



Sistema de protección y defensa de California

Hoja informativa: Discriminación por discapacidad y vales de la Sección 8 del HUD

Marzo de 2019, Pub. núm. 7141.02

En esta hoja informativa se abordan los derechos de las personas con discapacidades en el Programa de Vales de la Sección 8. Tenga en cuenta que pueden aplicarse diferentes reglas al Programa Basado en Proyectos de la Sección 8.

Introducción

El programa de vales de la Sección 8 (ahora llamado Programa de Vales de Elección de Vivienda (Housing Choice Voucher Program)) es un programa federal de vivienda que ayuda a las familias de bajos ingresos y a las personas con discapacidades a obtener una vivienda segura y decente en el mercado de vivienda privada. El programa funciona dando a las familias participantes un vale que paga parte de su alquiler mensual. Las familias participantes son entonces libres de usar este vale para alquilar a un proveedor de vivienda de su elección, siempre y cuando el alquiler esté dentro de los montos establecidos por la autoridad de vivienda pública (a menudo conocida como PHA [Public Housing Authority]) y la autoridad de vivienda apruebe el alquiler.

El Programa de la Sección 8 está financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development) y es administrado localmente por una red de autoridades de vivienda. El programa está sujeto a varias leyes estatales y federales que protegen a las personas con discapacidades de la discriminación por parte de arrendadores privados y agencias de vivienda pública. Las leyes federales incluyen la sección 504

de la Ley de Rehabilitación (Rehabilitation Act) (sección 794 del Título 29 del Código de los Estados Unidos [U.S.C., United States Code]), la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa (Fair Housing Amendments Act) (secciones 3601-3631 del Título 42 del U.S.C.), y el Título II de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, Americans with Disabilities Act) (secciones 12131-12165 del Título 42 del U.S.C.). Las leyes estatales de California incluyen la Ley de Empleo y Vivienda Justos (Fair Employment and Housing Act) (secciones 12955-12956.2 del Código Gubernamental), la Ley Unruh de Derechos Civiles (Unruh Civil Rights Act) (sección 51 del Código Civil), la Ley de Personas con Discapacidades (Disabled Persons Act) (secciones 54.1 y 54.2 del código civil) y la sección 11135 del Código Gubernamental.

La discriminación en la vivienda por motivos de discapacidad puede tomar muchas formas. Incluye trato desigual, negarse a alquilar a alguien debido a una discapacidad, barreras de acceso físicas o de comunicación, acoso, represalias y declaraciones discriminatorias. También incluye no proporcionar adaptaciones y modificaciones razonables.

Adaptaciones y modificaciones razonables

En el contexto de la vivienda, una adaptación es una excepción o cambio en las reglas, políticas o prácticas del arrendador. Una modificación es un cambio físico en un edificio, unidad de alquiler o área común.

Conforme a las leyes de discriminación por discapacidad, los arrendadores deben proporcionar adaptaciones razonables y modificaciones razonables cuando sea necesario para proporcionar a alguien con una discapacidad las mismas oportunidades para usar y disfrutar de la vivienda. Las adaptaciones y modificaciones deben ser necesarias debido a una discapacidad, y deben ser razonables. Las adaptaciones y modificaciones son razonables si no alteran fundamentalmente la naturaleza de los servicios prestados y no imponen una carga indebida al arrendador. En viviendas privadas, los arrendadores deben pagar el costo de las adaptaciones razonables, mientras que los inquilinos deben pagar el costo de las modificaciones razonables.

Al igual que los arrendadores, las autoridades de vivienda también están obligadas a proporcionar adaptaciones razonables cuando sea necesario para proporcionar a alguien con una discapacidad igualdad de acceso al Programa de la Sección 8. Algunos ejemplos son:

- **Estándares de pago más altos:** Los estándares de pago representan lo máximo que una autoridad de vivienda puede pagar

para ayudar a una familia con el alquiler. Una autoridad de vivienda establecerá estándares de pago para cada tamaño de unidad, y estos generalmente están entre el 90 % y el 110 % del precio justo de mercado (FMR, fair market rate) del área para cada tamaño de unidad. Una autoridad de vivienda puede aprobar un estándar de pago más alto como adaptación razonable, pero solo hasta el 120 % del FMR. Una autoridad de vivienda puede establecer estándares de pago superiores al 120 % del FMR como adaptación razonable, pero solo después de la aprobación del HUD.

