



Charla 30: La Ley Federal de Equidad de Vivienda y la Ley sobre estadounidenses con discapacidades

Fecha original del evento en inglés: 2 de marzo de 2016

Presentadora: Kathy Gips, Directora del Entrenamiento del Centro de la ADA de Nueva Inglaterra

Anfitriona: Rebecca Williams, Centro de la ADA del Sureste

¡Buenos tardes! Bienvenidos a ADA en Vivo. Brindado por el Centro del Sureste para la ley sobre estadounidenses con discapacidades de ADA en Vivo del Instituto de Burton Blatt de la Universidad de Syracuse. Este es una traducción de la charla original en inglés. Hoy vamos hablar sobre la Ley Federal de Equidad de Vivienda y la Ley ADA.

En la charla original, Rebecca Williams la especialista de asistencia técnica del Centro de la ADA del Sureste y Kathy Gips la directora de entrenamiento del Centro de la ADA de Nueva Inglaterra hablaron en la charla original. Kathy realiza talleres y asistencia técnica sobre la Ley sobre estadounidenses con discapacidades, Sección 504 de la Ley de Rehabilitación, la Ley Federal de Equidad de Vivienda y leyes estatales y federales.

Cuáles son las bases de la Ley Federal de Equidad de Vivienda. ¿Qué es? ¿Quién regularlo?

La Ley Federal de Equidad de Vivienda es una ley general de derecho civil que prohíbe la discriminación de la discapacidad y otras clases protegidas de origen nacional, género y raza. La discapacidad fue añadida en 1988. No es reciente pero la Ley Federal de Equidad de Vivienda es más viejo. El Departamento de Hogar y Desarrollo Urbano escribe las regulaciones y regularla.

Es una base buena. ¿Cuáles son los problemas importantes en la Ley Federal de Equidad de Vivienda?

Hay cuatro. La primera es ilegal discriminar contra alguien sobre la base de discapacidad. Por ejemplo, el dueño que no desearía alquilar al ciego porque es preocupado sobre la estufa de gas o seguridad o ni quería alquilar a la familia con un

niño que tiene autismo porque tiene preocupaciones sobre ruido. Simplemente es discriminación de la base de discapacidad. Es ilegal.

La segunda es el concepto de arreglo razonable lo que vamos hablar en detalle. La tercera es modificaciones razonables y para ellos que son expertos sobre la ADA. Una de las complicaciones sobre la ADA y la Ley Federal de Equidad de Vivienda es ambas frases son escritos, pero tienen significaciones diferentes. Hay que clarificarlo.

La cuarta es el requisito para construcción nueva cuando hay cuatro o más unidades. Hay algunos requisitos de accesibilidad para espacios girar y espacio libre a manejar a la puerta, en el baño y en la cocina.

Rebecca preguntó una cuestión con dos partes: Primera, ¿La Ley ADA tiene regulaciones sobre vivienda y cuáles son las diferencias grandes entre las dos leyes?

La Ley Federal de Equidad de Vivienda incluyó discapacidad en la ley en 1988, cuando discutieron la ADA. También en los 80s tardes. Personas dijeron ya incluimos discapacidad en la Ley Federal de Equidad de Vivienda pues no deberían incluir en la ADA y hogares privados no son cobrados en la ADA. En realidad, es eximido específicamente en la ADA. Lo que es requerido por la ADA es los sectores públicos, ciudades, pueblos y autoridades de viviendas públicos son cobrados por Título II de la ADA. Por ejemplo, alguien que está desarrollando un programa de hogar es cobrado por Título II.

Tal vez es muy confundido y recibimos llamadas y les decimos que no es cobrado por la Ley ADA, pero es cobrado por la Ley Federal de Equidad de Vivienda.

Gracias. Si tienen preguntas o cualquier deuda, pueden escribirlas en la sección de <<enviar una pregunta>> en adalive.org.

Entiendo que un arrendatario puede pedir para un arreglo o modificación razonable. ¿Qué es la diferencia entre los dos?

La diferencia es que un arreglo razonable es un cambio a una política o proceso. Por ejemplo, es posible que hay estacionamiento que es determinado por primer lugar, primera llegada y una persona con discapacidad motor necesite un espacio designado que es cerca a la puerta. Eso es un pedido para un arreglo razonable. Una modificación razonable es un cambio a la estructura del edificio, poniendo una rampa afuera, instalando una ducha accesible y plano o verjas manuales, pues, cualquier cosa en relación a la estructura es una modificación razonable. Las cosas relacionadas a los políticos y procesos son arreglos razonables.

