



Estado de Illinois  
DEPARTAMENTO DE DERECHOS HUMANOS DE ILLINOIS

# Adaptaciones y modificaciones razonables: Guía para profesionales de vivienda







El Departamento de Derechos Humanos de Illinois (Illinois Department of Human Rights, IDHR) hace cumplir la Ley de Derechos Humanos de Illinois, que prohíbe la discriminación en Illinois. La misión del IDHR es asegurar que todas las personas dentro del estado de Illinois estén libres de discriminación ilegal, y establecer y promover la igualdad de oportunidades y la discriminación positiva para todos sus residentes.

[www.illinois.gov/dhr](http://www.illinois.gov/dhr)

Access Living es un agente de cambio comprometido con la promoción de una sociedad inclusiva que permita que los habitantes de Chicago con discapacidades vivan una vida con participación e iniciativa. Access Living es una fuerza líder en la comunidad de defensoría de la discapacidad. Access Living desafía a los estereotipos, protege los derechos civiles y lucha por la reforma social.

[www.accessliving.org](http://www.accessliving.org)

---

Esta Guía brinda directrices legales generales a los profesionales de vivienda sobre las adaptaciones y modificaciones razonables para residentes con discapacidades y sus familiares.

Estas directrices tal vez no sean adecuadas en todas las situaciones, y no reemplaza el asesoramiento legal. Además, las leyes federales y estatales están sujetas a cambios, por lo cual se recomienda a los profesionales de vivienda que se comuniquen con un abogado de vivienda de su comunidad para obtener más información o asesoramiento legal.

El financiamiento de un Acuerdo Cooperativo con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development) de EE. UU. apoyó el trabajo que brindó las bases de esta publicación y, como tal, la sustancia y las determinaciones del trabajo son de uso público. Esta guía fue desarrollada por el Departamento de Derechos Humanos de Illinois en asociación con Access Living.

El autor y el editor son únicamente responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Dichas interpretaciones no necesariamente reflejan las opiniones del gobierno.

**Colaboradores:**

Esther Lee, abogada de Derechos de Discapacidad  
Lon Meltesen, Departamento de Derechos Humanos de Illinois  
Mary Rosenberg, Access Living  
Ken Walden, Access Living

Colaboradores adicionales: Abdi Y. Maya, Departamento de Derechos Humanos de Illinois

# Índice

- 
- 3 Capítulo 1 – Importancia de las adaptaciones y modificaciones razonables**
    - Asegure la igualdad de acceso y disfrute
    - Haga que la propiedad sea más comercializable
  - 4 Capítulo 2 – Profesionales de vivienda responsables de las siguientes leyes de vivienda justa**
  - 5 Capítulo 3 – Leyes federales y estatales aplicables**
    - Ley de Vivienda Justa
    - Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación
    - Ley de Estadounidenses con Discapacidades
    - Ley de Derechos Humanos de Illinois
    - Ordenanzas locales
  - 6 Capítulo 4 – Definición de discapacidad**
    - Definición de discapacidad de las leyes de vivienda justa
    - Discapacidades aparentes
    - Discapacidades no aparentes
    - Sustancias controladas o alcohol
  - 7 Capítulo 5 – Adaptaciones y modificaciones razonables**
    - Ejemplos de adaptaciones y modificaciones razonables
    - Políticas y procedimientos
    - Respuesta a las solicitudes de adaptaciones y modificaciones razonables
    - Determinación de la necesidad de adaptaciones y modificaciones razonables
    - Recopilación de información
    - Proceso interactivo
    - Determinación de la razonabilidad de una solicitud
  - 14 Capítulo 6 – Costos asociados**
    - Costos de las adaptaciones razonables
    - Costos y mantenimiento de las modificaciones razonables
    - Fondos disponibles para modificaciones
  - 18 Capítulo 7 – Cuestiones complejas**
    - Amenaza directa
    - Rechazo de una adaptación
    - Comunicación
    - Animales de asistencia
    - Estacionamiento
    - Rescisión anticipada de arrendamiento o transferencia
    - Fumar
    - Ayudantes
    - Antecedentes penales
    - Antecedentes crediticios
    - Acumulación
    - Rechazo de una modificación
    - Garantías
    - Restauración
    - Represalias
  - 32 Capítulo 8 – Cuestiones únicas para ciertos proveedores de vivienda**
    - Municipalidades
    - Condominios y asociaciones cooperativas
    - Autoridades de vivienda pública y otros proveedores de vivienda con financiamiento federal
  - 36 Capítulo 9 – Resarcimientos legales**
  - 37 Anexos**



## Capítulo 1

### Importancia de las adaptaciones y modificaciones razonables

Al 2020, aproximadamente 62 millones de personas viven con una discapacidad en Estados Unidos.<sup>1</sup> Aun cuando la naturaleza y gravedad de las discapacidades varía ampliamente, para muchas personas con discapacidades es extremadamente difícil encontrar y asegurar una vivienda que les resulte accesible y/o que cubra sus necesidades.

Una adaptación razonable es un cambio, una excepción o un ajuste a una norma, una política, una práctica o un servicio. Una adaptación razonable es un cambio estructural que se realiza en las instalaciones.<sup>2</sup> El propósito de una adaptación o modificación razonable es brindar un acceso igualitario a la vivienda para las personas con discapacidad.

Las adaptaciones y modificaciones razonables brindan mayores opciones de vivienda que están cerca de transportes, trabajos y otras cuestiones fundamentales del avance económico, haciendo que las unidades o edificios inaccesibles sean accesibles para las personas con discapacidad.

Las adaptaciones y modificaciones también aumentan la posibilidad de comercializar una propiedad, al ser atractiva para una base de clientes más amplia.

Esta Guía repasa las leyes de discapacidad y los procesos involucrados en cumplir las solicitudes de adaptaciones y modificaciones razonables en propiedades residenciales.

### Esta Guía

Las palabras “residente” o “residentes” incluyen a cualquier persona que resida o busque residir (es decir, un solicitante) en edificios de apartamentos, condominios, refugios y otros tipos de vivienda.

<sup>1</sup> Centros para el Control de Enfermedades, “La discapacidad nos impacta a todos”, [https://www.cdc.gov/ncbddd/disabilityandhealth/documents/disabilities\\_impacts\\_all\\_of\\_us.pdf](https://www.cdc.gov/ncbddd/disabilityandhealth/documents/disabilities_impacts_all_of_us.pdf), 16 de septiembre de 2020.

<sup>2</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, “Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa”, (5 de marzo de 2008) (pregunta 9, página 6) disponible en [https://www.hud.gov/sites/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

## Capítulo 2

### Profesionales de vivienda responsables de las siguientes leyes de vivienda justa

Los individuos, corporaciones, asociaciones y otras entidades involucradas en préstamos residenciales y de vivienda son responsables de conocer y cumplir las leyes de vivienda justa y otras leyes relacionadas con el acceso igualitario a la vivienda.<sup>3</sup>

**Los ejemplos incluyen, entre otros, a los siguientes:**

- Administradores de propiedades
- Dueños
- Arrendadores
- Asociaciones cooperativas
- Municipalidades
- Autoridades de vivienda pública
- Asociaciones de condominio
- Refugios
- Vivienda transitoria
- Centros de cuidados
- Vivienda de apoyo
- Instituciones de vivienda asistida
- Residencias universitarias
- Comunidades de hogares móviles
- Bancos, instituciones de préstamo y empresas de
- Tasadores, empresas de tasación



#### IMPORTANTE

Además, los proveedores de vivienda son responsables de los actos de sus agentes, incluidas las personas y/o empresas que contratan para administrar u operar su propiedad.<sup>4</sup> Si alguien que trabaja o administra la propiedad para el dueño discrimina, el dueño puede ser responsable de la discriminación como si el dueño hubiera cometido la discriminación.



<sup>3</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (17 de mayo de 2004) (pregunta <sup>2</sup>, página 3) disponible en [https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint\\_statement\\_ra.pdf](https://www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf).

<sup>4</sup> Ver Ciudad de Chicago vs. Matchmaker Real Estate Sales Center, Inc., 982 F.2d 1086 (7th Cir. 1992) y EE. UU. vs. Balistrieri, 981 F.2d 916 (7th Cir. 1992).

## Capítulo 3

### Leyes federales y estatales aplicables

Las leyes federales, estatales y locales exigen que el proveedor de vivienda otorgue las adaptaciones o modificaciones razonables a las personas con discapacidad. A pesar de que muchas leyes usan el término “minusvalía”, ese término no goza de aprobación, por lo cual esta Guía usa el término “discapacidad”, que tiene el mismo significado legal.

Las leyes federales que son aplicables a los derechos de vivienda de las personas con discapacidad incluyen a la Ley de Vivienda Justa, el Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades. En Illinois, también es aplicable la Ley de Derechos Humanos de Illinois.

<b>Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act, FHA) de 1968</b>	<b>El Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973</b>	<b>Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA)</b>	<b>Ley de Derechos Humanos de Illinois (Illinois Human Rights Act, IHRA)</b>
<p>También conocida como Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, fue aprobada para proteger a los individuos de la discriminación en materia de vivienda. La misma prohíbe la discriminación en materia de vivienda basada en raza, color, religión, nacionalidad de origen y sexo.<sup>5</sup> Fue enmendada en 1988 para prohibir en materia de vivienda basada en discapacidad y situación familiar.<sup>6</sup> El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (Housing and Urban Development, “HUD”) hace cumplir la FHA.</p>	<p>Prohíbe la discriminación basada en discapacidad de parte de cualquier entidad que reciba asistencia financiera federal, como las autoridades de vivienda pública, los edificios de propiedad privada que reciban fondos federales (por ejemplo: unidades del Capítulo 8 basados en proyectos) y programas de vivienda con financiamiento federal.<sup>7</sup></p>	<p>Prohíbe la discriminación contra personas con discapacidad.<sup>8</sup> La ADA generalmente no cubre la vivienda, excepto en los siguientes casos: El Capítulo II de la ADA prohíbe la discriminación basada en discapacidad en los programas de vivienda del gobierno estatal y local (por ejemplo: viviendas con financiamiento estatal); y el Capítulo III de ADA cubre la discriminación en las oficinas de administración y arrendamiento de propiedades que estén abiertas al público.<sup>9</sup> El Departamento de Justicia de EE. UU. (“DOJ”, por sus siglas en inglés) hace cumplir la ADA.</p>	<p>Prohíbe discriminación en el empleo, crédito financiero, instalaciones públicas y transacciones inmobiliarias basada en discapacidad y otras clases protegidas.<sup>10</sup> La IHRA, al igual que la Ley de Vivienda Justa, indica que es ilegal la discriminación en la venta o arrendamiento de propiedades residenciales. El Departamento de Vivienda y Desarrollo de Illinois (“IDHR”) hace cumplir la IHRA.</p>

### Ordenanzas locales

Las municipalidades o los gobiernos locales pueden tener ordenanzas que exijan adaptaciones y modificaciones razonables para personas con discapacidad. Por ejemplo, si la vivienda está en Chicago, las ordenanzas locales aplicables incluyen la Ordenanza de Derechos Humanos del condado de Cook y la Ordenanza de Vivienda Justa de Chicago.

