Vivienda Justa: Una guía para comunidades de adultos mayores

Ley de Derechos Civiles en las Comunidades para el Retiro, Centros de Asistencia para la Vida, Hogares de Cuidado Temporal para Adultos, Comunidades de Cuidado Continuo, Centros de Habitaciones y Alojamiento y Centros de Cuidado Residencial

Preparado por el Consejo de Vivienda Justa de Oregon

Producido y distribuido por
El Consejo de Vivienda Justa de Oregon (Fair Housing Council of Oregon)
con la asistencia del Instituto de Asociaciones Comunitarias de Oregon

Mayo de 2022

El trabajo que brindó las bases para esta publicación fue financiado con fondos provenientes de una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de EE. UU. El contenido y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y la editorial son completamente responsables de la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones incluidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno federal.

Descargo de responsabilidad legal: La información contenida en esta guía se otorga solo para propósitos informativos y no debe considerarse asesoría legal sobre ningún tema.

Índice

Inicio rápido: Aspectos básicos de la vivienda justa:	**Página 2**
Resumen de las leyes de vivienda justa y otras leyes de derechos civiles relevantes	**Página 4**
Definición de "Vivienda" bajo las leyes de vivienda justa	**Página 7**
Clases protegidas	**Página 9**
Transacciones ilegales	**Página 13**
¿Quién el legalmente razonable si se viola la Ley de Vivienda Justa?	**Página 19**
Directrices generales de vivienda justa:	**Página 20**
Requisitos adicionales para vivienda subsidiada federalmente	**Página 21**
La Protección de Discapacidad a Profundidad	**Página 23**
Cumplimiento de la Ley de Vivienda Justa	**Página 40**
Mejores Prácticas para Proveedores	**Página 42**
Recursos adicionales:	**Página 45**

Anexos

Anexo 1:	**Clases protegidas en Oregon**
Anexo 2:	**Lista de las Agencias de Área sobre el Envejecimiento locales**
Anexo 3:	**Casos judiciales mencionados en la guía**
Anexo 4:	**Muestra de la política sobre el acoso entre residentes**
Anexo 5:	**Formulario de muestra de verificación de adaptaciones razonables**
Anexo 6:	**Acuerdo de muestra de animales de asistencia**
Anexo 7:	**Gráfica de flujo de cumplimiento de la ley**
Anexo 8:	**Póster de oportunidades igualitarias del HUD**

Esta guía da una presentación general sobre la Ley de Vivienda Justa. Algunos aspectos de estas leyes son obvios y algunos pueden ser más complicados. En algunas situaciones puede requerirse un análisis de cada caso en particular sobre la aplicabilidad de las leyes. Si, después de leer esta guía, tiene preguntas adicionales sobre las leyes de vivienda justa y de su aplicación, contacte al Consejo de Vivienda Justa de Oregon (FHCO) al (503) 223-8197, o al (800) 424-3247, extensión 5. El sitio web del FHCO también es un recurso, www.fhco.org.

Fair Housing Council of Oregon
1221 SW Yamhill St. #305
Portland, Oregon 97205
www.fhco.org

Inicio rápido: Aspectos básicos de la vivienda justa:

- Las leyes federales y estatales de vivienda justa hacen que sea ilegal discriminar con base en una clase protegida: raza, color, religión, origen nacional, sexo, estatus familiar, discapacidad, estado civil, orientación sexual, identidad de género y fuente de ingresos. En algunas ciudades y condados también es ilegal discriminar con base en la edad (más de 18 años) y ocupación. Estas se conocen como “clases protegidas”.

- Más de un tercio de todas las quejas de vivienda justa involucran la discriminación con base en una discapacidad. Es ilegal discriminar en contra de las personas que viven con discapacidades o ciertos tipos de discapacidades. Esto incluye violar la confidencialidad sobre una discapacidad y denegar una modificación física razonable o una adaptación razonable.

- Todas las viviendas están contempladas en la ley de vivienda justa, incluyendo comunidades para el retiro, centros de asistencia para la vida, casas de cuidado temporal para adultos, y centros de enfermería especializada.

- En general, todo el personal debe tratar a todos los residentes y solicitantes de manera consistente.

- Es ilegal enviar a un solicitante a otra comunidad con base en una clase protegida o segregar a un residente a un área en particular debido a una clase protegida.

- Los proveedores de vivienda necesitan basar su comportamiento hacia los residentes y solicitantes en los hechos, no en suposiciones.

- Las comunidades que requieren a los solicitantes o residentes que sean “capaces de la vida independiente” como una condición para la residencia, pueden estar infringiendo la ley de vivienda justa. Dichos requisitos discriminan en contra de personas con discapacidades. Un residente tiene el derecho de contratar a cuidadores que vivan con ellos para poder vivir de forma independiente.