- **Estándares de subsidio y para ayudantes que viven en la casa más altos:** Un estándar de subsidio es un estándar establecido por una autoridad de vivienda para determinar el número apropiado de habitaciones para familias de diferentes tamaños y composiciones. Una autoridad de vivienda debe aprobar un estándar de subsidio más alto si es necesario como adaptación razonable. Esto podría ser para acomodar a un ayudante que vive en la casa, para proporcionar espacio adicional para el equipo médico necesario o por alguna otra razón relacionada con la discapacidad.
- **Subsidios para servicios públicos más altos:** En los casos en que los inquilinos pagan por sus propios servicios públicos, una autoridad de vivienda puede proporcionar un subsidio de servicios públicos para cubrir el costo del consumo razonable de estos. Una autoridad de vivienda debe aprobar un subsidio de servicios públicos más alto si es necesario como una adaptación razonable para un inquilino que usa equipo relacionado con la discapacidad que ocasiona facturas de servicios públicos más altas.
- **Tiempos de búsqueda más largos:** El plazo inicial de un vale de la Sección 8 es de al menos sesenta (60) días naturales. Esto significa que una persona generalmente debe encontrar una unidad de alquiler en un plazo de 60 días después de haber recibido su vale. La autoridad de vivienda debe ampliar el plazo del vale si es necesario como una adaptación razonable.
- **Reingreso en la lista de espera:** Una autoridad de vivienda puede sacar a un solicitante de vales de la lista de espera si no responde a las solicitudes de información y actualizaciones. Sin embargo, si un solicitante no respondió a dicha solicitud debido a una discapacidad, la autoridad de vivienda debe reingresar al solicitante en la posición anterior de la familia en la lista de espera.

- **Alquiler de un pariente:** Las normativas federales generalmente prohíben que las autoridades de vivienda aprueben el alquiler de una vivienda si el propietario de la unidad es un pariente del inquilino. Sin embargo, una autoridad de vivienda puede aprobar a dicho propietario si es necesario como una adaptación razonable para el inquilino siempre y cuando el propietario no viva también en la unidad.
- **Asistencia para encontrar una unidad accesible:** Cuando una autoridad de vivienda entrega un vale a una familia en la que hay una persona con una discapacidad, debe proporcionar una lista actualizada de las unidades accesibles disponibles conocidas por la autoridad de vivienda y, de ser necesario, ayudar a la familia a encontrar una unidad accesible.

Cómo obtener adaptaciones y modificaciones razonables

Estos son los pasos a seguir para obtener una adaptación razonable o una modificación razonable de una autoridad o un proveedor de vivienda:

1. Escriba una solicitud de adaptaciones y modificaciones razonables. En la solicitud debe explicarse lo siguiente:
 - que usted es una persona con una discapacidad (no es necesario que revele el tipo de discapacidad que tiene);
 - las maneras en que su discapacidad afecta su capacidad para usar y disfrutar de su vivienda/acceder a los servicios de la autoridad de vivienda;
 - las adaptaciones y modificaciones razonables que necesita; y
 - la fecha para la que espera una respuesta.
2. A menos que su discapacidad y necesidad de adaptaciones/modificaciones sea evidente, obtenga una carta de verificación de su médico u otro profesional del que reciba tratamiento. Esta carta debe explicar por qué necesita la adaptación/modificación solicitada debido a su discapacidad.
3. Envíe la solicitud por escrito y la carta de verificación. Asegúrese de conservar copias para sus archivos.

Al final de esta hoja informativa encontrará un ejemplo de carta de solicitud de adaptaciones/modificaciones razonables y un ejemplo de carta de verificación.

