo o permitir que la persona disfrute plenamente de su hogar.

De acuerdo con las leyes de vivienda justa, ¿a quién se considera una persona con discapacidad?

- De acuerdo con la ley estatal y federal de vivienda justa, “discapacidad” hace referencia a un “impedimento físico o mental que limita sustancialmente a una persona en una o más actividades vitales de importancia”.
- Entre los ejemplos de actividades vitales de importancia se incluyen: ver, caminar, subir, estar de pie, levantarse, escuchar, hablar, respirar, pensar, concentrarse, interactuar con terceros, aprender y cuidarse de forma autónoma.
- El alcoholismo o antecedentes de uso de drogas/adicción a estas se consideran discapacidades. Los usuarios actuales de drogas ilegales no se consideran discapacitados.

¿Qué es una adaptación razonable?

- Las leyes que prohíben la discriminación en la vivienda exigen que los arrendadores efectúen cambios razonables o “adaptaciones” de las reglas, las políticas o los servicios de modo que una persona con una discapacidad tenga las mismas oportunidades para usar y disfrutar de una unidad de vivienda o área común.
- En otras palabras, las leyes de vivienda justa exigen que los arrendadores realicen cambios razonables de modo que los arrendatarios con discapacidades puedan ingresar en la vivienda si la discapacidad produce un obstáculo en la vivienda de arrendamiento, disfrutar de sus hogares y evitar el desalojo si el motivo de este se relaciona con una discapacidad.

¿Cuándo puedo solicitar una adaptación razonable?

- Puede solicitar una adaptación razonable en cualquier momento, lo cual incluye cuando presenta la solicitud de la vivienda, durante el arrendamiento y para evitar el desalojo.

¿Cómo obtengo una adaptación razonable?

- Debe solicitarla.
- Es verdaderamente importante que la solicite **por escrito** y conserve una copia. También debe pedirle por escrito a su arrendador que responda a la solicitud dentro de un plazo específico.
- Es posible que su arrendador tenga un formulario específico que desee que usted use. El arrendador no puede exigirle que use el formulario y no debe desestimar su solicitud si no lo hace.

¿Qué debo incluir en mi solicitud de adaptación razonable?

- Debe incluir lo siguiente:
 - El hecho de que padece una discapacidad contemplada por las leyes de vivienda justa. Sin embargo, NO tiene la obligación de informar a su arrendador aspectos específicos de su discapacidad ni presentarle una copia completa de sus antecedentes médicos.
 - La necesidad de una adaptación.
 - El hecho de que la adaptación específica que usted propone lo ayudará a sobreponerse a los efectos de su discapacidad.

¿Puede mi arrendador solicitar una prueba de mi necesidad de adaptaciones?

- Sí, el arrendador o los proveedores de vivienda pueden solicitarle que brinde documentación procedente de un profesional en la cual se indique que usted

padece una discapacidad y que la adaptación solicitada resulta necesaria a raíz de ella.

- Esta documentación debe presentarse por escrito al arrendador o al proveedor de vivienda. Estas cartas a menudo se denominan “cartas de verificación de discapacidad”.
- El profesional debe conocer su discapacidad y sus necesidades. No es necesario que el profesional sea un proveedor médico.
 - Entre los ejemplos de las personas que pueden proporcionar una carta de verificación de discapacidad se encuentran los siguientes: médicos, consejeros, proveedores de servicios sociales, líderes religiosos, administradores de casos, psicólogos.

¿Qué debe incluirse en la carta de verificación de discapacidad?

- La carta de verificación de discapacidad debe:
 - Describir las calificaciones del profesional.
 - Describir la naturaleza de la relación que el profesional tiene con la persona.
 - Incluir una declaración en la cual se explique que la persona que necesita la adaptación padece una discapacidad de acuerdo con la definición de las leyes de vivienda justa.
 - Describir de qué forma resulta necesaria la adaptación a fin de brindar a la persona las mismas oportunidades para acceder a la vivienda, mantenerla o bien usarla y disfrutarla plenamente. Las adaptaciones razonables deben ser necesarias, por lo que debe asegurarse de que en la carta se usen palabras como “necesaria” o “esencial”.