- Los residentes tienen el derecho de usar sillas de ruedas y escúteres motorizados siempre y cuando sigan reglas razonables de tráfico y seguridad.

- Los proveedores deben considerar cualquier solicitud de un residente o solicitante con una discapacidad para una adaptación razonable (la renuncia a, o un cambio a las reglas, políticas, procedimientos o criterio de elegibilidad estándar).

- Un animal de asistencia, lo que incluye de compañía, terapia o animal para consuelo, es un ejemplo de una solicitud de adaptación razonable.

- Es ilegal para cualquier persona que trabaje para un proveedor acosar, amenazar, o intimidar a un residente debido a que han ejercido sus derechos de estar libres de discriminación con base en una clase protegida. Si un residente es acosado por otro residente con base en esto, el proveedor tiene la obligación legal de investigar y remediar el problema.

El Consejo de Vivienda Justa de Oregon es un recurso. Para obtener más información sobre la ley de vivienda justa, llame al 800-424-3296, extensión 2.

Resumen de las leyes de vivienda justa y otras leyes de derechos civiles relevantes

Estados Unidos tiene una creciente población de adultos mayores. Estas proyecciones de AARP ilustra el creciente número de estadounidenses mayores de 65 años de edad:

- 35.0 millones (12.4 %) en 2000 (1 de cada 10 personas)
- 39.7 millones (13.2 %) en 2010
- 53.7 millones (16.5 %) en 2020
- 70.0 millones (20.0 %) en 2030 (1 de cada 5 personas)

Para el año 2050 el número de personas:

- mayores de 65 años, será más del doble
- mayores de 75 años, se triplicará
- mayores de 85 años, se quintuplicará
- mayores de 100 años, será siete veces mayor (casi un millón)

Los adultos mayores viven en muchos tipos de vivienda. La mayoría son propietarios de sus propias casas. Muchos viven en condominios o viviendas de alquiler. Conforme los adultos mayores envejecen, un creciente número de ellos vive en comunidades para el retiro y en comunidades de cuidado continuo. En cierto momento, algunos adultos mayores se mudan a centros residenciales con servicios adjuntos, como comunidades de cuidado continuo, centros de asistencia para la vida, casas de cuidado temporal para adultos, centros de hospedaje y atención y centros residenciales o de atención especializada. Todo tipo de vivienda está contemplada bajo las leyes federales, estatales y locales de vivienda justa, que prohíben la discriminación con base en muchas clases protegidas, lo que incluye raza, origen nacional y discapacidad. Para aquellos que ofrecen vivienda en cualquiera de estos centros, lo que incluyen vivienda con servicios, deben tomarse en cuenta las leyes de vivienda justa junto con otras leyes y requisitos de licenciamiento para tipos específicos de centros.

Estas son leyes y ordenanzas federales, estatales y locales que protegen a los adultos mayores y a todos los estadounidenses de la discriminación ilegal en la vivienda, así como de discriminación en el alquiler y en los seguros de propietarios de viviendas:

- Ley de Vivienda Justa de 1968 y enmiendas de 1988: Ley federal prohíbe la discriminación en la venta, renta y financiamiento de viviendas con base en la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estatus familiar (presencia de niños menores de 18 años), y discapacidad.

- Ley para estadounidenses con discapacidades de 1990: La ley federal prohíbe la discriminación en contra de individuos con discapacidades en todos los servicios, programas y actividades. Esta Ley establece que todas las áreas de uso público en una comunidad de vivienda, como una oficina de alquiler, un lote de estacionamiento adyacente y las aceras, y todas las funciones disponibles para el público en general (lo que incluye un restaurante, centro comunitario, piscina o espacio de reuniones) necesitan ser accesible físicamente.

- Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1972: Esta ley federal prohíbe a los beneficiarios de fondos federales (por ejemplo, fondos de HUD o de Desarrollo Rural) discriminar en contra de individuos que viven con discapacidades. La ley establece que los proveedores de vivienda que reciban fondos federales deben de tomar pasos adicionales para asegurar un alto nivel de accesibilidad en unidades designadas y adaptarse para individuos con discapacidades, como al pagar por una modificación física razonable para unidades de vivienda individuales y áreas comunes en las comunidades.

- La Ley Federal de Reforma de Asilos de Ancianos de 1987: Esta ley federal estableció una Carta de Derechos para los residentes, que incluye el derecho a ser tratado don dignidad; de estar libro de abuso, maltrato y negligencia; derecho a la privacidad; derecho a adaptaciones para necesidades físicas, psicológicas y sociales; derecho a participar en el desarrollo/revisión del plan de cuidado de uno mismo y el derecho de dar a conocer las quejas sin discriminación o represalias.

- La Ley de Portabilidad y Responsabilidad de Seguros Médicos de 1996 (HIPAA), federal, que protege la privacidad de la información médica del individuo e impone requisitos de privacidad sobre los proveedores de servicios de salud.