<sup>5</sup> La Ley de Vivienda Justa está codificada en 42 U.S.C. Secciones 3601 - 3619.

<sup>6</sup> Ver enmiendas generales a la Ley de Vivienda Justa, Pub. L. No. 100-430, 102 Stat. 1619 (codificada en 42 U.S.C. Sección 3604 (2006)).

<sup>7</sup> Ley de Rehabilitación de 1973, 29 U.S.C. 794.

<sup>8</sup> Ley de Estadounidenses con Discapacidades, 42 U.S.C 12101 y siguientes.

<sup>9</sup> Ver Departamento de Justicia, Capítulo III Manual de Asistencia Técnica, Sección III-1.2000 (1993), disponible en <https://www.ada.gov/taman3.html>.

<sup>10</sup> Ley de Derechos Humanos de Illinois, 775 ILCS 5/1-101 y siguientes.

## Capítulo 4

### Definición de discapacidad

Para que un individuo pueda acceder a recibir adaptaciones o modificaciones razonables, el individuo debe ser una persona con discapacidad. Aun cuando la discapacidad pueda definirse de manera diferente en las leyes de vivienda a nivel federal, estatal o local, en la mayoría de los casos, si una condición constituye una discapacidad en una ley de vivienda justa, es probable que constituya una discapacidad en otras leyes de vivienda justa.

#### IMPORTANTE

Para el propósito de esta Guía, este capítulo se concentrará en la definición federal de discapacidad. Sin embargo, como los proveedores de vivienda están sujetos a las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa y dichas definiciones de discapacidad pueden variar, los proveedores de vivienda deben analizar y estar familiarizados con las diferencias entre las definiciones de discapacidad de esas leyes.

### Discapacidad

Una discapacidad puede ser física o mental. Una persona tiene una discapacidad si la condición limita sustancialmente al menos una actividad principal de la vida, como caminar, escuchar, ver, trabajar o aprender.<sup>11</sup>

Una persona también puede ser considerada como discapacitada por las leyes de derechos civiles si se considera que tiene una discapacidad incluso si la condición real no califique como discapacidad.<sup>12</sup>

Además, una persona es considerada como discapacitada por las leyes de derechos civiles si existe un registro que indique que tiene una discapacidad.<sup>13</sup>

### Ejemplos de discapacidad

- Una persona que tiene cicatrices visibles puede ser considerada discapacitada si es tratada en forma diferente debido a esa característica.
- Alguien que usa un dispositivo de audición o una silla de ruedas tiene una discapacidad aparente.
- Las personas con discapacidades intelectuales, dolor o fatiga crónica, discapacidades de salud mental y discapacidad de aprendizaje tienen discapacidades no aparentes.

### Discapacidades aparentes

Las discapacidades aparentes son aquellas que pueden ser fácilmente vistas o detectadas por otras personas.

### Discapacidades no aparentes

Las discapacidades no aparentes son aquellas que no pueden ser fácilmente vistas o detectadas por otras personas. También se las conoce como discapacidades invisibles. Los proveedores de vivienda deben tratar las discapacidades no aparentes de la misma manera que las discapacidades aparentes.

### Abuso de sustancias controladas o alcohol

Los individuos que actualmente abusan de sustancias controladas o alcohol no están cubiertos por las leyes de vivienda justa. Sin embargo, las personas que están recuperándose de abuso de sustancias o alcohol son consideradas personas con discapacidad y tienen derecho a adaptaciones y modificaciones razonables.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. Secciones 3602(h)(1).

<sup>12</sup> Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. Secciones 3602(h)(3).

<sup>13</sup> Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. Secciones 3602(h)(2).

<sup>14</sup> Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. Secciones 3602(h).

## Capítulo 5

### Ejemplos de adaptaciones y modificaciones razonables

Las **adaptaciones razonables** are a change, exception, adaptation, or adjustment to a housing provider's rule, policy, regulation, practice, program, or service that will help the person with a disability have an equal opportunity to access and use the unit and common areas.<sup>15</sup>

#### Ejemplos de adaptaciones razonables

- Ofrecer un espacio de estacionamiento accesible reservado cerca de la unidad de un residente para alguien con discapacidad respiratoria y de movilidad.
- Suministrar documentos en formatos alternativos como tamaño de letra grande o formato electrónico a una persona con discapacidad de visión.
- Permitir que un residente con discapacidad tenga un animal de asistencia en un edificio "sin mascotas".
- No exigir cargos ni normas de visitante a un ayudante cama adentro de un residente con discapacidad.

Las **modificaciones razonables** son un cambio estructural a la unidad o área común para que la persona pueda acceder y usar las instalaciones.<sup>16</sup>

#### Ejemplos de modificaciones razonables

- Instalar barras de seguridad en el baño.
- Cambiar los picaportes por palancas para facilitar el acceso.
- Instalar una rampa en la puerta principal del edificio.
- Instalar un llamador con luz en lugar de sonido.
- Ensanchar las puertas de una unidad para facilitar el acceso.

La solicitud de una adaptación o modificación razonable puede ocurrir en cualquier momento del proceso de solicitud, la firma del arrendamiento, el período de arrendamiento o hasta durante el proceso de desalojo o no renovación. Además, la solicitud puede ser cursada por un familiar o una persona que actúe en nombre de la persona con discapacidad.

#### Los proveedores de vivienda deben:

- Participar en un proceso interactivo con los residentes que soliciten una adaptación o modificación;
- Responder de manera adecuada y oportuna;
- Determinar si existe una necesidad para la solicitud; y
- Determinar si la solicitud es razonable.

**IMPORTANTE**

<sup>15</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (17 de mayo de 2004) (pregunta 6, página 6) disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/hud DOJstatement.pdf>.

<sup>16</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (5 de marzo de 2008) (pregunta 2, página 3) disponible en [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf)

## Section 5-Reasonable Accommodations and Modifications

### Policies and Procedures

Residents may request an accommodation or modification orally, in writing, or on a form. There is no particular form a resident must use to request an accommodation or modification. Further, no special language is required (i.e. the request does not need to mention specific laws or use the phrase “reasonable accommodation” or “reasonable modification”).<sup>17</sup>



**IMPORTANTE**

Housing providers are not required to set policies or formal procedures covering reasonable accommodations or modifications. However, they can be helpful. Reasonable accommodation and modification policies provide a roadmap to the resident regarding the housing provider’s process for considering and handling a request and help ensure the housing provider handles the request appropriately.

**CONSEJO  
PROFESIONAL**

If a policy or procedure does exist, a housing provider cannot refuse a request for an accommodation or modification because a resident failed to follow the established policy or formal procedures in making a request. Housing providers should consult with an attorney who is knowledgeable about disability law when adopting these types of policies.<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Joint Statement of HUD and DOJ, “Reasonable Accommodations under the Fair Housing Act,” (May 17, 2004) (Questions 12 and 13, pages 10-11) available at <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf> and Joint Statement of HUD and DOJ, “Reasonable Modifications under the Fair Housing Act,” (March 5, 2008) (Question 15, pages 9-10) available at [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

<sup>18</sup> Id.

## Section 5-Reasonable Accommodations and Modifications

### Responding to a Request

Once a request for an accommodation or modification has been made, the housing provider has an obligation to respond to the request regardless of when the request was made or how it was communicated.<sup>19</sup>

1. **Timeliness:** Housing providers must respond in a timely manner. Any undue delay may be deemed a denial of the request.<sup>20</sup>
2. **Estimate Timeline:** Housing providers must give an anticipated response date or timeline. If housing providers are not able to respond within a timely manner, they should let the person know when to expect a response. Otherwise, the lack of response could be deemed a denial.
3. **Confidentiality:** Housing providers must respect an individual's privacy. All information provided to the housing provider related to the individual's disability should be kept confidential.

**IMPORTANTE**

**CONSEJO  
PROFESIONAL**

Although not required by law, housing providers should respond in writing and retain copies of all documentation regarding the request.

### Determining the Need for a Reasonable Accommodation or Modification

The housing provider must also determine if there is a need for the accommodation or modification because of the resident's disability.

<sup>19</sup> Id.

<sup>20</sup> Joint Statement of HUD and DOJ, "Reasonable Accommodations under the Fair Housing Act," (May 17, 2004) (Question 15, page 11) available at <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf>.

<sup>21</sup> *Jankowski Lee & Assocs. v. Cisneros*, 91 F.3d 891, 895 (7th Cir. 1996).

<sup>22</sup> Joint Statement of HUD and DOJ, "Reasonable Accommodations under the Fair Housing Act," (May 17, 2004) (Question 7, page 7) available at <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf>.

## Capítulo 5 – Adaptaciones y modificaciones razonables

### CONSEJO PROFESIONAL

Si la adaptación o modificación permite el acceso y uso igualitario de la vivienda, entonces es necesario.<sup>23</sup>



### Ejemplos: Determinación de la necesidad de una adaptación

- El propietario de Hae Jung exige que los inquilinos paguen el arrendamiento en forma presencial en la oficina de arrendamiento que está a tres cuerdas del edificio de apartamentos. Hae Jung tiene una discapacidad psiquiátrica que la hace tener miedo de abandonar su unidad. Ella solicita permiso para enviar el pago de su arrendamiento por correo. La discapacidad de Hae Jung crea una necesidad para que ella envíe el cheque de su alquiler por correo y, en consecuencia, la solicitud de adaptación debe ser otorgada.
- Kwane tiene epilepsia. Kwane regresa muy tarde de trabajar y solicita permiso a la asociación del condominio para usar la piscina después de hora. No existe ninguna necesidad relacionada con una discapacidad distinguible para que Kwane use la piscina después de hora y, en consecuencia, la solicitud de adaptación puede ser rechazada.

