

# ACCESO



Housing Opportunities Made Equal, Inc. es una organización de derechos civiles cuya misión es promover el valor de la diversidad y garantizar a todas las personas la igualdad de oportunidades para vivir en viviendas y comunidades de su elección. A través de la educación, la defensa y la aplicación de las leyes de vivienda justa, HOME busca garantizar que todos puedan: hacer que sus voces y problemas de vivienda sean escuchados; defender y salvaguardar sus derechos; y que sus preocupaciones se tengan realmente en cuenta cuando se tomen decisiones sobre sus vidas y vivienda. Más información en [homeny.org](http://homeny.org). Reciba información actualizada sobre lo que ocurre en materia de vivienda justa a través de Facebook (@HOMENyinc) o Instagram (@homenyorg).

El trabajo que ha servido de base para esta publicación se ha financiado con una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). El contenido y las observaciones de este trabajo van dirigidos al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la exactitud de las declaraciones e interpretaciones de esta publicación. Dichas interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del Gobierno Federal.

## ADICCIÓN Y DISCAPACIDAD EN LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

Por Steven Haagsma

La Ley de Vivienda Justa proporciona protección contra la discriminación para muchas personas, y las medidas de protección para las personas con discapacidad son una de las más amplias de las clases protegidas. Una discapacidad se define como algo que afecta una o más actividades importantes de la vida, y la adicción a sustancias es una de las condiciones que cae bajo esta definición.

### QUIÉN ESTÁ PROTEGIDO/A

Cualquier persona que actualmente experimente adicción a una sustancia legal, como el alcohol, está protegida contra la discriminación por ese motivo. Además, cualquier persona que se esté recuperando de cualquier adicción, independientemente de la legalidad de la sustancia, está protegida contra la discriminación por ese motivo. En otras palabras, un historial de adicción no puede ser una razón para que un/a propietario/a le niegue la vivienda, y si actualmente está experimentando una adicción, no se le puede negar la vivienda por ese motivo si la sustancia es legal.

### QUIÉN NO ESTÁ PROTEGIDO/A

Las personas que actualmente usan sustancias ilegales no están protegidas por la Ley de Vivienda Justa. Esto significa que, si usa una sustancia ilegal, un/a propietario/a puede optar por no alquilarle por esa razón. También es importante tener en cuenta que el hecho de que una sustancia sea legal no significa que usted tenga derecho a usar esa sustancia en viviendas de alquiler, al menos cuando se trate de fumar. El tabaco, y ahora la marihuana, no son sustancias ilegales, pero a los propietarios se les permite tener una política de “no fumar” que puede aplicarse a una o ambas sustancias. Si se descubre que usted está fumando en una unidad con una política de “no fumar”, el propietario puede desalojarlo por violar el contrato de arrendamiento.



### QUÉ HACER

Si cree que se le ha negado la vivienda debido a una adicción actual o por una adicción de la que se está recuperando, comuníquese con HOME al 716-854-1400 o por el [info@homeny.org](mailto:info@homeny.org). Que se le niegue la vivienda por estas razones es discriminación y es ilegal.



ACCESO es un boletín informativo sobre temas relacionados con la vivienda y la salud de las personas con discapacidad o mayores de 55 años residentes del oeste de Nueva York. Acceso es una publicación de HOME (Housing Opportunities Made Equal, Inc.), una organización sin ánimo de lucro de derechos civiles y vivienda justa que lleva desde 1963 empleando la concienciación, defensa y aplicación de la ley para luchar contra la discriminación en el acceso a la vivienda y la falta de hogar.

## ANIMALES DE SERVICIO Y APOYO EN LA VIVIENDA

Por Steven Haagsma

En nuestro número anterior explicamos los conceptos básicos de las adaptaciones y modificaciones razonables y cómo solicitarlas. Ahora, echemos un vistazo más de cerca a uno de los tipos más comunes de adaptaciones: animales de servicio o apoyo.

### ANIMALES DE SERVICIO VS ANIMALES DE APOYO

Un animal de servicio es casi siempre un perro y está especialmente adiestrado para ayudar a una persona con una discapacidad con ciertas tareas diarias, como un perro guía que ayuda a una persona ciega a moverse. Hay ciertos criterios que los animales de servicio deben cumplir, no cualquier animal puede ser un animal de servicio.

