

¿CUÁLES SON MIS DERECHOS?

Si usted tiene una discapacidad física o mental, su proveedor de vivienda no puede discriminarlo por su discapacidad. Los “Proveedores de vivienda” son: propietarios de viviendas, autoridades de la vivienda, juntas cooperativas y asociaciones de condominios. Las leyes federales, estatales y municipales prohíben a los proveedores de vivienda:

- ▶ Negarse a alquilarle o venderle un departamento por su discapacidad.
- ▶ Discriminarlo y tratarlo peor que a los demás por su discapacidad.
- ▶ Negarse a realizar cambios razonables que usted necesite por su discapacidad.

Esta hoja informativa se enfoca en su derecho a solicitar cambios razonables, llamados “adaptaciones razonables”, y en lo que puede hacer si su proveedor de vivienda se niega.

¿QUÉ ES UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE?

Una adaptación razonable es un cambio razonable que una persona discapacitada necesita para usar y disfrutar de su casa al igual que las demás personas. Puede ser una adaptación razonable o una excepción a alguna política o procedimiento del proveedor de vivienda, o un cambio razonable en la forma en que se proveen los servicios de la vivienda. Una adaptación razonable también puede ser un cambio estructural razonable del espacio físico dentro de un departamento o en las áreas comunes de un edificio de departamentos.

Algunos ejemplos de adaptaciones razonables pueden ser:

- ▶ Hacer una excepción a la política de “prohibición de animales” para permitir que viva un animal de servicio en la vivienda
- ▶ Asignar a una persona con discapacidad motriz una cochera cercana a la entrada del edificio
- ▶ Ofrecer un intérprete de lenguaje de señas durante las reuniones con el proveedor de vivienda
- ▶ Instalar barras para agarrarse en el baño
- ▶ Mudar a un residente con alguna discapacidad física a la planta baja si el edificio no tiene ascensor
- ▶ Enviar una segunda copia de la factura del alquiler a un trabajador social
- ▶ Las autoridades de vivienda pueden dar a la persona discapacitada más tiempo para reunir documentación
- ▶ Instalar una rampa y/o puertas automáticas en la entrada principal del edificio

¿QUÉ SIGNIFICA EL TÉRMINO “RAZONABLE”?

Los proveedores de vivienda solo están obligados a hacer cambios “razonables” relacionados con su discapacidad específica. La razonabilidad de una solicitud tiene en cuenta varios factores, como: el costo del cambio, los recursos financieros del proveedor de vivienda, cuán fácil o difícil es hacer el cambio, el beneficio del cambio para usted, y el efecto que el cambio tendrá en los demás. Cada situación es única.

Los proveedores de vivienda pueden negarse a hacer cambios que:

- ▶ Le cuesten una suma de dinero extremadamente grande o sean extremadamente dificultosos
- ▶ Cambien fundamentalmente la naturaleza del programa de vivienda
- ▶ No sean estructuralmente posibles
- ▶ No satisfagan la necesidad relacionada con la discapacidad
- ▶ Puedan hacer daño en forma directa a otras personas

¿CÓMO SOLICITO UNA ADAPTACIÓN RAZONABLE?

Puede solicitarla a su proveedor de vivienda en cualquier momento, verbalmente o por escrito. No es necesario que utilice el término técnico “adaptación razonable” mientras la solicitud le haga saber que está pidiendo un cambio por alguna necesidad relacionada con su discapacidad. Por lo general, es mejor solicitar las adaptaciones razonables por escrito.

- ▶ Escríble una carta a su proveedor de vivienda informándole que usted es un residente discapacitado que necesita una adaptación razonable,
- ▶ Sea específico acerca de lo que necesitaría que se cambie y el motivo por el que necesita el cambio,
- ▶ Envíe la carta por correo certificado con acuse de recibo, y
- ▶ Quédese con una copia para sus registros.

Puede ser útil respaldar su solicitud con una carta de su médico. No necesita revelar su diagnóstico ni sus registros médicos. Su proveedor de vivienda puede solicitar documentación médica para confirmar 2 cosas: (1) que realmente tiene una discapacidad, y (2) que su pedido de adaptación específico satisface en forma directa la necesidad relacionada con su discapacidad. Si su necesidad de realizar la adaptación es obvia, entonces el proveedor de vivienda no debería solicitar ninguna documentación.

Pida a su médico que escriba una carta que:

1. Incluya las acreditaciones y capacitación del médico.
2. Indique durante cuánto tiempo lo ha tratado y cuándo fue la última vez que lo examinó.

3. Certifique que usted tiene una discapacidad física o mental que limita substancialmente una o más actividades diarias importantes e identifique específicamente qué actividad diaria le limita su discapacidad (ej. ver, oír, caminar, estar de pie, agacharse, razonar, aprender, comunicarse, realizar tareas manuales, cuidarse por sí mismo, etc.)
4. Describa en detalle por qué es necesario el cambio solicitado para que usted tenga las mismas posibilidades que los demás de usar y disfrutar de su casa. Es muy importante explicar la relación entre la adaptación solicitada y la actividad diaria importante limitada por su discapacidad (identificada en el punto 3).