- Capítulo 659A de los Estatutos Revisados de Oregon: La ley estatal prohíbe la discriminación en la vivienda con base en la raza, color, religión, origen nacional, sexo, discapacidad, estado civil, fuente de ingresos y orientación sexual.

- Ley de Justicia Familiar de Oregon de 2007: La ley estatal que prohíbe la discriminación con base en la orientación sexual o identidad de género.

- Las ordenanzas locales de vivienda justa en muchas de las ciudades y condados de Oregon extienden la cobertura a otras clases protegidas, como edad y ocupación (consulte el anexo 1).

Es importante recordar que mientras algunos aspectos de la ley de vivienda justa son claros, otros requieren un minucioso análisis de las normas y decisiones judiciales que amplifican el significado de estas leyes en el contexto de casos individuales.

Definición de “Vivienda” bajo las leyes de vivienda justa

Conforme crece el tamaño de nuestra población de adultos mayores, igual están creciendo los tipos de viviendas especializadas que combinan vivienda y servicios. La mayoría de los tipos de casas se consideran “viviendas” bajo la ley de vivienda justa. Además de las casas, departamentos, parques de casas móviles, y condominios, los tribunales estatales y federales han determinado que el término “vivienda” incluye:

- Todas las comunidades de viviendas para adultos mayores y comunidades para el retiro, lo que significan viviendas diseñadas para adultos de la tercera edad; esto incluye a las comunidades para personas de “62 años y mayores” y de “55 años y mayores”. Estos pueden ser complejos de departamentos, condominios, parques de casas móviles o desarrollos de viviendas. La ley de vivienda justa permite que las comunidades diseñadas para adultos mayores que cumplan con los requisitos legales relevantes, excluyan a niños. Es extremadamente difícil que una comunidad no orientada a adultos mayores se convierta en una comunidad de viviendas para adultos de la tercera edad, ya que es ilegal desalojar a familias con niños, discriminar en contra de los solicitantes con niños o comercializar de una forma en la que se discrimine a las familias con niños.
- Comunidades de cuidado continuo. Estas pueden incluir a departamentos, cabañas, y centros de atención, que pueden incluir sitios para asistencia para la vida y/o centros de atención especializada.
- Los centros de alojamiento y atención, que también se llaman centros de habitaciones y alojamiento, que podrían tener licencia, o no tenerla.
- Centros de asistencia para la vida
- Casas temporales para adultos
- Centros de atención especializada o cuidado residencial (también conocidos como asilos para ancianos)

La mayoría de los tipos de casas se consideran “viviendas” bajo la ley de vivienda justa.

Al determinar si una casa en particular se define como vivienda bajo la ley de vivienda justa, los tribunales consideran varios factores. Por ejemplo, ¿se queda el individuo en cuestión en el lugar solo por un periodo corto de tiempo, como un hotel o un centro para convalecencia para recuperarse de una hospitalización? ¿O dicha entidad es la vivienda principal en donde se recibe el correo y donde se guardan las pertenencias? Mientras que hay muchas decisiones judiciales federales y estatales que resuelven esta pregunta, podría requerirse un análisis para cada caso para las situaciones de vivienda nueva. Mientras que las estancias de corto plazo podrían no estar cubiertas por las leyes de vivienda justa, podrían estar cubiertas por las leyes de adaptaciones públicas o la ADA.

La vivienda que recibe financiamiento federal, por ejemplo las propiedades de HUD Sección 202, tiene requisitos que van más allá de no discriminar. Por ejemplo, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 requiere que los proveedores con financiamiento federal construyan y mantengan ciertas unidades con un alto nivel de accesibilidad y, en la mayoría de los casos, paguen por las adaptaciones físicas de unidades para residentes con discapacidades (consulte la página 30). La Orden Ejecutiva Federal 13166 requiere que la vivienda con financiamiento federal otorgue traducción por escrito e interpretación oral en áreas en donde por lo menos el cinco por ciento de la población elegible de adultos mayores habla un idioma distinto al inglés.

En esta guía el término “proveedor” se usará para propietarios, operadores y administradores de cualquiera de estas viviendas. Los términos “viviendas” y “comunidad” se usarán para todo tipo de casas y centros.

Clases protegidas

La ley de vivienda justa identifica ciertas “clases” que están legalmente protegidas en contra de la discriminación. Estas leyes nos protegen a todos de la discriminación ilegal debido a que todos somos miembros de varias clases protegidas. La ley solo prohíbe discriminación con base en las clases protegidas, pero no el tratamiento distinto con base en otros factores. Por ejemplo, un proveedor puede denegar a un solicitante debido a ingresos insuficientes, sin importar la raza, religión, etc. En este caso, la razón de la denegación no es una clase protegida.