Los animales de apoyo, por otro lado, pueden ser cualquier tipo de animal que ayude a alguien con una o más actividades diarias.

No requieren adiestramiento específico y no existe un proceso de certificación para los animales de apoyo. A menudo, los animales de apoyo brindan apoyo emocional a alguien con un problema de salud mental como depresión o trastorno de estrés postraumático.

### LA SOLICITUD DE VERIFICACIÓN

Al hacer cualquier solicitud de adaptación, no hay un formulario especial para completar y no hay palabras mágicas para usar. Todo lo que se requiere para los inquilinos es dejar claro a su arrendador/a lo que están pidiendo. Un/a propietario/a solo puede solicitar la verificación de la necesidad de una solicitud si no es visiblemente evidente la razón por la cual la persona necesita la adaptación.

(continúa en la página 2)

(continuación de la página 1)

Con algunos animales de servicio o apoyo, como los perros guía, la conexión entre la solicitud y la necesidad es obvia, por lo que en esas situaciones no se debe requerir más pruebas. Sin embargo, con muchos animales de apoyo, la necesidad de la adaptación no es obvia con solo mirar, por lo que los propietarios pueden pedir pruebas de que el/la inquilino/a realmente necesita la adaptación. Esta prueba puede ser una carta de un profesional médico que haya trabajado con el/la inquilino/a. La carta debe indicar que existe una conexión, o nexo, entre la necesidad relacionada con la discapacidad de una persona y la adaptación que está solicitando. Si se establece esa conexión, entonces el/la propietario/a tiene que conceder la solicitud.

## VIVIENDA VS ESPACIOS PÚBLICOS

Es importante tener en cuenta que una vivienda es diferente a un espacio público, como una tienda de comestibles o un avión, cuando se trata de

# PROGRAMA DE MODIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD DE HOME: UN ESTUDIO DE CASO

Por Brynn Covington

El programa de modificación de accesibilidad de HOME se lanzó en 2021 y se implementó para ayudar a que los hogares sean más accesibles para personas calificadas con discapacidad dentro de nuestra área de servicio. Los miembros de la comunidad que solicitaron nuestro programa a menudo realizaron consultas en todo el condado de Erie y no tuvieron éxito en encontrar los recursos adecuados para llevar a cabo una modificación. Muchos candidatos habían solicitado previamente a otras agencias o programas, pero se les negó. Los solicitantes diferían en cuanto a sus necesidades individuales de rampas o ascensores, pero compartían una cosa en común: la necesidad de viviendas más accesibles.

Una de esas solicitudes para nuestro programa fue la de Teresa Doran, una cliente que tenía la necesidad de una modificación de accesibilidad por su discapacidad. Tuve la oportunidad de entrevistar a Teresa sobre su experiencia con el programa de HOME y sobre el impacto de su modificación, una plataforma elevadora instalada en el frente de su casa.

Le pregunté a Teresa sobre su vida hogareña, y Teresa tuvo la amabilidad de guiarme a través de sus experiencias antes de la instalación del ascensor. En 2017, Teresa se mudó a su casa después de someterse a una cirugía de rodilla y usó una variedad de ayudas para la movilidad, como un bastón y una andadera, antes de pasar a una silla de ruedas. Al discutir sobre algunos de los desafíos de accesibilidad que enfrentó, Teresa comentó que hizo la transición a una silla de ruedas eléctrica para poder maniobrar en su casa con mayor facilidad. Sin embargo, esas ayudas para la movilidad no resolvían los problemas que enfrentaba para poder entrar y salir de su casa.

Teresa relató que estaba buscando ayuda para ella y su madre, a quien cuidaba desde hacía algún tiempo. “Habíamos estado recibiendo precios, pero no podíamos pagarlos”, dijo Teresa. El costo de instalar una rampa o ascensor a menudo impide que las personas que necesitan una modificación de accesibilidad la adquieran. Como discutimos con la arquitecta Danise Levine en una edición anterior de Acceso, financiar una modificación es responsabilidad de un inquilino. El financiamiento, en este caso, incluye no sólo tener los fondos suficientes para cubrir el costo de integrar un componente de accesibilidad (por ejemplo, un ascensor para sillas de ruedas), sino también contratar a un profesional de diseño, servicio de construcción o servicio similar para la instalación. Esta carga asociada de encontrar contratistas calificados y dispuestos también puede desanimar a la gente de llevar a cabo una modificación de unidad por su cuenta.