### CONSEJO PROFESIONAL

si existe una adaptación o modificación alternativa que será igualmente eficaz para abordar las necesidades del residente.<sup>24</sup>

Sin embargo, el proveedor de vivienda debería mostrar deferencia hacia la adaptación o modificación originalmente solicitada porque la persona con discapacidad está en la mejor posición para saber lo que necesita.

## Recopilación de información

Los proveedores de vivienda tienen derecho a recibir la información necesaria para evaluar si una solicitud de adaptación o modificación razonable es necesaria. Las consultas que puede hacer un proveedor de vivienda dependen de que la discapacidad del residente y la necesidad de la adaptación o modificación sean aparentes.

Si la discapacidad es aparente o conocida, el proveedor de vivienda podrá no solicitar información adicional. El proveedor de vivienda solo podrá solicitar la información necesaria para evaluar la necesidad, si la necesidad no es conocida o aparente.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (17 de mayo de 2004) (pregunta 6, página 6) disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf> y Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (5 de marzo de 2008) (pregunta 2, página 3) disponible en [https://www.hud.gov/offices/fheo/disabilities/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/offices/fheo/disabilities/reasonable_modifications_mar08.pdf).

<sup>24</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (17 de mayo de 2004) (pregunta 7, página 7) disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf>.

<sup>25</sup> Id. (preguntas 17 y 18, páginas 12 a 14)

## Capítulo 5 – Adaptaciones y modificaciones razonables

Si la discapacidad no es aparente ni conocida, el proveedor de vivienda podrá solicitar información para verificar la discapacidad, como una carta de un profesional médico, prestador de servicios sociales, la Administración del Seguro Social u otro tercero confiable.

### Ejemplos: Solicitudes de información

- Leah usa un andador. Ella le solicita a su proveedor de vivienda que le asigne un espacio de estacionamiento cerca de la entrada del edificio. Como tanto la discapacidad de Leah como la necesidad de la adaptación solicitada son obvias, el proveedor de vivienda podría no solicitar información adicional.
- Jose usa una silla de ruedas. Él le solicita a su proveedor de vivienda si puede tener un perro de apoyo emocional en su unidad a pesar que el proveedor tiene una política de "sin mascotas". La discapacidad física de Jose es aparente, pero la necesidad del animal de apoyo emocional no lo es. El proveedor de vivienda podrá solicitarle a Jose que suministre información acerca de la necesidad del perro.

### IMPORTANTE

El proveedor de vivienda no podrá solicitarle a un residente que divulgue un diagnóstico específico ni que suministre sus antecedentes médicos completos.<sup>26</sup>



<sup>26</sup> Id. (preguntas 17 y 18, páginas 12 a 14)

## Capítulo 5 – Adaptaciones y modificaciones razonables

### Determinación de la razonabilidad de una solicitud de adaptación o modificación

Si la solicitud de adaptación o modificación es necesaria, el proveedor de vivienda evaluará si la solicitud es razonable.

#### **Una solicitud de adaptación no es razonable si:**

impone una carga financiera o administrativa indebida al proveedor de vivienda; o si altera fundamentalmente la operación básica o la naturaleza de los servicios o programas de un proveedor de vivienda al modificar, eliminar o agregar significativamente los servicios que proporciona.<sup>27</sup>

#### **Una solicitud de modificación no es razonable si:**

el residente no suministra las garantías adecuadas que solicitó el proveedor de vivienda respecto de la calidad, los permisos y la restauración de la propiedad, o se niega a hacerlo, tal como se explican en forma detallada en el *Capítulo 6 - Costos asociados* y el *Capítulo 7 - Cuestiones complejas*.

IMPORTANTE



<sup>27</sup> Id. (pregunta 7, páginas 7 y 8)

## Capítulo 5 – Adaptaciones y modificaciones razonables

**Para determinar si una solicitud de adaptación impone una carga indebida, el proveedor de vivienda deberá considerar lo siguiente:**

- los costos administrativos y financieros de la solicitud,
- los costos de las operaciones regulares del proveedor de vivienda,
- los recursos financieros generales que están a disposición del proveedor de vivienda,
- el beneficio que la solicitud representará para el solicitante, y
- si existen otras alternativas que podrían otorgarse.<sup>28</sup>



### **Ejemplo de una alteración fundamental**

Solicitarle a un arrendador que recoja las compras de un inquilino con discapacidad sería una alteración fundamental del negocio del arrendador de brindar viviendas en arrendamiento. Esta solicitud no es razonable.

<sup>28</sup> Id. (pregunta 7, páginas 7 y 8)

## Capítulo 6

### Costos asociados



#### Costos de las adaptaciones razonables:

Como una adaptación razonable es un cambio o una excepción a una norma, una política, una práctica o un servicio, a menudo no implica ningún costo. Sin embargo, si hubiera un costo, el proveedor de vivienda es generalmente responsable del mismo. Asimismo, un proveedor de vivienda no puede exigir un cargo o depósito para una adaptación.<sup>29</sup>

Como los animales de asistencia no son mascotas, un proveedor de vivienda no puede imponer cargos por mascotas, depósitos de seguridad especiales o costos asociados a mascotas a los animales de asistencia.

Si un animal de asistencia causa un daño en una unidad o en un área común más allá del desgaste regular, el proveedor de vivienda podrá procurar recuperar los costos asociados con el daño del residente, de la misma manera que lo haría si el daño fuera causado por cualquier otro residente.<sup>30</sup>

#### IMPORTANTE

Un proveedor de vivienda no debe exigirle a una persona con discapacidad que obtenga un seguro de responsabilidad civil como condición para aprobar a un animal de asistencia. Si la aseguradora del proveedor de vivienda se niega a cubrir la propiedad, aumenta sustancialmente el costo de la cobertura o cambia en forma adversa los términos de la póliza del proveedor de vivienda porque el proveedor de vivienda permite una cierta raza de animal como adaptación, el proveedor de vivienda deberá trabajar con el residente para solicitarle a la aseguradora una adaptación razonable a la póliza de seguro.

<sup>29</sup> Id. (pregunta 9, páginas 8 y 9)

<sup>30</sup> Aviso HUD FHEO FHEO-2013-01 sobre animales de servicio y animales de asistencia para personas con discapacidad en viviendas y programas financiados por el HUD (25 de abril de 2013).

## Capítulo 6 – Costos asociados

### Costos y mantenimiento de las modificaciones razonables:

Una modificación razonable es un cambio estructural a la unidad o área común para que la persona pueda acceder y usar plenamente las instalaciones. Las modificaciones pueden hacerse en las áreas comunes y en el interior de la unidad.<sup>31</sup> La regla general es que el residente paga la modificación.<sup>32</sup>

Sin embargo, si el proveedor de vivienda recibe asistencia financiera federal, el proveedor de vivienda debe pagar la modificación de acuerdo al Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación, salvo que hacerlo le impusiera una carga indebida.<sup>33</sup> Si un residente tiene un Cupón de Opción de Vivienda basado en el inquilino (anteriormente denominado cupón del “Capítulo 8”), el Capítulo 504 no resulta aplicable y el residente debe pagar la modificación.

Un proveedor de vivienda no podrá negarse a otorgar una modificación porque especula que la modificación puede afectar la estética del edificio o el valor de la propiedad.

Un proveedor de vivienda podrá solicitar un diseño estéticamente más agradable si no impone costos adicionales y cubre las necesidades del residente.<sup>34</sup>

Si el proveedor de vivienda exige un mayor estándar estético, que a su vez exige materiales más costosos, el proveedor de vivienda debe pagar esos costos adicionales y el diseño propuesto debe cubrir las necesidades del residente.<sup>35</sup>

Los proveedores de vivienda no pueden exigirle al residente que obtenga un seguro de responsabilidad civil especial debido a la modificación solicitada.<sup>36</sup>

#### IMPORTANTE

<sup>31</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, “Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa”, (5 de marzo de 2008) (pregunta 10, página 7) disponible en [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf)

<sup>32</sup> Id. (pregunta 3, página 3)

<sup>33</sup> Id. (pregunta 31, páginas 16 y 17) Ver también 29 U.S.C. 794.

<sup>34</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, “Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa”, (5 de marzo de 2008) (pregunta 19, página 11) disponible en [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

<sup>35</sup> Id. (pregunta 20, página 11)

<sup>36</sup> Id. (pregunta 22, página 12)

## Capítulo 6 – Costos asociados



Generalmente, el residente es responsable del mantenimiento de una modificación en la unidad, como el mantenimiento de una telesilla.

Si el proveedor de vivienda normalmente mantiene las áreas comunes, entonces el proveedor de vivienda es responsable del mantenimiento de la modificación en las áreas comunes, como el mantenimiento de una rampa en la puerta principal del edificio.

Si los residentes son normalmente responsables del mantenimiento de las áreas comunes, entonces el residente es responsable del mantenimiento de la modificación.<sup>37</sup>

### Ejemplos de costos de modificaciones razonables

Carlos alquila un hogar unifamiliar y su arrendamiento le exige retirar la nieve de la acera y la entrada de automóviles. Carlos instala una rampa en la puerta principal de la casa. Carlos es responsable del mantenimiento de la rampa.