Bajo la ley federal es ilegal discriminar con base en:

Raza, color, origen nacional (incluye origen étnico, linaje, etc.):

- Un caso en Ohio determinó que un centro de asistencia para la vida con afiliación religiosa que atendía a inmigrantes de Hungría, se negaba a dar servicio a afroestadounidenses (para la referencia, consulte el Anexo 2).
- En Oregon un operador de hogares de cuidado temporal, después de encuestar a los residentes sobre sus puntos de vista, se negó a aceptar a un solicitante afroestadounidense.

Religión:

- Es ilegal denegar vivienda o tratar a los residentes de forma diferente, con base en la religión o ausencia de fe religiosa del individuo.
- Algunas comunidades preguntan sobre la religión de un solicitante o sobre sus creencias religiosas durante el proceso de solicitud. El propósito puede ser prepararse en caso de que el residente fallezca y si existe la necesidad de contactar al clérigo apropiado. Pero no hay razón de preguntar sobre esto hasta que el residente se haya mudado. Si el solicitante es rechazado, puede disputar el rechazo como algo que fue hecho con base en discriminación religiosa. Si esta pregunta ocurre después de que el residente se haya mudado, recomendamos que la razón de la pregunta sea explicada claramente y que el residente sea notificado de que no se requiere una respuesta a la pregunta.

- Está prohibido hacer proselitismo o presionar a los residentes para que asistan a servicios religiosos. También es ilegal negar a los residentes derechos o privilegios, como el uso de las instalaciones comunitarias, con base en la religión. (Por ejemplo, una comunidad no puede permitir que un grupo de estudio de la Biblia Cristiana se reúna en el salón comunitario y se nieguen reuniones a un grupo judío).

Sexo y género:

- La discriminación con base en el sexo y el género es ilegal. La única ocasión en la que es permisible segregar una vivienda con base en el sexo, es cuando la vivienda tiene espacios compartidos para la vida, como baños compartiros (por ejemplo, una casa o un dormitorio compartido).

Composición familiar:

- En la mayoría de los casos, es ilegal discriminar en contra de familias con niños menores de 18 años en la vivienda. Sin embargo, hay una excepción para las viviendas de adultos mayores si el 100 % de los residentes son mayores de 62 años o por lo menos el 80 % de las unidades tienen por lo menos un residente mayor de 55 años.

- Se encontró que una compañía de administración de departamentos en California era responsable legal y tuvo que pagar daños por $51,000 dólares por negarse a rentar a familias con niños al indicar que el complejo era solo para adultos mayores. El tribunal determinó que a pesar de que la propiedad estaba limitada a adultos, no estaba, de hecho, limitada a adultos mayores (para referencia, consulte el Anexo 2).

- Hay programas de vivienda para adultos mayores financiados federalmente como viviendas de la Sección 202 que permiten que los residentes tengan a sus nietos viviendo en la comunidad.

Discapacidad:

- El proveedor no puede negarse a otorgar vivienda debido a una discapacidad o desmotivar al solicitante con una discapacidad o tratar a un residente o a un solicitante con una discapacidad de una manera discriminatoria.

- Bajo la ley de vivienda junta, existe una definición amplia para discapacidad: “una discapacidad física o mental que sustancialmente limita una o más de las principales actividades de vida de la persona”, como caminar, ver, escuchar, pensar, respirar, realizar labores manuales, aprendizaje, trabajo, cuidar por sí mismo, etc. Esto incluye situaciones en las que el individuo actualmente no tiene una discapacidad, pero tiene un “historial de tener dicha discapacidad” o “se le considera como una persona que tiene dicha discapacidad”.

Discapacidad: una discapacidad física o mental que sustancialmente limita una o más de las principales actividades de vida de la persona”, como caminar, ver, escuchar, pensar, respirar, realizar labores manuales, aprendizaje, trabajo, cuidar por sí mismo, etc.

El estado de Oregon ha agregado estas clases protegidas: Estado civil (soltero, casado, viudo, divorciado) Orientación sexual, Identidad de género y fuente de ingresos. Los sobrevivientes de hostigamiento y agresión sexual también están protegidos por la ley de arrendador-arrendatario de Oregon.

- También se permite que un proveedor de vivienda deniegue vivienda con base en la orientación sexual cuando una vivienda es una casa para una sola familia, ocupada por el propietario, donde el espacio habitable se comparte con todos los ocupantes.

- Las parejas domésticas legalizadas de Oregon, con la Ley de Justicia para la Familia de Oregon de 2007. Bajo esta ley, las parejas domésticas tienen los mismos derechos que las personas casadas, y no se puede discriminar en contra de ellas.