Como dijo antes, los términos son escritos en la ADA, pero son diferentes.

Sí es diferente y muy confundido. En la ADA, Título I de empleo usa la frase arreglo razonable. No es usado en otras partes, pero en Títulos II y III- usan la frase modificación razonable que significa básicamente un cambio en los polítics o procesos. Pero en la Ley Federal de Equidad de Vivienda lo significa los cambios a la estructura del edificio.

Es súper que personas pueden llamar uno de los centros nacionales de la ADA clarificarse. ¿Hay una manera mejor para un arrendatario pedir una modificación razonable? ¿Hay un papel especial llenar? ¿Cómo pueden realizarlo?

Las regulaciones no lo discutieron. Algunos proveedores de hogar tienen papeles y si no, debe poner la pedida en letra. Un correo electrónico es suficiente. Debe explicar que tiene una discapacidad, aunque todo el mundo sabe que tiene una discapacidad. Por ejemplo, si ocupa una silla de ruedas o un andador o si es ciego y tiene un perro lazarillo, quiere documentarlo en la pedida para que hay una liga entre la pedida y la discapacidad. La liga es muy importante. Debe usar las palabras necesidad o necesario y no usa la frase <<me lo beneficia>>. Quería conectar las dificultades, la discapacidad y la necesidad para el arreglo o la modificación. Mencionamos uno más asunto, lo que es muchas personas no le dan cuenta que son cobrados por la Ley Federal de Equidad de Vivienda. Por ejemplo, los arrendatarios, dueños, asociaciones de condominios y de dueños de hogar tienen obligaciones. Es posible que el seguro de la asociación de dueños de hogar es cobrado cuando necesita un arreglo o modificación.

Es muy importante guardar los documentos y poner la pedida en letra.

En acuerdo con la ADA y en general, no puede preguntar un individuo cuestiones sobre discapacidad. ¿Qué paso en situaciones relacionados a la Ley Federal de Equidad de Vivienda? ¿Puede pedir una modificación razonable el proveedor de hogar o el presidente de asociación de dueños de hogar?

Sí pero solamente si la discapacidad no es obvia ni el arreglo o la modificación no es obvio. En esas situaciones, puede requerir documentación. No pueden pedir para el documento médico entero de la persona, pero solamente información que ayuda la persona o proveedor de hogar entender por qué lo necesita, que el individuo necesita el arreglo y tiene una discapacidad. Es bien para el médico decir <<mi paciente tiene una discapacidad y necesita A, B y C.>> El proveedor del hogar no tiene al derecho a saber la diagnosis.

Lo es una diferencia grande entre la Ley sobre estadounidenses con discapacidades y la Ley Federal de Equidad de Vivienda. Para el FHA, podría ser pedidas con documentación limitada y para la ADA- no hay.

Ya hablamos sobre arreglos y modificaciones. Sabemos que los cambios estructurales son modificaciones y tiene que gastar dinero cuando hace un cambio estructural. ¿Quién es responsable pagar para instalar una rampa o verjas manuales en el baño?

Esa pregunta es muy común. La respuesta es el arrendatario, el dueño, proveedor de hogar, asociaciones de condominios y de dueños son responsables. Ellos son requeridos permitir la persona, pero la persona tiene que cobrar el costo.

Eso es muy importante porque si el constructor del proyecto de casa recibe apoyo financiero federal, podría ser subvenciones de HUD, del Departamento de Agricultura, o de desarrollo rural, entonces el proveedor de hogar debe cobrar el costo. Cuando las personas preguntan la cuestión, Kathy siempre pregunta ¿es una vivienda privada, pública o de la autoridad de vivienda público? ¿Sabe si el constructor recibe apoyo financiero? Lo será muy importante. A veces es difícil descubrirlo porque no dice en el sitio de web del proveedor de hogar. Si es una corporación sin fines de lucro que desarrollaba vivienda, es muy posible que recibía subvenciones federales y estatales, pero es importante para que siga a decidir si el proveedor de hogar necesita brindar la modificación. Si es la casa típica y privada sin dinero federal, entonces es la obligación del arrendatario o el individuo con discapacidad pagar para los cambios estructurales.