reglas sobre animales de apoyo. Si bien la ley exige que los animales de servicio se permitan en casi cualquier lugar, el acceso de los animales de apoyo puede restringirse en muchos espacios públicos. La vivienda, sin embargo, no es un espacio público, es el hogar de alguien. Negarle a alguien el derecho a mantener a su animal de apoyo en su hogar es efectivamente negarle el acceso a ese animal por completo, por lo que la barra para permitir un animal de apoyo en la vivienda es mucho más baja que en otros espacios.

## SI NECESITA AYUDA

Negar una solicitud para vivir con un animal de servicio o apoyo es un acto de discriminación en la vivienda. Si esto le sucede, comuníquese con HOME al 716-854-1400 o al [info@homeny.org](mailto:info@homeny.org). También podemos ayudarle a redactar solicitudes de alojamiento para garantizar que pueda vivir con su animal de servicio o apoyo; o ayudarle con cualquier pregunta que tenga sobre sus derechos cuando se trata de adaptaciones razonables o cualquier otro problema de vivienda. ▲▲▲▲

Cuando le pregunté a Teresa cómo se enteró del programa de HOME, ella relató su experiencia con Giuseppina “Juice” Bugenhagen, una especialista de proyectos de divulgación del programa NY Connects del Western New York Independent Living. HOME se asoció con Juice y su equipo para desarrollar una lista de solicitantes calificados para el programa. Teresa estableció contacto con Juice y pudo completar los formularios de solicitud al programa de HOME. “Si no hubiera sido por Juice, no creo que hubiera sucedido. Ella era mi ángel”, Teresa comentó. Después de completar algunos trámites y contarnos su historia, a Teresa le aprobaron el presupuesto para un ascensor, el cual se instaló con éxito en su casa en agosto de 2021.

“La instalación del ascensor me salvó la vida”, Teresa comentó. Antes de la instalación del ascensor, Teresa dijo que estaba completamente confinada en casa y cada día más ansiosa. Ahora, Teresa dice que tiene la libertad de hacer cosas rutinarias como ir de compras y recibir su correo sin barreras adicionales a su movilidad. Cuando le pregunté a Teresa si recomendaría el programa a otros miembros de la comunidad que podrían verse igualmente impedidos de salir de sus hogares como ella o que están buscando hacer que sus hogares sean más accesibles, ella dijo que sí. “Sin duda recomendaría [HOME]. Fue la mejor experiencia”, dijo Teresa.

La peculiar historia de Teresa tiene un final feliz, pero es algo que muchos en nuestra comunidad no experimentan. El programa de modificación de accesibilidad de HOME fue financiado a través de la iniciativa Eliminación Barreras para la Vivienda en Nueva York, York (Eliminating Barriers to Housing in New York) un programa piloto de dos años que finalizó en diciembre de 2022. Los fondos para estos programas son necesarios para permitir que HOME continúe brindando a personas como Teresa acceso a la vivienda segura y accesible que todos merecen.



# DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN BAJO LA LEY DE VIVIENDA JUSTA

Por Olivia Carl

Cuando se aprobó la Ley de Vivienda Justa (FHA) en 1968, ésta no incluía protección alguna para las personas con discapacidad. En 1988, se aprobó la Ley de Enmiendas de Vivienda Justa que extendió la cobertura de la FHA para incluir la discapacidad como una clase protegida. Con esta enmienda, la FHA incluyó requisitos específicos de accesibilidad como parte de las protecciones para las personas con discapacidad.

Todas las viviendas multifamiliares cubiertas, así como las unidades cubiertas en su interior, deben cumplir con las regulaciones de accesibilidad de la FHA. Las viviendas multifamiliares cubiertas son definidas por la FHA como edificios con 4 o más unidades de vivienda que son de nueva construcción para la primera ocupación en o después del 13 de marzo de 1991. Cualquier vivienda construida antes de esta fecha no está obligada a cumplir con los estándares de accesibilidad de la FHA; sin embargo, no están exentos de las leyes que protegen contra la discriminación por discapacidad, como el hacer adaptaciones o modificaciones razonables.