¿PUEDO OBTENER SIEMPRE LA ADAPTACIÓN SOLICITADA?

Su proveedor de vivienda puede ofrecerle una adaptación diferente a la que usted solicitó, siempre que la alternativa también satisfaga las necesidades de su discapacidad. Por ejemplo, un propietario puede ofrecer mudar a un inquilino discapacitado a un edificio que ya tenga una rampa en lugar de construir una rampa en el edificio donde vive actualmente el inquilino. (Dependiendo de las circunstancias de cada caso, un cambio de departamento puede o no ser una alternativa razonable). Si usted rechaza una alternativa razonable propuesta por el proveedor de vivienda, éste no estará obligado a hacer más esfuerzos por satisfacer su solicitud de adaptación.

¿QUIÉN PAGA POR LAS ADAPTACIONES RAZONABLES?

Los proveedores de vivienda deben pagar el costo relacionado con los cambios razonables de políticas y procedimientos y los cambios razonables en la forma en que se ofrecen los servicios. Determinar quién paga por los cambios estructurales razonables no está tan claro. Pero, en la Ciudad de Nueva York, los proveedores de vivienda suelen también hacerse cargo del costo de los cambios estructurales. Dada la cantidad de factores y leyes que se utilizan para determinar si una solicitud específica es o no “razonable” y si su proveedor de vivienda debe hacerse cargo del costo, se recomienda consultar con un abogado para que realice una evaluación de cada caso.

¿QUÉ LEY ME PROTEGE?

Hay cinco leyes anti-discriminación que afectan los derechos de vivienda de las personas discapacitadas en la Ciudad de Nueva York: la Ley Federal de Vivienda Equitativa, la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York, la Ley de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York, la Ley Federal de Rehabilitación y la Ley de Estadounidenses Discapacitados.

Las leyes que puedan aplicarse a su situación de vivienda dependerán de si vive en una vivienda privada o pública y del tamaño de su edificio. Todas prohíben la discriminación por discapacidad, pero las leyes no son idénticas. Dependiendo del tipo de adaptación razonable que necesite, es posible que una ley sea más beneficiosa que otra para su caso. Si desea saber qué ley se aplica mejor a su situación de vivienda, consulte con un abogado para que realice una evaluación de su caso.

¿QUÉ PUEDO HACER SI MI PROVEEDOR DE VIVIENDA RECHAZA MI SOLICITUD?

A veces, los proveedores de vivienda y los residentes no se ponen de acuerdo sobre qué cambio o costo es “razonable”. Si su proveedor de vivienda rechaza su solicitud, o tarda mucho en responder, suele haber dos formas de presentar una queja formal. Usted puede: (1) presentar una queja administrativa ante un organismo gubernamental, o (2) presentar una demanda judicial. En general, las

quejas administrativas tardan menos que los juicios. Para las personas que no tienen abogado, los procedimientos administrativos suelen ser más sencillos que los procedimientos judiciales. Al decidir dónde hacer el reclamo, también debe saber que los resarcimientos que puede obtener pueden ser diferentes, al igual que los plazos para la presentación.

¿QUÉ PUEDO HACER SI CREO QUE EL PROPIETARIO DE MI VIVIENDA ME ESTÁ DISCRIMINANDO?

Hable con alguno de los defensores de los derechos de los discapacitados o los abogados de NYLPI para saber si se han violado sus derechos. Puede llamar a nuestra línea de recepción de casos al (212) 244-4664 los lunes y viernes entre las 9:30AM y la 1:30PM, y los miércoles entre la 1:30PM y las 5:30PM.

Para más información sobre sus derechos, o para presentar una queja administrativa por discriminación, puede contactarse con los siguientes organismos gubernamentales:

<p>Departamento de Vivienda y Planificación Urbana de EE.UU. 26 Federal Plaza, Oficina 3541 New York, New York 10278-0068 Teléfono: (212) 264-8000/ TTY: (212) 264-0927 http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/housing_discrimination</p>	<p>► Las quejas por una violación de la Administración Federal de la Vivienda pueden presentarse ante el Departamento de Vivienda y Planificación Urbana dentro del año del supuesto acto discriminatorio.</p>
<p>División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York One Fordham Plaza, 4to piso Bronx, New York 10458 Teléfono: (718) 741-8400/ TDD: (718) 741-8300 http://dhr.ny.gov</p>	<p>► Las quejas por una violación de la Liga de los Derechos Humanos del Estado pueden presentarse ante la División de Derechos Humanos del Estado de Nueva York dentro del año del supuesto acto discriminatorio. También se puede presentar conjuntamente una queja ante el Departamento de Vivienda y Planificación Urbana para denunciar una violación de la Administración Federal de la Vivienda.</p>
<p>Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York 100 Gold Street, Oficina 4600 New York, NY 10038 Teléfono: (212) 306-7450/ TDD: (212) 306-7686 http://www.nyc.gov/html/cchr</p>	<p>► Las quejas por una violación de la Liga de los Derechos Humanos de la Ciudad pueden presentarse ante la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de Nueva York dentro del año del supuesto acto discriminatorio.</p>