Se parece que tienen que decidir quién es responsable. Lo depende. A veces tiene que investigar más sobre quien construye la facilidad, quien lo mantenga, y después determinar quién es responsable. Ya tenemos mucha información sobre los cambios físicos o modificaciones que un arrendatario puede hacer en la unidad. ¿Hay requisitos estar de acuerdo con la Ley Federal de Equidad de Vivienda para los distintivos específicos de accesibilidad en casa?

Solamente para construcción nueva desde el 13 de marzo de 1991 si hubo cuatro o más unidades en el edificio. En este caso, la Ley Federal de Equidad de Vivienda tiene siete requisitos que incluye un cuarto accesible y espacio libre en el piso en la cocina y baño. Esos son solamente para construcción nueva y no es para las modificaciones al edificio- aunque es una rehabilitación- la Ley Federal de Equidad de Vivienda requiere algunos distintivos de accesibilidad, pero no son tan fantásticos. Especialmente en términos de los baños dónde no requiere un radio a girar.

Aunque, si el estado adoptó el código internacional de construcción de 2012 que incluye edificios que fueron cambiados cuando requieren esos tipos de unidades. Para complicarlo más, leemos los requisitos estatales cuando realizamos un análisis determinar lo que es requerido.

Pues se parece que la Ley Federal de Equidad de Vivienda tiene requisitos mínimos de accesibilidad, pero no va a acomodar cada persona necesariamente ¿no?

Es cierto. No hay un requisito sobre los rangos de alcanza. El radio de girar es importante pero no hay un requisito especialmente en el baño. Sí la unidad construida en acuerdo con la ADA será más accesible que lo que fue construido en acuerdo con la Ley Federal de Equidad de Vivienda.

Es muy interesante y trae otra pregunta. ¿Cuándo un arrendatario sale, él tiene que quitar la acomodación? ¿Son requeridos sacar la rampa o las verjas manuales instalados?

El HUD dice sí para el interior y no para el exterior. No sabemos porque distinguieron esa diferencia, pero si es adentro, podría ser que pueda requerir a quitar la verja manual o cualquier instalación adentro. Si instale una rampa o ascensor afuera, no pueda requerir que fueron quitados.

Supongo que muchas personas no sepan y es bueno saberlo. Me imagino que es bien difícil o caro quitar una rampa o ascensor.

La siguiente pregunta es sobre los animales de servicio. ¿Sabemos que la ADA tiene una definición específica pero que dice la Ley Federal de Equidad de Vivienda? ¿Tiene una definición escrito para animales de servicio y como es diferente de la en la Ley ADA?

Es muy interesante. La Ley Federal de Equidad de Vivienda no tiene la frase “animal de servicio” escrito. En realidad, las regulaciones mencionan animales, pero las regulaciones clarifican que un animal podría ser un arreglo razonable. Podría ser cualquier animal como un conejo o hurón. Teníamos gente con serpientes tan mascotas pues si hay una conexión entre la discapacidad, el individuo con la discapacidad y el animal. Porque de la discapacidad, la persona necesita el gato o cualquier animal- entonces el proveedor de hogar tiene que permitirlo tan un arreglo razonable pues no hay una definición.

La otra cosa es HUD usa la frase “animal de asistente” lo que es confundido. No la usan en sus regulaciones, pero la escriben en los materiales de asistencia técnica pues HUD considera un animal que es necesario tan un arreglo razonable ser un animal de asistente, pero no hay una definición.

Además, para un arrendatario tener un animal de asistente en su casa, es un arreglo razonable porque es un cambio en el político.

Aquí tenemos otra pregunta sobre los animales de servicio. Por ejemplo, hay una comunidad que permite mascotas, pero piden para un depósito de seguridad o costa de seguridad para perjuicios de mascotas. ¿Puede requerir un depósito de seguridad o de mascotas para un animal de servicio o de asistente como dicen en la Ley Federal de Equidad de Vivienda el dueño?

No, el proveedor de hogar no puede requerir el individuo con discapacidad pagar el costo o recargo porque necesita el animal tan un arreglo razonable para la discapacidad. Aunque es un impuesto para todos los otros arrendatarios. La Ley Federal de Equidad de Vivienda no lo permite.

La Ley Federal de Equidad de Vivienda usa la frase animal de asistente. ¿Lo incluye otros animales que no son animales de servicio como perros entrenados que realizan una tarea específica para un individuo con discapacidad? ¿Cobra más cosas la definición del animal de asistente en la Ley Federal de Equidad de Vivienda? ¿Lo abarca otros animales y tareas que hagan para una persona?