Hay 7 requisitos definidos en la FHA para que las viviendas sean totalmente accesibles. Entre ellos se incluyen los siguientes:

## REQUISITO #1: ENTRADA ACCESIBLE AL EDIFICIO EN UNA RUTA ACCESIBLE

Debe haber un camino continuo y sin obstáculos que conecte elementos y espacios accesibles en un edificio o dentro de un recinto que pueda ser recorrido por una persona con discapacidad. Las viviendas deben diseñarse y construirse para que al menos una entrada al edificio tenga una ruta accesible. Esto incluye espacios de estacionamiento accesibles, pasillos de acceso, rampas en la acera y pasillos.

## REQUISITO #2: ÁREAS ACCESIBLES Y UTILIZABLES DE USO PÚBLICO Y DE USO COMÚN

Las habitaciones, espacios o elementos dentro o fuera de un edificio que se pongan a disposición para el uso de los residentes de una construcción o de los huéspedes de estos deben ser accesibles. Esto incluye pasillos, salones, vestíbulos, salas de lavandería, etc. Las áreas de uso común y público deben tener una ruta accesible de al menos 36 pulgadas de ancho y estar lo más niveladas posible, sin peligros u obstrucciones.

## REQUISITO #3: PUERTAS UTILIZABLES

Las viviendas accesibles se diseñarán de tal manera que todas las puertas estén diseñadas para permitir el paso hacia y dentro de todos los espacios del lugar. Las puertas utilizables incluyen un ancho libre de al menos 32 pulgadas, un umbral bajo o nulo, y manijas de puerta utilizables. Las manijas de las puertas utilizables incluyen mecanismos de palanca o empuje, y no otro mecanismo que implique agarrar o girar, como las perillas de las puertas.

## REQUISITO #4: RUTA ACCESIBLE HACIA Y A TRAVÉS DE LA UNIDAD DE VIVIENDA CUBIERTA

Las rutas accesibles se diseñarán y construirán de manera que todos los espacios del lugar contengan una ruta accesible hacia y a través de la unidad de vivienda cubierta. Las rutas accesibles deben tener un ancho de al menos 36 pulgadas y deben conectar el espacio libre del piso con la entrada principal de la unidad.

## REQUISITO #5: INTERRUPTORES DE LUZ, ENCHUFES ELÉCTRICOS, TERMOSTATOS Y CONTROLES AMBIENTALES EN LUGARES ACCESIBLES

Los interruptores de luz, enchufes eléctricos, termostatos y otros controles ambientales deben diseñarse y construirse en lugares accesibles. Esto excluye los disyuntores, los controles de los electrodomésticos y los enchufes dedicados a aparatos específicos. Para ser accesibles, los controles ambientales deben tener una altura mínima de 15 pulgadas del suelo, una altura máxima de 48 pulgadas del suelo y un espacio libre de 30 por 48 pulgadas paralelo o perpendicular a la pared para una aproximación libre hacia adelante.

## REQUISITO #6: PAREDES REFORZADAS PARA BARRAS DE APOYO

Las unidades de vivienda cubiertas deben contener refuerzos en las paredes del baño para permitir la instalación posterior de barras de apoyo alrededor del inodoro, la bañera, la cabina de ducha y el asiento de la ducha. Esto no significa que las barras de apoyo tengan que instalarse en el momento de la construcción.

## REQUISITO #7: COCINAS Y BAÑOS UTILIZABLES

Se requiere que las viviendas accesibles contengan cocinas y baños utilizables de modo que una persona con una discapacidad pueda maniobrar en ese espacio. Esto incluye espacio libre entre electrodomésticos o accesorios, una ruta accesible a través y hacia la habitación y controles ambientales utilizables.

**Tenga en cuenta que las definiciones descritas anteriormente no son representativas de todos los posibles requisitos de accesibilidad, ya que las especificaciones de diseño y construcción son extremadamente amplias e individualizadas para el tipo de vivienda, el terreno y la discapacidad.**

Si tiene alguna pregunta relacionada con los requisitos de diseño y construcción de la FHA, comuníquese con Olivia Carl al [ocarl@homeny.org](mailto:ocarl@homeny.org) o al 716-854-1400 ext. 25.