Audiencias informales

Si una autoridad de vivienda le deniega la solicitud de adaptaciones razonables, debe solicitar a esta una audiencia informal. Aunque las normativas federales no garantizan el derecho a una audiencia informal para las solicitudes de adaptaciones razonables, muchas autoridades de vivienda incluyen el derecho a una audiencia informal en sus planes administrativos. Por favor, tenga en cuenta que los procedimientos para solicitar una audiencia informal variarán para cada autoridad de vivienda. En cualquier caso, las autoridades de vivienda tienen plazos límite para solicitar audiencias informales. Asegúrese de consultar su carta de denegación y el plan administrativo de la autoridad de vivienda para asegurarse de que solicita una audiencia antes de la fecha límite.

Quejas administrativas

Si usted cree que el arrendador o la autoridad de vivienda se han negado a proporcionarle una adaptación razonable o lo han discriminado por su discapacidad o la discapacidad de alguien con quien vive, puede presentar una queja administrativa ante el Departamento de Empleo y Vivienda Equitativos de California (DFEH, California Department of Fair Employment and Housing) o ante el HUD.

Puede presentar una queja administrativa ante el DFEH en el plazo de un año de la fecha más reciente de discriminación. La información sobre cómo presentar una queja ante el DFEH puede consultarse en <https://www.dfeh.ca.gov/filing-a-complaint-online/> o llamando al (800) 884-1684 (voz) u (800) 700-2320 (TTY). Puede apelar una decisión del DFEH ante el director del DFEH en un plazo de 10 días después de la decisión.

También puede presentar una queja administrativa ante el HUD. Si va a presentar una queja ante un arrendador privado, también debe presentarla ante el HUD en el plazo de un año. Si la va a presentar ante una autoridad de vivienda, debe presentarla ante el HUD en un plazo de 180 días. La información sobre cómo presentar una queja ante el HUD puede obtenerse llamando al 1-800-669-9777 o en: https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/topics/housing_discrimination.

Demandas civiles

También tiene la opción de hacer que se cumplan sus derechos a través de una demanda civil. Por favor, tenga en cuenta que existen plazos de prescripción que limitan el tiempo disponible para presentar demandas y que podría perderlas si no las presenta dentro de estos. Estos plazos pueden ser de tan solo dos años a partir de la fecha en la que ocurra la discriminación.

Si tiene intención de demandar a la autoridad de vivienda, tenga en cuenta que la Ley de Reclamaciones por Agravio del Gobierno (Government Tort Claims Act) exige que se presente una reclamación por agravios del gobierno en un plazo de seis meses después de un incidente discriminatorio antes de presentar una demanda por daños económicos contra una entidad gubernamental estatal o local. Puede obtener más información sobre las reclamaciones por agravio en: [Reclamaciones por agravio--Presentación de reclamaciones contra entidades públicas conforme a la Ley de Reclamaciones por Agravio de California \(California Tort Claims Act\)](#). Por favor, tenga en cuenta que este sitio web enlaza al formulario para presentar reclamaciones contra el Estado o contra una agencia o un empleado estatal, lo cual podría no ser pertinente en su caso.

Si solicita menos de \$10,000 en daños y perjuicios, puede presentar un caso de discriminación ante un juzgado de demandas de menor cuantía (Small Claims Court). En este caso, también se aplican los plazos de prescripción indicados anteriormente. No podrá usar un abogado si acude a un juzgado de demandas de menor cuantía. Para obtener más información, consulte el documento de Disability Rights California, *Una guía para presentar demandas de menor cuantía: Cómo presentar una demanda si un negocio o el arrendador de una vivienda discrimina en contra suya debido a su discapacidad*, en: <https://www.disabilityrightsca.org/es/publications/una-guia-para-presentar-demandas-de-menor-cuantia-como-presentar-una-demanda-si-un>.