<sup>37</sup> Id. (pregunta 13, páginas 8 y 9)

## Capítulo 6 – Costos asociados

### Fondos disponibles para modificaciones

A continuación se presentan los recursos para financiar modificaciones del hogar (instalar barras de seguridad en el baño, elevadores para sillas de ruedas o rampas, etc.):

Menores de 21 años con discapacidad:  
**División de Atención Especializada para Menores de UIC**  
312-996-6380  
[www.dsc.uic.edu](http://www.dsc.uic.edu)

Menores de 60:  
**Oficina para Personas con Discapacidad del alcalde de Chicago:**  
312-744-7050  
[www.cityofchicago.org/disabilities](http://www.cityofchicago.org/disabilities)  
Departamento de Servicios Humanos de Illinois  
División de Rehabilitación Vocacional:  
Diversas ubicaciones y teléfonos  
[www.dhs.state.il.us](http://www.dhs.state.il.us)

Mayores de 60:  
**Pequeñas reparaciones accesibles para la tercera edad de la ciudad de Chicago (SARFS)**

y  
**Recursos de ayuda a la tercera edad para modificaciones hogareñas**  
312-744-0841  
[www.cityofchicago.org](http://www.cityofchicago.org)

Localizador Eldercare  
1-800-677-1116  
[www.eldercare.gov](http://www.eldercare.gov)

Otros recursos:  
Recopilación de fuentes de financiamiento de modificaciones realizadas por una empresa privada de modificaciones:  
<https://www.lifewaymobility.com/resources/national-funding-sources/>

Recopilación de fuentes de financiamiento de modificaciones realizada por el Centro de Recursos Familiares sobre Discapacidades:  
[www.frcd.org/accessibility](http://www.frcd.org/accessibility)

## Capítulo 7

### Cuestiones complejas

#### Amenaza directa

Un proveedor de vivienda podrá no necesitar adaptar a una persona si él o ella constituye una amenaza directa para otras personas o sus propiedades. El comportamiento extraño, molesto o inusual, pero que no sea de naturaleza amenazante o violenta, generalmente no es suficiente para constituir una amenaza directa.

Para determinar si una persona impone una amenaza directa, no es posible basarse en el temor, la especulación o los estereotipos del proveedor de vivienda. Dicha determinación debe basarse en una evaluación individualizada de evidencia objetiva confiable, como la conducta actual de la persona o los antecedentes recientes de actos evidentes, incluidos los siguientes:

- (1) la naturaleza, duración y gravedad del riesgo de lesión;
- (2) la probabilidad de ocurrencia de esa lesión; y
- (3) si existen otras adaptaciones razonables que eliminarán la amenaza directa.

#### IMPORTANTE

Al evaluar si una persona sería una amenaza directa, el proveedor de vivienda debe tener en cuenta si la persona recibió tratamiento o medicamento durante ese lapso que minimice o elimine el riesgo de amenaza directa.<sup>38</sup>

Aun cuando un proveedor de vivienda crea que un residente plantea una amenaza directa, un proveedor de vivienda debe determinar si una adaptación razonable aliviaría la amenaza antes de tomar acciones contra el residente. Si la adaptación aliviaría la amenaza directa, y no causa una carga indebida, la adaptación debe otorgarse.<sup>39</sup>

#### Ejemplo de amenaza directa

Maria tiene una discapacidad psiquiátrica y toma medicamentos que le provocan somnolencia. Debido a su medicamento, María se durmió mientras horneaba, causando un pequeño incendio. Ella se despertó a tiempo para llamar al departamento de bomberos y el incendio se extinguió. María le explicó al administrador del apartamento que su medicamento la hizo quedarse dormida. No obstante, el administrador del apartamento tiene la intención de desalojarla.

Antes de presentar el pedido de desalojo, el administrador debe determinar si una adaptación aliviaría el riesgo de la amenaza directa causada por la discapacidad de María.<sup>40</sup> Por ejemplo, María podría hacer lo siguiente: (1) retirar el horno o agregar un dispositivo que apaga el horno después de cierto tiempo, (2) contratar a un ayudante para que le cocine, o (3) reemplazar el medicamento que le provoca somnolencia. Si no existe ninguna adaptación que alivie el riesgo, el administrador puede presentar el pedido de desalojo.<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (17 de mayo de 2004) (preguntas 4 y 5, páginas 4 a 6) disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf>.

<sup>39</sup> Id.

<sup>40</sup> Ley de Vivienda Justa Act, 42 U.S.C. Sección 3604(f)(9); 24 C.F.R. Sección 100.202(d); *Chevron U.S.A. vs. Echazabel*, 536 U.S. 73, 86 (2002) (citing 29 C.F.R. Sección 1630.2(r)); *Cromwell & Taylor LLP vs. Moore*, 2000 Minn. App. LEXIS 1317 (Dec. 22, 2000); *Roe vs. Sugar River Mills Assocs.*, 820 F.Supp. 636, 640 (D.N.H. 1993); *Roe vs. Hous. Auth.*, 909 F.Supp. 814, 822-23 (D. Colo. 1995).

<sup>41</sup> *Habitat Co. vs. McClure*, 301 Ill.App.3d 425, 441 (1st Dist. 1998).

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### IMPORTANTE

#### Rechazo de una adaptación

Los proveedores de vivienda deben tener motivos válidos para rechazar una adaptación. Los siguientes motivos son inválidos:

- La adaptación violaría normas o políticas: Una adaptación es una excepción a las normas del proveedor de vivienda. La simple renuencia a permitir una excepción a las normas no es un motivo válido para negar una adaptación.
- El residente ya recibió una adaptación: Es probable que se necesite más de una adaptación si las necesidades del residente aumentaron, si la solicitud de adaptación anterior demuestra ser insuficiente o si la nueva adaptación aborda una necesidad diferente.
- Permitir la adaptación generará un sinnúmero de solicitudes de adaptación: Una adaptación no puede negarse debido al temor que otros querrán algo similar. Si se otorga una adaptación a un residente con discapacidad, no se requiere un arreglo similar para una persona sin discapacidad o que necesite la adaptación.
- Afecta la estética y el valor de la propiedad: Un proveedor de vivienda no podrá negar una adaptación porque especula que la modificación puede afectar la estética o el valor del edificio.<sup>42</sup>
- Disgusto por el residente: La opinión de un proveedor de vivienda sobre el carácter o comportamiento de un residente, o una mala relación con el residente, generalmente no es relevante para determinar si la adaptación es necesaria.
- Percepción del proveedor de vivienda sobre lo que es mejor: Un proveedor de vivienda no podrá negarle una adaptación a una persona con discapacidad porque el proveedor de vivienda cree que la vivienda es insegura, la persona necesita más cuidado o la persona debería vivir en un ámbito diferente, como por ejemplo un centro de cuidados.
- Solicitudes cursadas durante los desalojos: Una persona podrá solicitar una adaptación en cualquier momento del proceso de solicitud y durante el arrendamiento, aun después que el proveedor de vivienda presente un pedido de desalojo.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Keys Youth Services, Inc. vs. City of Olathe, Kan., 75 F.Supp.2d 1235, 1244 (D. Kan 1999).

<sup>43</sup> Sinisgallo vs. Town of Islip Housing Authority, 865 F.Supp.2d 307, 340-341 (E.D. N.Y. 2012).

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### CONSEJO PROFESIONAL

La persona con discapacidad está en la mejor posición para determinar dónde vivir y qué asistencia o adaptaciones necesita.

### Ejemplo de rechazos inapropiados

- Sasha tiene una asistente personal que la asiste diariamente con las tareas de la casa, como cocinar y limpiar. Como adaptación razonable, Sasha solicita que su asistente personal tenga permitido usar las instalaciones para lavar la ropa. Se rechaza la adaptación porque el proveedor de vivienda cree que el residente debería vivir en un centro de cuidados. Esto sería inapropiado.
- El arrendador de Rita presentó un pedido de desalojo debido al desorden en su apartamento. El desorden es una consecuencia de la discapacidad psiquiátrica de Rita. Como adaptación razonable, ella solicita que su arrendador le dé más tiempo para limpiar. Sería inapropiado que el arrendador siga adelante con el desalojo sin considerar su solicitud de adaptación razonable.
- El arrendador de Donald le entrega un aviso de no renovación de su arrendamiento. El hijo de Donald vive con él, y usa una silla de ruedas. Donald busca una nueva unidad accesible, pero no puede encontrar ninguna y extiende su arrendamiento. Su arrendador presenta un pedido de desalojo. Como adaptación razonable, Donald solicita tiempo adicional para encontrar un nuevo lugar accesible para él y su hijo. Sería inapropiado que el arrendador siga adelante con el desalojo sin considerar la solicitud de adaptación razonable de Donald.

## Section 7-Complex Issues

### Comunicación

Si un residente tiene una discapacidad que afecta su capacidad de comunicarse con el proveedor de vivienda, el residente puede solicitar que el proveedor de vivienda altere su modalidad estándar de comunicación como adaptación razonable.

Algunos ejemplos de modalidades alternativas de comunicación son: suministrar material impreso en un formato alternativo, como Braille o mayor tamaño de letra; acordar el uso de intérprete de lenguaje de señas o subtítulos; usar un sistema de teléfono o video especial para personas sordas o con discapacidad de lenguaje; o comunicarse por correo electrónico.



#### CONSEJO PROFESIONAL

#### Consejos de comunicación para proveedores de vivienda:

- No suponga que una persona con discapacidad de lenguaje tiene dificultades para escuchar o entender.
- Pídale a la persona que identifique el método de comunicación que prefiere, como correo electrónico o conversación en línea.
- Sea paciente. Una conversación con alguien que tiene una discapacidad de comunicación puede tomar más tiempo y el proveedor de vivienda no debería finalizar la comunicación (es decir, colgar el teléfono).
- De ser necesario, pídale a la persona que repita o aclare sus afirmaciones. Las personas con discapacidad de comunicación generalmente no se ofenderán.
- Hable directamente con la persona con discapacidad y no con un intérprete que lo asista (es decir, afirme "Quiero hablar con usted acerca de..." en lugar de "Dígale a [la persona con discapacidad] que...").

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### Animales de asistencia

El término “animal de asistencia” se refiere a cualquier animal que realice tareas o brinde apoyo emocional para reducir el efecto de una discapacidad.

Los animales de asistencia no son mascotas y no están sujetos a las políticas de “sin mascotas” de los proveedores de vivienda, incluidos los cargos por mascota, los depósitos de seguridad especiales o los costos relacionados con mascotas.<sup>44</sup>



No existe límite para la cantidad de animales de asistencia que puede tener una persona con discapacidad, siempre que exista una necesidad relacionada con la discapacidad para esa cantidad de animales. Si una persona exige más de un animal de asistencia, el proveedor de vivienda debe evaluar si la cantidad de animales solicitada es necesaria y razonable.