¿Puede el arrendador rechazar una adaptación razonable?

- Sí, pero únicamente si, al menos, se aplica uno de los siguientes tres motivos:

1. La solicitud no se relaciona con su discapacidad.

***Ejemplo:** si su historial crediticio es negativo como resultado del incumplimiento de pago de tarjetas de crédito, pero las facturas impagas no se relacionan con su discapacidad, no resultaría razonable pedir a su arrendador que lo exima del requisito de puntaje crediticio al solicitar ser arrendatario. Sin embargo, si su historial crediticio es negativo como resultado de facturas médicas impagas producto de su discapacidad, puede ser posible solicitar al arrendador que lo exima del requisito de puntaje crediticio.*

2. La solicitud no es razonable porque si se concede esto generaría una carga administrativa o financiera indebida para el arrendador o el proveedor de vivienda.

Ejemplo: no es razonable solicitar a su arrendador que lo exima de la renta porque los pagos de los beneficios por discapacidad se reciben después de que vence la renta. La exención de la renta generaría una carga financiera indebida. Sin embargo, podría ser razonable que el arrendador acepte la renta con unos días de atraso si los pagos de los beneficios por discapacidad se reciben después de que vence la renta.

3. La solicitud no es razonable porque si se concede esto alteraría de manera fundamental la naturaleza de la vivienda que se ofrece.

Ejemplo: no es razonable solicitar al arrendador que cuide a una mascota de un arrendatario con una enfermedad mental que no puede hacerse cargo de ella. Ello alteraría de manera fundamental la naturaleza de la vivienda que se ofrece, ya que el arrendador no se dedica al cuidado de perros.

4. La solicitud no es razonable porque generaría una amenaza directa a la salud y la seguridad de otras personas o un daño físico sustancial a los bienes de los demás. Sin embargo, el arrendador o el proveedor de vivienda deben contar con evidencia objetiva reciente de la posible amenaza para rechazar una solicitud por este motivo.

Ejemplo: solicitar al arrendador que apruebe a un animal de asistencia que haya mordido a un vecino anterior. El arrendador o el proveedor de vivienda puede exigirle que obtenga un animal de asistencia diferente dado que el actual supone una amenaza directa para los demás.

Si mi arrendador rechaza mi solicitud porque considera que no es razonable, ¿qué sucede después?

- Si su arrendador rechaza la solicitud porque no es razonable, este debe explicar por qué no es razonable (consulte la pregunta 10 anterior).
- Su arrendador debe analizar con usted si existe una adaptación alternativa que pudiera satisfacer sus necesidades de discapacidad sin generar una carga financiera o administrativa indebida, ni suponer una amenaza directa.
- Si una adaptación alternativa satisfaría de manera efectiva las necesidades relacionadas con su discapacidad y resulta razonable, su arrendador debe otorgársela.
- Puede presentar un reclamo por discriminación en cualquier momento si el arrendador se negó a otorgarle su solicitud y usted ha proporcionado pruebas suficientes de su necesidad de adaptación. Consulte a continuación para obtener más información.

¿Qué sucede si la adaptación le cuesta dinero a mi arrendador?

- Es aceptable una adaptación que cueste cierto dinero al arrendador, siempre que no genere una carga financiera indebida. Los factores que se deben tener en cuenta al determinar si una solicitud causará una carga financiera indebida son los siguientes:
 1. Los recursos financieros de su arrendador.
 2. El costo de la adaptación razonable.
 3. Los beneficios para usted si se otorga la solicitud.
 4. La disponibilidad de otras adaptaciones menos costosas que satisfacerían las necesidades relacionadas con su discapacidad.

¿Puede mi arrendador cobrarme un cargo adicional o exigir un depósito adicional como condición para otorgar mi adaptación razonable?

- No. Los arrendadores no pueden exigir a las personas con discapacidades que paguen cargos o depósitos adicionales como condición para recibir una adaptación razonable.

¿Qué sucede si mi arrendador desestima mi solicitud?