Otros recursos

Para obtener más información sobre la discriminación en la vivienda por discapacidad, el Programa de Vales de Elección de Vivienda y su derecho a solicitar adaptaciones y modificaciones razonables, consulte las siguientes publicaciones y cartas de ejemplo:

- Disability Rights California ha publicado una serie de hojas informativas sobre los derechos relativos a la vivienda de las personas con discapacidades que pueden consultarse aquí: <https://www.disabilityrightsca.org/publications/housing>
- Technical Assistance Collaborative, *Section 8 Made Simple* (Sección 8 simplificada), disponible en: <http://www.tacinc.org/knowledge-resources/publications/e-books/section-8-made-simple/>
- Bazelon Center for Mental Health Law, *What Fair Housing Means for People with Disabilities* (Lo que la vivienda justa significa para las personas con discapacidades), disponible en: http://www.bazelon.org/wp-content/uploads/2018/05/Fair-Housing-Guide_2018-Update.pdf
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, *Reasonable Accommodations Under the Fair Housing Act*, (Adaptaciones razonables conforme a la Ley de Vivienda Justa), disponible en: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7771.pdf
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, *Reasonable Modifications Under the Fair Housing Act* (Modificaciones razonables conforme a la Ley de Vivienda Justa), disponible en: https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_7502.PDF
- Declaración conjunta del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y el Departamento de Justicia, *Accessibility (Design and Construction) Requirements for Covered Multifamily Dwellings Under the Fair Housing Act* (Requisitos de accesibilidad [diseño y construcción] para las viviendas multifamiliares conforme a la Ley de Vivienda Justa), disponible en: https://www.ada.gov/doj_hud_statement.pdf

Carta de ejemplo para solicitar adaptaciones o modificaciones razonables a un proveedor de vivienda

[Fecha]

Estimado [arrendador, organismo de vivienda, asociación de propietarios]:

Le escribo para solicitar adaptaciones/modificaciones razonables para mi discapacidad/mis discapacidades.

Vivo en/Solicito el alquiler de la vivienda situada en [dirección]. Debido a mi discapacidad, necesito las siguientes adaptaciones: [enumere las adaptaciones /modificaciones].

Mi médico/psiquiatra/psicólogo/terapeuta/trabajador social/terapeuta ocupacional/otra persona [describa] ha considerado que esta adaptación/modificación es necesaria en vista de mi discapacidad. Por favor, consulte la carta adjunta de [nombre del médico o profesional].

Las leyes federales y estatales estipulan que un proveedor de vivienda debe ofrecer adaptaciones razonables para los inquilinos/ocupantes con discapacidades. Por favor, responda a esta solicitud antes del [fecha]. No dude en ponerse en contacto conmigo en [su número de teléfono y/o dirección de correo electrónico] si tiene alguna pregunta. Gracias.

Atentamente,

[Su nombre]

[Su dirección]

Ejemplo de carta de verificación

[Fecha]

A la atención del [arrendador, organismo de vivienda y asociación de propietarios]:

Soy el médico/psiquiatra/psicólogo/terapeuta/trabajador social/terapeuta ocupacional de [su nombre] y estoy familiarizado con su situación. [Su nombre] tiene una discapacidad que le provoca ciertas limitaciones funcionales. Estas limitaciones incluyen [lista de las limitaciones funcionales que exigen la adaptación solicitada].

[La adaptación solicitada] es necesaria para que [Nombre] pueda vivir en la comunidad y usar y disfrutar de su vivienda al [describa como le ayudará o apoyará la adaptación a la persona].

Gracias por ofrecer esta adaptación razonable para [nombre].

Atentamente,

[Nombre y cargo]

¡Queremos saber lo que piensa! Por favor, complete el cuestionario siguiente sobre nuestras publicaciones y díganos qué tal lo estamos haciendo. [\[Participe en el cuestionario\]](#)

Para recibir asistencia legal, llame al 800-776-5746 o complete un [formulario de solicitud de asistencia](#). Para cualquier otro propósito, llame al 916-504-5800 (norte de CA); 213-213-8000 (sur de CA).

El financiamiento de Disability Rights California proviene de diversas fuentes, para obtener una lista completa, visite

[http://www.disabilityrightsca.org/
Documents/ListofGrantsAndContracts.html](http://www.disabilityrightsca.org/Documents/ListofGrantsAndContracts.html)