A pesar de que los perros son los animales de asistencia más comunes, no existe ningún requisito para que el animal sea un perro.

<sup>44</sup> Aviso HUD FHEO FHEO-2013-01 sobre animales de servicio y animales de asistencia para personas con discapacidad en viviendas y programas financiados por el HUD (25 de abril de 2013).

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### Ejemplos de animales de asistencia

- Perros guía
- Perros señal, que alertan a sus dueños sobre los sonidos
- Perros que tiran de la silla de ruedas de una persona o recogen artículos para una persona con discapacidad
- Animales que brindan apoyo emocional y/o psicológico a individuos con discapacidad mental

Un proveedor de vivienda no podrá aplicar límites de tamaño y peso a los animales de asistencia. Asimismo, un proveedor de vivienda no podrá restringir a razas particulares, como los pitbull, en función de una especulación acerca de su comportamiento. Un proveedor de vivienda podrá rechazar la adaptación si un animal en particular plantea una amenaza directa en base a una evidencia objetiva sobre la conducta actual del animal.<sup>45</sup>

Antes de rechazar a un animal de asistencia en base a la alergia o el temor de otro residente al animal de asistencia, el proveedor de vivienda debe mostrar que el animal de asistencia planteaba una amenaza directa de daño a otro residente, que solo podría abordarse mediante la prohibición del animal de asistencia. Todas las determinaciones de amenaza directa de daño a otro residente deben estar basada en una evaluación individualizada que se apoye en evidencia objetiva sobre la conducta actual del animal, y no en la mera especulación o temor acerca de daño o peligros que un animal puede causar.<sup>46</sup>

El residente es responsable de supervisar al animal de asistencia, y siempre debe mantener el control total del animal de asistencia mediante el uso de correa, transporte o voz. Un proveedor de vivienda no debe exigir que un animal de asistencia use un collar o arnés especial que lo identifique como animal de asistencia.

Los animales de asistencia no necesitan ninguna certificación o entrenamiento especial.<sup>47</sup> Un proveedor de vivienda puede solicitar un comprobante de vacunación del animal de asistencia y exigir que esté adiestrado.

#### CONSEJO PROFESIONAL

El proveedor de vivienda puede abordar cualquier problema relacionado con el comportamiento del animal de la misma manera en que abordaría problemas similares.



<sup>45</sup> Id.

<sup>46</sup> Id.

<sup>47</sup> Id.

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### ADA vs. FHA

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), que es aplicable a empresas, empleadores y entidades gubernamentales, limita la definición de “animal de servicio” a perros y caballos en miniatura entrenados para realizar tareas relacionadas con discapacidad.

La ADA no cubre la necesidad de un animal de apoyo emocional de una persona, excepto que el animal esté entrenado para realizar tareas relacionadas con discapacidad.

Los proveedores de vivienda no deben confundir la definición de animal de servicio de ADA con la definición de animal de asistencia de la Ley de Vivienda Justa (FHA).

Un proveedor de vivienda debe permitir que un animal de asistencia acompañe a la persona con discapacidad a todas las áreas del edificio a las que tiene acceso el público o los residentes.

### Capítulo 3-104.1 de IHRA

Según la Ley de Derechos Humanos de Illinois (IHRA), es ilegal que un proveedor de vivienda haga lo siguiente:

(A) se niegue a vender o alquilar una propiedad a una persona con discapacidad debido a un perro guía, señal o de apoyo;

(B) discrimine a una persona con discapacidad para contratar, vender o alquilar una propiedad, o en cualquier servicio o instalación relacionada con el contrato, venta o arrendamiento debido a un perro guía, señal o de apoyo;

(C) cobre un cargo adicional al perro guía, señal o de apoyo, que no corresponda al daño real causado por el perro.<sup>48</sup>

Esta es una lista de las buenas prácticas de interacción con animales de asistencia:

- No acaricie al animal porque esto distrae al animal.
- No alimente al animal porque el animal debe ser cuidado y alimentado por su dueño.
- No asuste ni distraiga al animal.
- No se ubique entre el animal y su dueño.
- No suponga que una persona con discapacidad quiere debatir sobre el animal, la necesidad del animal o los animales de asistencia en general. A muchas personas con discapacidad no les interesa compartir los detalles relacionados con su discapacidad o su animal de asistencia.

<sup>48</sup> Ley de Derechos Humanos de Illinois, 775 ILCS 5/3-104.1.

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### Estacionamiento

Si un proveedor de vivienda ofrece estacionamiento a los residentes, el proveedor de vivienda debe adaptar razonablemente a una persona con discapacidad mediante una excepción a sus políticas de estacionamiento.



Esta obligación existe cuando los espacios de estacionamiento están disponibles por orden de llegada o son reservados.

Algunos residentes con discapacidad pueden necesitar un espacio formal de estacionamiento accesible (un espacio con un pasillo de acceso específicamente diseñado, pintado y marcado como un espacio de estacionamiento accesible).

Otros simplemente podrán necesitar un espacio de estacionamiento reservado cercano a la entrada. Por consiguiente, es importante hablar con el residente acerca del tipo de espacio de estacionamiento que se necesita y analizar cuáles son las opciones disponibles.

#### CONSEJO PROFESIONAL

La constancia que indique que el residente tiene una placa de estacionamiento para discapacitados emitido por la Secretaría de Estado de Illinois generalmente resulta suficiente para demostrar la necesidad del residente de un espacio de estacionamiento accesible reservado.

Si un proveedor de vivienda ofrece estacionamiento por orden de llegada, el proveedor de vivienda tal vez necesite reservar un espacio para un residente discapacidad. Mantener una cierta cantidad de espacios de estacionamiento accesible puede no resultar suficiente porque esos espacios pueden no estar disponibles cuando se los necesite. Aun cuando los espacios de estacionamiento están reservados, alquilados o cedidos, un proveedor de vivienda debe adaptar razonablemente a un residente.

#### Ejemplos De Soluciones Para Estacionamiento Reservado

- Pídale al usuario/dueño del espacio alquilado o cedido que cambie voluntariamente el espacio
- Modifique los términos del arrendamiento para permitir que el proveedor de vivienda intercambie los espacios
- Reserve el espacio específicamente para el residente con discapacidad cuando expire el arrendamiento actual
- Si los espacios no pueden ser intercambiados, cree nuevos espacios en espacios no utilizados del estacionamiento, como por ejemplo donde están los cestos de basura o los equipos de mantenimiento.

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### Rescisión anticipada de arrendamiento o transferencia a una unidad diferente

Los residentes con discapacidad que viven en una unidad que no es accesible pueden solicitar la siguiente adaptación:

- (a) abandonar anticipadamente la unidad;
- (b) ser transferido a una unidad dentro del mismo edificio o desarrollo; o
- (c) ser transferido a una unidad en otro edificio administrado por el mismo proveedor de vivienda.

Los proveedores de vivienda deben considerar estas solicitudes como lo harían con cualquier otra solicitud de adaptación razonable. Es posible que se les solicite renunciar a cualquier cargo asociado, excepto que dicha dispensa cree una carga indebida para el proveedor de vivienda.<sup>49</sup>

### Tiempo adicional para la mudanza

Una persona con discapacidad puede necesitar más tiempo que alguien sin discapacidad para encontrar una vivienda alternativa y mudarse porque las viviendas asequibles y accesibles no escasean. Es posible que un proveedor de vivienda que le entregue un aviso de desocupación a un residente con discapacidad para una cierta fecha necesite ofrecerle tiempo adicional para su mudanza como una adaptación razonable basada en la discapacidad.

### Entorno libre de humo, alergias y químicos



Un proveedor de vivienda podrá adaptar a un residente con asma, alergia, sensibilidad aguda a productos químicos, u otras enfermedades respiratorias, de la siguiente manera:

- Restringir la posibilidad de fumar y/o el uso de ciertos productos químicos en las áreas comunes públicas del edificio.
- Ofrecerle al residente la oportunidad de mudarse a una unidad vacía que esté alejada de los productos químicos o el humo.

<sup>49</sup> Bentley v. Peace and Quiet Realty 2 LLC, 367 F.Supp.2d 341, 345-6 (E.D. N.Y. 2005); Samuelson v. Mid-Atlantic Realty Co., Inc., 947 F.Supp. 756, 759-762 (D.Del 1996).

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

- Adoptar políticas libre de humo en todo un edificio, o en ciertos edificios de un complejo de viviendas de múltiples unidades.
- Reparar paredes, ventanas, puertas, etc. y reemplazar las alfombras para reducir o eliminar la filtración de humo indirecto.
- Cambiar los sistemas de calefacción o ventilación para eliminar la dispersión de humo indirecto entre los diferentes apartamentos.

### Ayudantes

Los ayudantes cama adentro son trabajadores que viven con los residentes con discapacidad y brindan cuidado y/o asistencia esenciales para el residente. Los ayudantes cama adentro pueden ser profesionales o parientes. Si un proveedor de vivienda tiene normas que limitan quién puede ocupar una unidad con el residente, el proveedor de vivienda puede estar obligado a hacer excepciones a esas normas para autorizar a un ayudante cama adentro como adaptación razonable.

De manera similar, las personas con discapacidad tendrán la necesidad de contar con la asistencia de un trabajador de apoyo de salud, asistente personal o amo de casa para que visite la unidad y brinde servicios a la persona con discapacidad.

#### CONSEJO PROFESIONAL

Si un proveedor de vivienda tiene normas que limitan quién puede visitar, el proveedor de vivienda tendrá que hacer excepciones a esas normas para permitir el acceso al edificio.

### Antecedentes Penales



Un proveedor de vivienda podrá tener una política que descalifique a solicitantes con antecedentes penales.

Sin embargo, podría resultar discriminatorio excluir a solicitantes con antecedentes penales, sin tener en cuenta la discapacidad, sin evaluar al candidato caso por caso y tomando en cuenta los factores mitigantes, como la naturaleza del delito y la cantidad de tiempo transcurrido desde el arresto o la condena.<sup>50</sup>

<sup>50</sup> HUD, "Directrices de la Oficina del Abogado General sobre la aplicación de los Estándares de la Ley de Vivienda al uso de los Registros Penales por parte de los proveedores de vivienda y las transacciones relacionadas con Bienes Raíces", (4 de abril de 2016) disponible en

[https://www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF).