- Su arrendador no debe desestimar su solicitud de adaptación.
- Si no obtiene una respuesta del arrendador dentro de un tiempo razonable después de presentar la solicitud, considere enviar nuevamente la solicitud junto con una carta por escrito en la que se indique que no ha recibido una respuesta y que la espera en un plazo establecido.
 - En la ley, no hay definición de un “plazo razonable” pero de acuerdo con la naturaleza de la solicitud, el arrendador debe responder entre los 14 y 30 días.
- Si su arrendador desestima su solicitud, puede tener un fundamento de discriminación de conformidad con las leyes de vivienda justa. Consulte a continuación para obtener más información.

¿Qué puede hacer si le negaron una solicitud de adaptación razonable?

- Si le negaron una adaptación razonable, es posible que tenga un fundamento legal contra su arrendador. Debe interponer su reclamo legal por discriminación en la vivienda dentro de un cierto plazo. Puede presentar una queja administrativa dentro de un año o interponer una demanda en el plazo de dos años.
- Si le rechazaron una solicitud de adaptación razonable, debe ponerse en contacto con un abogado para obtener más información sobre sus derechos. Algunas opciones incluyen:

- Servicios de Remisión de Abogados del Colegio de Abogados de Oregon llamando al 1-800-452-7636.
- Los Servicios de Asistencia Legal de Oregon brindan asistencia legal gratuita a personas de bajos ingresos. Si vive en los condados de Multnomah, Clackamas, Hood River, Wasco o Sherman, puede comunicarse con los Servicios de Asistencia Legal llamando al 503-224-4086. Para obtener información sobre otras ubicaciones de Oregon, visite: <http://oregonlawhelp.org//resource/oregon-legal-aid-offices>
- Comuníquese con el Consejo de la Vivienda Justa de Oregon (FHCO, por sus siglas en inglés) llamando al 503-223-8197.
- Presente un reclamo ante la agencia gubernamental estatal o federal encargada de aplicar las leyes de vivienda justa.
 - Oregon Bureau of Labor and Industries (BOLI).
800 NE Oregon St., Suite 1045
Portland, OR 97232
Teléfono - inglés: 971-673-0764/español: 971-673-2818
 - Federal Department of Housing and Urban Development (HUD).
909 First Avenue
Seattle, WA 98104
Teléfono: (800) 877-0246
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint

SOLICITUD DE ADAPTACIONES RAZONABLES

Fecha:

Para: _____

De: _____

Asunto: Solicitud de adaptaciones razonables

Estimado [proveedor de vivienda] _____:

Yo, _____, solicito una adaptación razonable de conformidad con la Ley de Vivienda Justa a raíz de una discapacidad.

La adaptación específica que solicito es la siguiente:

_____.

Agradecería tenga en cuenta la adaptación solicitada y le pido una respuesta por escrito en el plazo de 10 días de la fecha de esta carta. Si no recibo una respuesta, supondré que rechazó mi solicitud.

Atentamente,

_____ (su nombre)

Carga de ejemplo de verificación para adaptación razonable

Fecha: _____

Nombre del profesional (terapeuta, médico, psiquiatra, consejero de rehabilitación)

Dirección

Ciudad, estado, código postal

Estimado _____ (arrendador/proveedor de vivienda):

_____ (nombre completo del arrendatario) es mi paciente y ha estado bajo mi cuidado desde _____. Estoy familiarizado con sus antecedentes y con las limitaciones funcionales que impone su discapacidad. Mi paciente cumple con la definición de discapacidad de conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades, la Ley de Vivienda Justa y la Ley de Rehabilitación de 1973.

Como adaptación razonable, _____ (nombre del arrendatario) necesitará lo siguiente:

_____.

(proporcione detalles de la adaptación solicitada; ejemplos: 1) un apartamento en el primer piso sin escaleras; 2) un perro de apoyo emocional o 3) tiempo adicional para mudarse).

Solicitamos esta adaptación a fin de ayudar a aliviar los síntomas de las discapacidades de mi paciente y permitirle tener el mismo acceso para disfrutar.

Atentamente,

Nombre del profesional

(Información de contacto)