Absolutamente. No tienen que hacer mucho. Mucha gente tiene animales tan compañeros. No tienen ser entrenados para estar de acuerdo con la Ley Federal de Equidad de Vivienda. Podría ser un conejo, hurón, pez de oro, serpiente, cualquier animal. Tuvieron alguien que necesitaba una serpiente y un pez de oro para apoyo emocional. Si el individuo tiene una discapacidad, necesita un animal tan un arreglo y hay una conexión entre los dos, es considerado tan un arreglo razonable pues no tiene que ser un perro. No tiene nada en relación con la definición de animales de servicio en la Ley ADA. Podría ser todas las cosas.

Con la ADA, no hay una certificación requerida para animales de servicio. ¿Tiene un requisito para certificaciones de animales de asistente la Ley Federal de Equidad de Vivienda?

No, la única cosa que es requerido es documentación si no es obvio que la persona tiene una discapacidad o no es obvio lo que pide, pero no hay una certificación ni entrenamiento al contrario como la ADA dice.

Vamos hablar sobre estacionamiento accesible. Los espacios accesibles de estacionamiento o los espacios accesibles reservados siempre presentan un problema a la gente. ¿Son requeridos los proveedores de hogar designar espacios accesibles en estacionamiento? Y sí, ¿cómo funge con la Ley Federal de Equidad de Vivienda?

Sí. Es otra situación complicada. Es muy importante distinguir entre estacionamiento accesible que tiene una vía adyacente de acceso, la seña y la necesidad del individuo tener un espacio cerca a la entrada. No tiene una relación con la accesibilidad sino necesite una vía adyacente de acceso. Si necesite más espacio para mover la silla de ruedas desde el coche o agarrar el bastón o muletas, entonces necesite más ancho que un espacio regular.

Muchas veces el pedido es que la persona quiere un espacio cerca a la entrada y no necesita un espacio accesible. Pues es un pedido individual con documentación si no es obvio que la persona necesitelo. En términos de espacios accesibles, solamente hay un requisito para construcción nueva como mencionado. Hubo cuatro unidades

añadidos al edificio el 13 de marzo de 1991. Cuando hubo construido, el constructor fue requerido poner una cuota de espacios accesibles. Pero estamos en el año 2018 y si hay un edificio que fue construido en 1985, no hay un requisito para espacios accesibles.

Es muy interesante que no hubo un requisito antes pero hoy en día si vive en un departamento que era construido en los 80s y no había una regla por estacionamiento accesible... si el arrendatario necesita un espacio más cerca, puede pedirlo tan una modificación razonable ¿no?

Es considerado tan un arreglo razonable, pero lo es correcto. Muchas veces recibimos una llamada en que preguntan ¿Cuántas personas usan la palabra hándicap? ¿Cuántos espacios accesibles son requeridos porque todo el mundo lucha para los? Pero si no es necesario tener la vía adyacente de acceso y solamente necesita tener un espacio cerca a la puerta, es un pedido de arreglo razonable.

Gracias para la clarificación. Aquí estábamos hablando sobre los específicos, pero vamos a ver la foto grande. Si habría una o dos cosas de querías sensibilizar nuestra audiencia sobre la Ley Federal de Equidad de Vivienda ¿Cuáles son y como tienen una conexión a la ADA? ¿Qué quieres decir a nuestros oyentes?

La ADA no cobre viviendas privadas, pero es una ley federal que las cobran y se llama la Ley Federal de Equidad de Vivienda. Muchas personas nos llaman y son enojados que las casas no son cobradas por la ADA y es otra ley. Es importante que la gente lo sabe.

La verdad importante es muchos individuos necesitan cambios estructurales a la unidad para quedar en su casa o vivir en casa, pero ellos tienen cobrar el costo sino el proveedor de hogar recibe apoyo financiero federal. ¿Lo recibe apoyo financiero federal? Si lo recibe, entonces es la obligación del proveedor de hogar. Es un problema importante.

Si ustedes tienen preguntas sobre las regulaciones de vivienda, favor llama su centro regional a 1 800 949 4232. Es una cuerda floja entre la ADA y Equidad de Vivienda, que pueda aplicar o no aplica. Agradecemos Kathy y Rebecca para la información y las diferencias entre la ADA y la Ley Federal de Equidad de Vivienda.