Fuente de ingresos:

- Esta protección cubre los pagos de renta de proveedores de agencias de servicio social, así como los vales de Elección de Vivienda/Sección 8, que son producidos por las autoridades de vivienda. Los proveedores puede todavía evaluar con base en el nivel de ingresos, pero necesitan ser consistentes con sus criterios de elegibilidad. Otros beneficios públicos como SSI, TANF y SSDI no están explícitamente mencionados en esta clase protegida. Sin embargo, la intención legislativa no los incluye. Casos relacionados con esto se han decidido a favor del solicitante o del arrendatario.

- No es claro si Medicaid está incluido bajo la protección de Fuente de ingresos. Enfáticamente motivamos que los proveedores no discriminen en contra de los beneficiarios de Medicaid dentro de una comunidad.

Hay ordenanzas locales que prohíben la discriminación en el Condado de Multnomah, Condado de Benton y en las ciudades de Beaverton, Bend, Corvallis, Eugene, Hillsboro, Lincoln City, Portland, Salem, y Springfield. También hay protecciones locales en algunas áreas para ocupaciones. (Para consultar una lista completa de las ordenanzas de vivienda justa en las jurisdicciones de Oregon, consulte el Anexo 1).

Clases protegidas a nivel federal:

- Raza/Color
- Origen nacional
- Religión
- Sexo
- Género
- Estatus familiar
- Discapacidad

Clases protegidas a nivel estatal:

- Estado civil
- Orientación sexual
- Fuente de ingresos
- Identidad de género

Ordenanzas locales:

- Tipo de ocupación
- Edad mayor a los 18 años

Transacciones ilegales

La ley de vivienda justa cubre toda la relación entre un proveedor y solicitante/ residente desde el inicio de la primera pregunta, hasta la solicitud, residencia y salida de la vivienda. Durante este tiempo, cualquier transacción puede dar pie a un reclamo por discriminación.

Publicidad discriminatoria:

- Los proveedores deben describir la propiedad, y si es relevante, los servicios que se ofrecen, no el tipo deseado de residentes. Está bien decir, “ofrecemos alimentos Kosher”, o “contamos con capilla en la propiedad”, pero no decir, “casa para judíos” o “comunidad católica”.

- Si el nombre del proveedor de la vivienda tiene un identificador religioso en el título, como “Casa Católica Santa María”, debe agregarse una declaración que diga: “Esta casa no discrimina con base en la raza, religión, etc.”.

- Toda la publicidad debe incluir también el logo de igualdad de oportunidades:

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

- Requerir que los residentes “vivan de forma independiente” es ilegal (para ejemplos de casos, consulte la página 25). Por lo tanto, un anuncio que indique: “Queremos adultos mayores activos e independientes”, se percibe como algo que muestra una preferencia para individuos que no tienen discapacidades y puede desmotivar a las solicitudes de individuos con discapacidades. Esta es una infracción a la ley de vivienda justa.

- Cualquier anuncio que use imágenes de personas debe mostrar un diverso rango de individuos. Por ejemplo, una imagen de una comunidad para el retiro que solo muestre a personas jugando golf o tenis, o nadando, puede transmitir el mismo mensaje de: “Queremos adultos mayores activos e independientes”.

Discriminación en contra de individuos interesados en mudarse a una comunidad

- Es obviamente ilegal negarse directamente a otorgar vivienda a alguien solo por su estatus de clase protegida.
- Es ilegal negar que una vivienda está disponible cuando realmente sí lo está.
- En general, es ilegal tratar a individuos interesados en una vivienda de forma diferente; por ejemplo, no ofrecer materiales para la solicitud a todos los que lo soliciten; no mostrar unidades de vivienda a quienes lo soliciten, etc.
    - La excepción a la política de consistencia es hacer un cambio a la política o una norma para ordenar que se ofrezca una adaptación razonable para un solicitante con una discapacidad (consulte las páginas 32-39).
- Es ilegal alejar a los solicitantes de una comunidad debido a su estatus de clase protegida; por ejemplo, desmotivar a una pareja mexicana a que se mude a una comunidad debido a que no hay nadie más de México viviendo en la misma, o decirle a una pareja gay que podrían ser más felices en otra comunidad que sea más acogedora para ellos.
- Usualmente es ilegal alejar o segregar dentro de un complejo con base en una clase protegida. Sin embargo, es aceptable ubicar a los hombre y mujeres residentes en áreas separadas si hay baños compartidos. Es ilegal alejar o segregar a individuos con discapacidades o con ciertos tipos de discapacidades. Hay dos puntos adicionales aquí:
    - Es aceptable segregar a individuos con ciertas discapacidades solo cuando se puede demostrar que dicha segregación es necesaria para otorgarle a las personas discapacitadas una vivienda que sea efectiva como vivienda que se le otorga a otros. Por ejemplo, si un individuo con Alzheimer's requiere de un entorno de vivienda basado en este trastorno, esa persona puede elegir vivir en un área designada para Alzheimer's en una comunidad, pero el proveedor no debe inmediatamente orientar a todo individuo con el diagnóstico a dicho centro.