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

Además, dependiendo de circunstancias de hechos específicos, un proveedor de vivienda necesitará adaptar razonablemente a un solicitante con discapacidad si existe una conexión entre los antecedentes penales y la discapacidad, aunque al menos un tribunal haya concluido lo contrario.

### Ejemplo de una circunstancia de hecho específico de antecedentes penales y discapacidad

Bernie, debido a una situación psiquiátrica, fue condenado por desorden público hace 20 años. Desde entonces, él recibió tratamiento psiquiátrico y no cometió ningún otro incidente penal. Él presenta una solicitud para un apartamento ante un arrendador que tiene una política que prohíbe que los inquilinos tengan condenas previas. Bernie puede solicitar una adaptación a la política porque su condena está relacionada con su discapacidad y no representa una amenaza de daño.

### Antecedentes crediticios

Un proveedor de vivienda podrá tener una política que descalifique a solicitantes con malos antecedentes crediticios. Sin embargo, en algunas circunstancias, un proveedor de vivienda necesitará adaptar razonablemente a un solicitante con discapacidad si existe una conexión directa entre el crédito insuficiente o malo y la discapacidad, y la persona está calificada para el arrendamiento (es decir, tiene ingresos suficientes para pagar el arrendamiento).<sup>51</sup>

### Ejemplo de circunstancias de hecho específico de antecedentes crediticios y discapacidad

- Vladimir estuvo internado en un hospital durante un extenso período debido a su discapacidad, y no pudo pagar sus cuentas. Como resultado de ello, acumuló un monto significativo de deuda crediticia. Desde entonces, elaboró un plan de pagos para su deuda y tuvo ingresos suficientes para seguir arrendando un apartamento, pero ahora tiene un bajo puntaje crediticio. Él presenta una solicitud para un nuevo apartamento, pero su solicitud es rechazada debido a su puntaje crediticio. Vladimir puede solicitar una adaptación porque su bajo crédito está directamente relacionado con su discapacidad.
- Henry tiene una discapacidad física, una importante deuda en su tarjeta de crédito y un bajo puntaje crediticio debido al gasto excesivo. Él presenta una solicitud para un nuevo apartamento, pero su solicitud es rechazada debido a su bajo puntaje crediticio. Como su bajo crédito no guarda ninguna relación con su discapacidad, el proveedor de vivienda no necesita hacer una excepción a esta política.

<sup>51</sup> Giebeler v. M&B Associates, 343 F.3d 1143 (9th Cir. 2003)

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### Acumulación

Si la práctica de acumulación de una persona constituye una discapacidad, o es el resultado de una discapacidad, la persona puede solicitar una adaptación razonable al proveedor de vivienda, como tiempo extra para limpiar la unidad y/o asistencia para eliminar el desorden.<sup>52</sup>

### Rechazo de una modificación

Los proveedores de vivienda deben tener un motivo válido para rechazar una modificación.

- Especular que la modificación viola un código de incendio o de edificación no es suficiente. El proveedor de vivienda debe identificar la violación actual del código de incendio o de edificación.

IMPORTANTE

### Ejemplo de rechazo inapropiado

Un residente solicita la instalación de un elevador de silla en la escalera del área común. Existe espacio suficiente para instalar el elevador de silla cumpliendo con los códigos de incendio y edificación. El proveedor de vivienda no puede negar la solicitud en base a su temor de que otros residentes estén en riesgo en caso de incendio.



<sup>52</sup> Rutland Court Owners, Inc. vs. Taylor, 997 A.2d 706 (D.C. 2010) (después que la junta cooperativa intentó desalojar al residente por no limpiar y fumigar adecuadamente su apartamento después de una infestación de chinches, el tribunal concluyó que una solicitud para tener más tiempo para limpiar era suficiente para avisarle a la junta su necesidad de adaptación); Douglas vs. Kriegsfeld Corp., 884 A.2d 1109 (D.C. 2005) (revocando la decisión del tribunal de primera instancia que prohibió la defensa de una adaptación razonable cuando el arrendador se negó a aplazar la acción de desalojo debido a la condición insalubre del apartamento después que el Servicio de Protección de Adultos aceptara asistir al inquilino con la limpieza de la unidad mientras la acción seguía pendiente); Schuett Inv. Co. vs. Anderson, 386 N.W.2d 249 (Minn. Ct. App. 1986) (rechazando el desalojo del inquilino por mantener condiciones cercanas al peligro de incendio sin antes hacer una adaptación razonable para ayudar a aliviarlo); Lebanon Cnty. Hous. Auth. vs. Landeck, 967 A.2d 1009 (Pa. Super. Ct. 2009) (sosteniendo que el tribunal de primera instancia debería haber considerado la evidencia relacionada con la solicitud de adaptación razonable del inquilino a PHA para aplazar el proceso de desalojo por mal mantenimiento).

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### Garantías

#### IMPORTANTE

Antes de otorgar permiso para una modificación razonable, el proveedor de vivienda puede exigir lo siguiente:

- Una descripción de la modificación, que puede ser oral o escrita dependiendo de la naturaleza de la modificación propuesta.<sup>53</sup>
- Garantías razonables que avalen que la modificación será realizada de manera profesional.
- El trabajo se realizará cumpliendo con todos los códigos arquitectónicos y de edificación relevantes, y será llevado a cabo por un contratista con licencia. Nota: El proveedor de vivienda no podrá insistir que el residente contrate a un contratista específico.<sup>54</sup>
- El residente obtendrá todos los permisos necesarios.<sup>55</sup>

Un proveedor de vivienda podrá rechazar una solicitud por inadmisibles si el proveedor de vivienda solicita esta información y no se la suministran.<sup>56</sup>

### Restoration

Los proveedores de vivienda pueden exigir que un residente elimine una modificación a una unidad y la restaure a su estado original al final de su residencia, siempre que el proveedor de vivienda lo solicite y sea razonable hacerlo.

Generalmente, un proveedor de vivienda solo solicitará la restauración si la modificación afecta el disfrute de la unidad de un futuro residente.<sup>57</sup> Un proveedor de vivienda no puede exigir que una modificación de un área común (es decir, una rampa en la puerta principal del edificio) sea restaurada a su estado original.<sup>58</sup>

#### Ejemplos de restauración de una unidad individual

- Como Pam usa una silla de ruedas, ella obtuvo el permiso de su proveedor de vivienda para eliminar los armarios bajos y bajar el fregadero de la cocina. Es razonable que el proveedor de vivienda le exija a Pam que, cuando desocupe la unidad, reinstale los armarios bajos y vuelva a colocar el fregadero a su altura original.
- Debido a una discapacidad de movilidad, Rich obtuvo la aprobación del proveedor de vivienda para ensanchar las puertas de su unidad para poder maniobrar con su silla de ruedas. No es razonable que el proveedor de vivienda le exija a él que restaure las puertas a su ancho original porque una puerta ligeramente más ancha no interfiere con el uso del apartamento.

<sup>53</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (5 de marzo de 2008) (pregunta 21, páginas 11 y 12) disponible en [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

<sup>54</sup> Id. (pregunta 23, página 12)

<sup>55</sup> Id. (pregunta 23, página 12)

<sup>56</sup> Id. (pregunta 21, páginas 11 y 12)

<sup>57</sup> Id. (preguntas 24 y 25, páginas 12 y 13)

<sup>58</sup> Id. (pregunta 26, página 13)

## Capítulo 7 – Cuestiones complejas

### CONSEJO PROFESIONAL

En circunstancias limitadas, si el proveedor de vivienda solicita una restauración y resulta incierto si el residente podrá pagar dicha restauración, el proveedor de vivienda puede exigir un depósito en una cuenta que genere intereses para cubrir los costos de restauración. El interés generado se tomará en cuenta para cubrir los costos de la restauración.<sup>59</sup>

### Represalias

Las represalias ocurren cuando un proveedor de vivienda intenta desalentar que un residente solicite una adaptación o modificación razonable, o lo castiga por hacerlo tomando una acción adversa contra el residente.

### IMPORTANTE

Un proveedor de vivienda no puede tomar represalias contra un residente porque el residente solicitó una adaptación o modificación.<sup>60</sup>

A continuación presentamos algunas acciones adversas que podrían ser represalias si son tomadas en respuesta a una solicitud de adaptación o modificación:

- No renovación del arrendamiento
- Aumento del arrendamiento
- Desalojo
- Acoso



<sup>59</sup> Id. (preguntas 27 y 28, páginas 13 a 15)

<sup>60</sup> Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. Sección 818; Ley de Derechos Humanos de Illinois, 775 ILCS 5/6-101(A).

## Capítulo 8

### Cuestiones únicas para ciertos proveedores de vivienda

#### Municipalidades

Las municipalidades tienen el deber de adaptar a sus residentes haciendo excepciones a sus ordenanzas y restricciones de zonificación.<sup>61</sup>

#### Ejemplos de exención de zonificación

Una organización sin fines de lucro intenta comprar una casa de cinco habitaciones en un área residencial para usarla como hogar grupal para personas con autismo. La ordenanza de zonificación de la municipalidad restringe la ocupación a una familia. La organización solicita un cambio de zonificación para que la casa pueda ser ocupada por cinco individuos con autismo. La municipalidad debería tratar la solicitud de cambio de la organización como una solicitud de adaptación razonable.

#### Condominios y asociaciones cooperativas

Los condominios y las asociaciones cooperativas están cubiertas por las leyes de vivienda justa, y tienen la obligación de otorgar adaptaciones o modificaciones razonables a las personas con discapacidad.