Si un individuo con Alzheimer's requiere de un entorno de vivienda basado en este trastorno, esa persona puede elegir vivir en un área designada para Alzheimer's en una comunidad, pero el proveedor no debe inmediatamente orientar a todo individuo con el diagnóstico a dicho centro.

- No es aceptable rutinariamente dirigir a residentes con problemas de movilidad a ciertos pisos o áreas del complejo/centro. Depende de los residentes seleccionar la unidad de su elección.
- Cuando se evalúe a un solicitante, debe seguirse un criterio consistente de evaluación — el mismo criterio para todos los solicitantes a menos que ellos soliciten una adaptación razonable al criterio de solicitud con base en su discapacidad (consulte las páginas 32-39).
- El proveedor puede evaluar a los solicitantes con base en el ingreso, comportamiento infractor del contrato de arrendamiento en viviendas previas y antecedentes penales. Bajo la Ley de Vivienda Justa, las preguntas sobre la discapacidad de ese individuo y sobre lo que necesitaría para atender la discapacidad generalmente se consideran ilegales. Los requisitos estatales de licencia podrían requerir que los proveedores hagan dichas preguntas para determinar la elegibilidad. Esto presenta un conflicto potencial entre la ley de vivienda justa y los requisitos estatales que los tribunales todavía no han resuelto.
- Se recomienda que cuando el proveedor tenga una vacante, las solicitudes deben revisarse en orden cronológico, admitiendo al primer individuo que cumpla con los requisitos, en lugar de seleccionar al candidato óptimo del grupo. Esto minimiza el riesgo de una demanda relacionada con vivienda justa. Es en el interés de los proveedores mantener expedientes claros de su proceso de solicitud por dos años, ya que un solicitante que piense que ha sido discriminado tiene hasta dos años para presentar una queja de vivienda justa.
- Recomendamos que los proveedores sean extremadamente cuidadosos al descartar ciertas discapacidades, como discapacidades mentales, diabetes o Alzheimer's. Los grupos nacionales de defensoría para la vivienda justa y abogados, están poniendo mucha atención a los estados con un nivel de criterio que rutinariamente excluye ciertas discapacidades; si se presenta una queja de vivienda justa con base en esto, la ley de Vivienda Justa puede desautorizar dicho criterio. Todavía no hay una dirección clara de los tribunales sobre esta cuestión.

- Los proveedores de vivienda tienen prohibido preguntar sobre la naturaleza y/o severidad de una discapacidad durante el proceso de solicitud. Esto incluye pedir al solicitante que informe sobre los medicamentos que toma. Una vez que el solicitante se muda a la comunidad, podría estar de acuerdo en compartir la información necesaria para cumplir con un plan de atención y/u otorgar servicios (consulte las páginas 26 y 27 para obtener más detalles.)

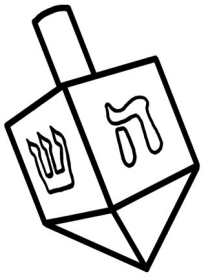
Discriminación en contra de residentes en las condiciones, privilegios, reglas y servicios

Los proveedores deben tratar a todos los residentes en una comunidad de una forma consistente (por ejemplo, el que puede tener una mascota o tener plantas en su balcón; el que recibe asistencia para decorar su unidad, etc.). Incluso si el trato diferente entre los residentes no está motivado por la discriminación, cualquier residente podría percibirlo como un trato diferente debido a una clase protegida y podría decidir presentar una queja de discriminación. Tratar a los residentes de una manera igualitaria ayuda a proteger al proveedor en contra de quejas de discriminación.

- Tenga en mente que todos los residentes tienen el derecho de acceder a las instalaciones y servicios de una comunidad. Por ejemplo, un proveedor no puede denegar a un residente el derecho a comer en el comedor de la comunidad debido a que su discapacidad hace que otros residentes se sientan incómodos.
- Las reglas de la comunidad deben estar por escrito, cubrir comportamientos específicos, y deben hacerse cumplir de manera consistente entre todos los residentes. Los proveedores deben revisar todas las reglas, procedimientos, y criterios de elegibilidad para asegurar que no existan políticas o prácticas que puedan resultar en el trato diferente a miembros de una clase protegida, incluso si es de forma no intencional.

Por ejemplo, una comunidad en Portland tenía el requisito de que todos los residentes que colocaran la bandera estadounidense para los días festivos de EE. UU. y que decoraran sus casas con luces para Navidad. Esto tuvo un impacto discriminatorio en una familia de Testigos de Jehovah que querían mudarse a la comunidad, porque colocar banderas nacionales y decorar para Navidad viola sus creencias religiosas. A pesar de que la intención de la administración no era discriminación religiosa, estos requisitos tuvieron un impacto discriminatorio con base en la religión.