- Las asociaciones deben cumplir con las leyes de vivienda justa: El Capítulo 18.4(q) de la Ley de Condominios de Illinois específicamente les otorga a los miembros de la junta de la asociación del condominio la autoridad para “adaptar razonablemente las necesidades del dueño de una unidad que es una persona con discapacidad como lo exige la Ley Federal de Derechos Civiles de 1968, la Ley de Derechos Humanos de Illinois y las ordenanzas locales que sean aplicables respecto al uso de elementos comunes o aprobación de modificaciones en una unidad”.<sup>62</sup>
- Las asociaciones deben considerar las solicitudes de dueños e inquilinos por igual: Las asociaciones tienen la obligación de participar en el proceso interactivo. Es posible que la asociación necesite hacer una excepción a los inquilinos que solicitan una adaptación o modificación si la asociación regularmente solo permite que los dueños de las unidades se comuniquen directamente con la junta o participen de las reuniones de junta.
- Los miembros de la junta de la asociación deben ser imparciales para evaluar solicitudes: A pesar que los miembros de la junta pueden ser abogados, médicos u otros profesionales, su rol consiste solo en determinar si un residente suministró la información suficiente para la adaptación o modificación. La junta solo podrá solicitar información adicional si el residente no presenta información razonablemente confiable.

IMPORTANTE

<sup>61</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, “Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa”, (17 de mayo de 2004) (pregunta 2, página 3) disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf>.

<sup>62</sup> Ley de Condominios de Illinois, 765 ILCS 605/18.4(q).

## Capítulo 8 – Cuestiones únicas para ciertos proveedores de vivienda

### IMPORTANTE

- **Las asociaciones deben responder en forma oportuna:** Es posible que una asociación de condominio tarde más tiempo en responder las solicitudes de adaptaciones o modificaciones debido a la necesidad de considerar la solicitud en la siguiente reunión de junta. Sin embargo, si la asociación toma demasiado tiempo en tomar una decisión, la demora podría ser considerada como rechazo. Una asociación deberá considerar acelerar la fecha de su reunión u otorgar la adaptación en forma temporaria hasta que la junta considere la solicitud.

### Ejemplos de solicitudes a una junta de condominio

Chin es una persona con discapacidad que tiene un animal de apoyo emocional. Ella alquila un condominio en un edificio que tiene una política de “sin mascotas”. Al momento de su mudanza, ella alerta a la asociación sobre su discapacidad y su necesidad del animal. Ella suministra documentación respaldatoria. La asociación le informa a chin que evaluará su solicitud en la siguiente reunión, dentro de dos meses. La asociación debería adelantar la reunión de junta o permitirle a Chin tener a su animal de apoyo emocional hasta que pueda evaluar la solicitud.

### Autoridades de vivienda pública y otros proveedores de vivienda con financiamiento federal

Como las autoridades de vivienda pública y otros proveedores de vivienda subsidiados reciben asistencia de financiamiento federal, están cubiertos por la Ley de Vivienda Justa, la Ley de Derechos Humanos de Illinois y el Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación.<sup>63</sup>

El proceso de solicitud y lista de espera de un proveedor de vivienda subsidiada debe ser accesible para las personas con discapacidad. Además, el proveedor de vivienda debe brindarle una adaptación razonable a un solicitante en una lista de espera cuando sea necesario.<sup>64</sup>

### IMPORTANTE

- El Capítulo 504 indica que un solicitante en la lista de espera que necesita una unidad accesible tiene derecho a la siguiente unidad accesible disponible, aun si hay personas sin discapacidad que están antes que el solicitante en la lista de espera.
- Respecto de las listas de espera, un residente que necesita ser transferido a una unidad accesible tiene derecho a la siguiente unidad accesible disponible por sobre los solicitantes sin discapacidad.<sup>65</sup>
- De manera similar, un residente que necesita una característica de accesibilidad particular, como un apartamento en el primer piso, tiene derecho a la siguiente unidad accesible disponible con esa característica.

<sup>63</sup> Ley de Rehabilitación de 1973, 29 U.S.C. 794. Ver también la Declaración conjunta del HUD y el DOJ, “Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa”, (5 de marzo de 2008) (pregunta 31, páginas 16 y 17) disponible en [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

<sup>64</sup> Proyecto de Ley Nacional de Vivienda, “Adaptación razonable en viviendas con asistencia federal”, (citando a 24 C.F.R. Sección 982.204(c)(2) (2012); GUÍA DE VIVIENDA PÚBLICA DEL HUD, nota anterior 58, en 39 y 40 (suministrando una lista detallada de posibles adaptaciones razonables a los procedimientos de la lista de espera), 58 y 59; MANUAL DEL HUD 4350.3, nota anterior 14; GUÍA DE CUPONES DEL HUD, nota anterior 81, en 4 y 6).

<sup>65</sup> Proyecto de Ley Nacional de Vivienda, “Adaptación razonable en viviendas con asistencia federal”, (citando a HUD, PHOG, nota anterior 14, en 106 y 107; MANUAL DEL HUD 4350.3, nota anterior 14, en 7 a 28; ver también *Distler vs. El-Ad Reserve at Lake Pointe, L.L.C.*, 2011 WL 3715091 (M.D. Fla. 24 de agosto de 2011) (rechazando la moción de juicio sumario del arrendador por la falta de adaptación de un reclamo cuando el arrendador rechazó la solicitud del arrendatario para mudarse del segundo piso a una unidad en la planta baja); NHLP, Acuerdo de Liquidación Histórico sobre transferencias de unidades para personas con discapacidad, 30 © 2012 National Housing Law Project 41 HOUS. L. BULL. 37, 55 (Marzo de 2011)).

## Capítulo 8 – Cuestiones únicas para ciertos proveedores de vivienda

Un proveedor de vivienda puede intentar adaptar a un residente que solicita una modificación razonable por otros medios. Un proveedor de vivienda subsidiada podrá ofrecerle a un residente la transferencia a una unidad completamente accesible dentro del mismo edificio o en un edificio diferente.<sup>66</sup>

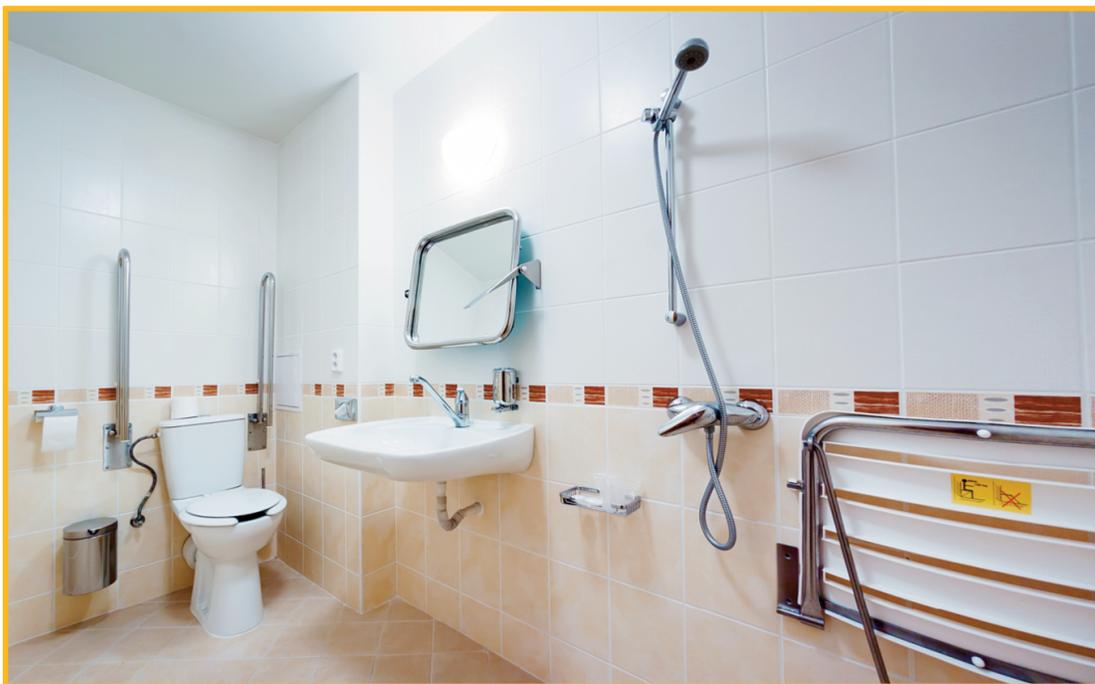
### CONSEJO PROFESIONAL

Un proveedor de vivienda puede mudar a un residente sin discapacidad que vive en una unidad accesible a una unidad no accesible si el contrato de arrendamiento así lo estipula.<sup>67</sup>

La transferencia no sería apropiada si el residente vive en la unidad desde hace mucho tiempo, la modificación es menor o la discapacidad le dificultaría la adaptación a la nueva unidad.

### Ejemplo de una transferencia

Kanwar tiene una discapacidad de visión y vivió en una unidad subsidiada durante más de 20 años. Recientemente, debido a una dolencia en la espalda, Kanwar comenzó a usar un andador. Él solicita que su proveedor de vivienda instale barras de seguridad en el baño. En lugar de instalar barras de seguridad, el proveedor de vivienda ofrece mudar a Kanwar a una unidad completamente accesible en un edificio diferente en el extremo opuesto de la ciudad. El ofrecimiento del proveedor de vivienda de transferir a Kanwar a una unidad completamente accesible puede no resultar apropiado teniendo en cuenta el tiempo que Kanwar vive en el edificio y la facilidad de la modificación.



<sup>66</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (5 de marzo de 2008) (pregunta 31, páginas 16 y 17) disponible en [https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable\\_modifications\\_mar08.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/reasonable_modifications_mar08.pdf).

<sup>67</sup> 24 CFR §9.154(b).

## Capítulo 8 – Cuestiones únicas para ciertos proveedores de vivienda

Una persona puede solicitar a un proveedor de vivienda subsidiada que agregue a un familiar con discapacidad a la familia del residente como adaptación razonable.

### Ejemplo para agregar a un familiar

Suzie tuvo un cupón de opción de vivienda durante muchos años. Greg, su hijo adulto, tuvo un accidente automovilístico y sufrió una lesión cerebral grave. Suzie solicita que la autoridad de vivienda pública agregue a Greg a su cupón, para que ella pueda cuidarlo. La autoridad de vivienda pública debería tratar esto como una solicitud de adaptación razonable.