Una comunidad en Portland tenía el requisito de que todos los residentes colocaran banderas estadounidenses durante los días festivos de EE. UU. y esto tuvo un impacto discriminatorio en una familia de Testigos de Jehovah que querían mudarse a la comunidad, porque colocar banderas nacionales y decorar para Navidad viola sus creencias religiosas.



- La única excepción a la consistencia de esta política es cuando un residente con una discapacidad solicita una adaptación razonable (consulte las páginas 32-39).

- Parece ser aceptable para los proveedores que organicen actividades que se enfoquen solo en ciertos residentes, como un grupo de ejercicio para mujeres o una clase de estudio bíblico. Sin embargo, el proveedor no puede excluir de la participación, por ejemplo al excluir a musulmán, judío o ateo de que asista el grupo bíblico cristiano o no dejar que un hombre participe en el cualquier grupo de ejercicio. Todos los residentes necesitan saber que tienen el derecho a organizar actividades adicionales y a usar las instalaciones de la comunidad para dichas actividades.

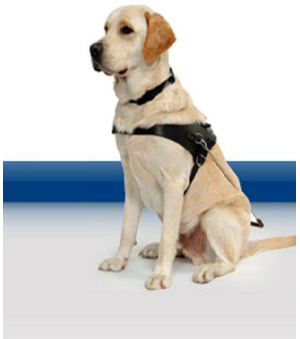
- Los proveedores deben responder a las violaciones al acuerdo de arrendamiento o al contrato de servicios de forma consistente. Los residentes necesitan pagar la renta, no dañar la comunidad, no molestar a los vecinos, etc. Los proveedores no deben hacer suposiciones de que dichos comportamientos se basarán en el conocimiento de que un residente es miembro de una clase protegida; por ejemplo, asumir que un residente con una discapacidad en particular causará molestia para los otros.

Los proveedores no deben hacer suposiciones de que ciertos comportamientos se basarán en el conocimiento de que un residente es miembro de una clase protegida; por ejemplo, asumir que un residente con una discapacidad en particular causará molestia para los otros.

- Se debe instruir a todo el personal que nunca haga declaraciones discriminatorias en la comunidad. Esto incluye, pero no se limita a comentarios denigrantes sobre una discapacidad o bromas enfocadas en la religión, el origen nacional o la orientación sexual, y comentarios sexuales.

Esto aplica a todo el personal, incluyendo el personal de limpieza, mantenimiento, jardinería, ayudantes de enfermería y voluntarios.

- El acoso con base en una clase protegida es ilegal:
    - Esto incluye hacer proselitismo que puede caer dentro del acto ilegal de “coerción”.
    - Esto incluye acoso sexual, intimidación y coerción.
    - Los proveedores tienen la responsabilidad legal de tomar acciones cuando un residente sea acosado por otro residente con base en una clase protegida. Por ejemplo, hemos visto situaciones en que los residentes han sido acosados con base en su religión, orientación sexual y por la presencia de un animal de asistencia. Esto incluye a compañeros de cuarto en los centros de cuidado residencial. (Puede haber situaciones en las que el residente haciendo el acoso tenga una discapacidad mental; el proveedor posiblemente tendría que ayudar a mover al residente a otra ubicación).



Terminaciones (desalojos, salidas involuntarias, transferencias involuntarias, etc.)

La vivienda de un residente debe terminarse solo de acuerdo con su contrato de arrendamiento o contrato. Esto incluye, pero no se limita a falta de pago de la renta, destrucción de la propiedad, acoso a otros residentes o violaciones a las reglas relacionadas con ruido, armas o mascotas, y comportamiento que presente una amenaza directa a otros. Es ilegal terminar a los residentes debido a una clase protegida, por ejemplo, debido a que son gay, musulmanes, viviendo con VIH, etc. Incluso si una clase protegida no es la razón indicada para la terminación, el residente puede ser capaz de probar que es la razón real.

No puede terminarse la estancia de un residente de su vivienda debido a que no sigan el plan de cuidado, como tomar sus medicamentos recetados. Un centro de habitaciones y alojamiento en Portland recibió una multa de $10,000 por hacer esto.

Una Notificación de Transferencia o una Notificación para Dejar la Vivienda (NOT y MON, por sus siglas en inglés, respectivamente) puede solo otorgarse cuando el centro ha hecho todo lo posible para asegurar que el residente pueda permanecer en su vivienda actual.

Un residente con una discapacidad podría ser capaz de corregir el comportamiento que violó el contrato de arrendamiento/contrato con una adaptación razonable. Por ejemplo, un residente podría tener un problema de memoria que le lleve a olvidar hacer sus pagos de la renta. Podrían solicitar una llamada de recordatorio como una adaptación razonable. O un residente podría tener una discapacidad que le cause hacer mucho ruido, lo cual molesta a sus vecinos. Una adaptación razonable en este caso podría involucrar la instalación de recubrimiento acolchado en las paredes de la unidad para absorber los sonidos. El proveedor debe acordar en dichas solicitudes a menos de que no sean razonables. (Para el criterio legal para determinar lo que es razonable o no, consulte las páginas 32-41.) Recomendamos a los proveedores que notifiquen a todos los residentes sobre su derecho a una adaptación razonable (consulte las páginas 32-41 para obtener más detalles sobre las solicitudes de adaptaciones razonables y un protocolo detallado sobre la respuesta a dichas solicitudes).