Si un residente necesita un ayudante cama adentro como adaptación razonable, el proveedor de vivienda subsidiada debe incluir un ayudante cama adentro para determinar el tamaño de la familia y puede exigir una habitación adicional para el ayudante cama adentro.<sup>68</sup> El proveedor de vivienda subsidiada no puede contabilizar el ingreso del ayudante cama adentro para determinar el ingreso familiar.<sup>69</sup>



### Ejemplo para agregar a un familiar

Regina tiene un cupón de opción de vivienda del Capítulo 8 para una unidad de un dormitorio para ella y su hijo de siete años. La discapacidad de Regina exige el cuidado de un ayudante cama adentro. Regina solicita una adaptación para que su ayudante viva con ella. Como un ayudante cama adentro se tiene en cuenta para determinar el tamaño de la familia, y las reglamentaciones federales exigen un dormitorio cada dos personas, Regina tendría derecho a un cupón de opción de vivienda del Capítulo 8 para una unidad de dos dormitorios. Además, el ingreso del ayudante cama adentro no se contabiliza para determinar el ingreso familiar.

<sup>68</sup> 24 C.F.R. Sección 982.402(b)(6).

<sup>69</sup> 24 C.F.R. Sección 5.609(c)(5).

## Capítulo 9

### Resarcimientos legales

Una persona que desea presentar una queja por discriminación ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) o el Departamento de Derechos Humanos de Illinois (IDHR) puede hacerlo dentro de un año de la violación. Una persona que desea presentar una queja por discriminación ante un tribunal federal o estatal puede hacerlo dentro de los dos años de la violación.<sup>70</sup>



En una queja de vivienda justa, existen varios tipos de compensación disponible para un residente.<sup>71</sup>

- Los **daños reales** son montos monetarios otorgados al residente para compensarlo por la pérdida real sufrida debido a la discriminación del proveedor de vivienda, como la compensación por oportunidades de vivienda perdidas, diferenciales de arrendamiento, gastos de bolsillo, sufrimiento emocional, gastos de mudanza y otros costos.
- La **compensación preventiva y equitativa** exige que un proveedor de vivienda haga o no haga un acto específico. Su propósito es corregir los efectos de la violación de vivienda justa y evitar violaciones futuras. Puede exigirle al proveedor de vivienda que: asista a una capacitación de vivienda justa, otorgue la adaptación o modificación y/o cree una política de adaptación o modificación razonable.
- En virtud de las leyes de vivienda justa, un residente que lleva adelante con éxito una acción contra el proveedor de vivienda puede recuperar los costos del abogado que maneje el caso.<sup>72</sup>
- Por las acciones presentadas ante el HUD, el Departamento de Justicia de EE. UU. o el IDHR, los proveedores de vivienda pueden ser obligados a pagar penalidades civiles o multas por la violación de las leyes de vivienda justa, reivindicando el interés público. Para determinar el monto de la multa, los tribunales considerarán los siguientes factores: (1) la naturaleza ofensiva de la violación; (2) la culpabilidad del proveedor de vivienda; (3) las circunstancias financieras del proveedor de vivienda; y (4) la necesidad de desalentar al proveedor de vivienda de cometer futuras violaciones.<sup>73</sup>
- Los **daños punitivos** son montos monetarios por daños otorgados al residente para castigar al proveedor de vivienda por actos particularmente malos y desalentar conductas similares en otros.
- El HUD puede exigirles a los proveedores de vivienda que reciben fondos federales que devuelvan esos fondos por haber violado las leyes federales de vivienda justa. El Servicio de Impuestos Internos también puede obligar a los proyectos que reciben Créditos Impositivos para Viviendas de Bajos Ingresos a devolver sus créditos.

<sup>70</sup> Declaración conjunta del HUD y el DOJ, "Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa", (17 de mayo de 2004) (pregunta 19, páginas 14 y 15) disponible en <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/huddojstatement.pdf>. (citando a *Cleveland vs. Policy Management Systems Corp.*, 526 U.S. 795, 797 (1999)).

<sup>71</sup> Ley de Vivienda Justa, 42 U.S.C. Sección 3613(c); Ley de Derechos Humanos de Illinois, 775 ILCS 5/8B-104.

<sup>72</sup> 24 CFR Sección 180.705(b); Ley de Derechos Humanos de Illinois, 775 ILCS 5/8B-104(D).

<sup>73</sup> *Krueger vs. Cuomo*, 115 F.3d 487, 493 (7th Cir. 1997).

## Section 10 Legal Remedies

### Resarcimientos legales<sup>74</sup>

1. **Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia - Adaptaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa**  
[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/library#Guidance](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/library#Guidance)
2. **Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia - Modificaciones razonables de la Ley de Vivienda Justa**  
[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/library#Guidance](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/library#Guidance)
3. **Directrices del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano sobre Animales de Servicio y Animales de Asistencia para Personas con Discapacidad en Viviendas y Programas Financiados por el HUD**  
[https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/library#Guidance](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/library#Guidance)
4. **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., Oficina del Abogado General Directrices sobre la aplicación de los estándares de la Ley de Vivienda Justa al uso de registros penales por parte de los proveedores de vivienda y las transacciones de bienes raíces**  
[https://www.hud.gov/sites/documents/HUD\\_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF)
5. **Aviso de accesibilidad del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.: El Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973; la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990; a Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968; y la Ley de Vivienda Justa de 1988**  
<https://www.hud.gov/sites/documents/PIH2003-31.PDF>
6. **Declaración conjunta del Departamento de Justicia y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano sobre Hogares Grupales, Uso de Tierras Locales y la Ley de Vivienda Justa**  
[https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/library](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/library)

### Estatutos

- a) Ley de Vivienda Justa (42 U.S.C. 3601)  
<https://www.justice.gov/crt/fair-housing-act-2>
- b) Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (42 U.S.C Sección 12102)  
<https://www.ada.gov/pubs/adastatute08.htm>
- c) Capítulo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. Sección 794)  
[https://www.hud.gov/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/disabilities/sect504](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/sect504)
- d) Ley de Derechos Humanos de Illinois (775 ILCS 5)  
<http://www.ilga.gov/legislation/ilcs/ilcs2.asp?ChapterID=64>

### Ordenanzas municipales

Las unidades de los gobiernos locales, como las municipalidades y los condados, también pueden tener sus propias ordenanzas de derechos civiles. Los proveedores de vivienda deberían consultar con sus unidades de gobierno local para saber si tienen una ordenanza que resulte aplicable.

### Reglamentaciones

Las reglamentaciones del HUD sobre discriminación relacionadas con discapacidad de la Ley de Vivienda Justa

<https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?rgn=div5&node=24:1.2.1.1.1>

<sup>74</sup> Si tiene problemas para acceder a este documento desde este enlace, todas las políticas y las directrices del HUD pueden encontrarse en la Biblioteca FHEO del HUD en su página web [https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program\\_offices/fair\\_housing\\_equal\\_opp/library](https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/fair_housing_equal_opp/library). You may also contact HUD at:

<https://www.hud.gov>

451 7th Street S.W., Washington, DC 20410

Teléfono: : (202) 708-1112

TTY: (202) 708-1455

## Section 10-Anexos

### Información de derivación de proveedores de vivienda

#### Departamento de Vivienda

##### Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (“HUD”)

Chicago FHEO Center  
77 W. Jackson Blvd., Suite 2101  
Chicago, Illinois 60604  
(Tel) (800) 765-9372  
(Fax) (312) 886-2837

##### Departamento de Justicia de EE. UU. (DOJ) División de Derechos Civiles

950 Pennsylvania Ave., NW  
Washington, DC 20530-0001  
(Tel) (202) 514-4609  
(TTY) (202) 514-0716

##### Departamento de Derechos Humanos de Illinois (IDHR) División de Vivienda Justa

555 West Monroe Street, 7th Floor  
Chicago, Illinois 60661  
(Tel) (312) 814-6229  
(TTY) (866) 740-3953  
(Fax) (312) 814-6251

##### Oficina del Fiscal General de Illinois Oficina de Derechos de Discapacidad

James R. Thompson Center  
100 West Randolph St., 11th Floor  
Chicago, Illinois 60601  
(Tel) (312) 814-5684  
(TTY) (800) 864-3013  
(Fax) (312) 814-3212

#### Recursos de organizaciones sin fines de lucro

##### Access Living (Capacitación de proveedores de vivienda)

115 West Chicago Ave.  
Chicago, Illinois 60654  
(Tel) (312) 640-2100  
(Tel) (800) 613-8549 (toll free)  
(TTY) (312) 640-2102  
(TTY) (888) 253-7003 (toll free)  
(Fax) (312) 640-2101

##### Great Lakes ADA Center

1640 West Roosevelt Road Room 405  
Chicago, Illinois 60608  
(V/TTY) (312) 413-1407  
(V/TTY) (800) 949-4232  
(Video Phone) (312) 767-0377  
(Fax) (312) 413-1856

#### Otras fuentes

##### Vivienda Justa para inquilinos con discapacidad:

Understanding Reasonable Accommodations and Modifications published by the North Carolina Department of Health and Human Services, North Carolina Housing Finance Agency, and the School of Government at the University of North Carolina at Chapel Hill (2008).

##### Manual de Vivienda Justa:

**Adaptaciones y modificaciones razonables**, published by Disability Rights Oregon (2008).

##### Guía para adaptaciones y modificaciones

**razonables**, Housing Opportunities Made Equal of Virginia, Inc.

##### Guía de Vivienda Justa para consumidores

published by: Iowa’s Governor’s Developmental Disability Council, Iowa Civil Rights Commission, Iowa Division of Person with Disabilities, Iowa Legal Aid, Iowa Program for Assistive Technology, and the University of Iowa School of Law.



## NOTAS

---





ILLINOIS DEPARTMENT OF  
 **Human Rights**

**Chicago:**

555 West Monroe Street, 7th Floor  
Chicago, Illinois 60661  
(312) 814-6200 or (800) 662-3942 (Voice)  
(866) 740-3953 (TTY)

**Springfield:**

524 S. 2nd Street, Suite 300  
Springfield, Illinois 62701  
(217) 785-5100 (Voice)  
(866) 740-3953 (TTY)

**Marion:**

2309 West Main Street  
Marion, Illinois 62959  
(618) 993-7463 (Voice)  
(866) 740-3953 (TTY)

**Website: [www.illinois.gov/dhr](http://www.illinois.gov/dhr)**

Versión 2

Impreso por la autoridad del estado de Illinois  
web  
IOCI22-0270 (Idioma de destino)