¿Quién el legalmente razonable si se viola la Ley de Vivienda Justa?

Todo el personal debe apegarse a la ley de vivienda justa. Si se presenta una queja podría ser en contra del individuo que cometió el acto discriminatorio y el dueño/operador. Si hay una compañía administradora, esta también podría ser nombrada como uno de los demandados.

Nota: Se requiere que los municipios sigan la ley de vivienda justa. Por ejemplo, si una ciudad o condado se reúsa a permitir vivienda para personas que viven con discapacidades, podría haber una queja de vivienda justa presentado en contra del lugar por un proveedor.

Directrices generales de vivienda justa:

En general, los proveedores de vivienda deben tratar a todos los solicitantes y residentes de forma consistente:

- Al evaluar a los solicitantes, mantenga consistentes criterios y procedimientos de evaluación. Asegúrese de que todo el personal haya sido instruido en tratar a todos los residentes por igual en cuanto a los términos, condiciones y privilegios. La única excepción es cuando se hace un cambio en respuesta a una solicitud de adaptación razonable (consulte la Página 32).
- Responda al comportamiento real, no a suposiciones:
    - No niegue vivienda a individuos con discapacidades que usted piensa que puedan incrementar su responsabilidad legal.
    - No niegue vivienda a individuos con ciertos tipos de discapacidades porque usted perciba que puede ser difícil lidiar con ellos.

Manténgase al pendiente de cualquier política o regla que pueda tener un impacto discriminatorio sobre una clase protegida. Por ejemplo:

- Prohibir a individuos mayores de 80 años que se muden a una comunidad para el retiro. Debido a que hay un porcentaje más grande de individuos de más de 80 años con discapacidades, un límite de edad de este tipo tendría un impacto discriminatorio sobre individuos con discapacidades;

- Requerir un certificado médico de buena salud para los solicitantes de cierta edad. Nuevamente, los individuos de mayor edad tienen más probabilidades de tener una o más discapacidades, por lo tanto, esta política tendría un impacto discriminatorio sobre los individuos con discapacidades;

- Requerir que todos los residentes asistan a las sesiones de estudio bíblico. Esto tiene un impacto discriminatorio sobre quienes son no creyentes y cae dentro de la discriminación basada en la religión.

Requisitos adicionales para vivienda subsidiada federalmente

La vivienda que recibe fondos federales (de una agencia como HUD o Desarrollo Rural) tiene obligaciones adicionales de vivienda justa para los residentes. Por ejemplo, si un residente con una discapacidad requiere una modificación física para su unidad, como una regadera a la que pueda entrar en silla de ruedas o encimeras de menor altura, el proveedor es responsable de pagar por esto.

Bajo la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, los proveedores con financiamiento federal se requieren para:

Tener por lo menos el 5 % de las unidades o al menos una unidad, lo que sea mayor, cumpliendo con las Normas Federales Uniformes de Accesibilidad (UFAS, por sus siglas en inglés) o un estándar que sea equivalente o más estricto para las personas con dificultades de movilidad.

Un 2 % adicional de las unidades (o por lo menos una unidad, lo que sea mayor) debe ser accesible para personas con discapacidades de audición o de la vista.

Cuando una unidad que cumple con los estándares de UFAS quede vacante, el proveedor debe ofrecerla primero a un individuo calificado con una discapacidad que necesite funciones de accesibilidad y que actualmente esté viviendo en una unidad que no sea accesible en el mismo complejo de viviendas o en uno comparable. Si no hay otra persona en esa categoría, el siguiente paso es ofrecer la unidad al siguiente individuo calificado con una discapacidad que necesite dichas características y que esté en la lista de espera, saltando a otros solicitantes si es necesario. Si no hay nadie en esa categoría tampoco, la unidad puede rentarse a alguien sin una discapacidad que necesite las características, pero debe haber lenguaje en el contrato de arrendamiento/contrato requiriendo que este individuo se mude a una unidad no accesible tan pronto como una esté disponible.

Distribuir las unidades accesibles por toda la comunidad en un rango de tamaños y amenidades para que las opciones de arreglos para la vida para personas con discapacidades sea, en su conjunto, comparable con el de otras personas elegibles para la vivienda.

Ofrecer ayudas auxiliares cuando sea necesario, como alarmas visuales de incendio/timbres en la puerta visuales y solicitudes/contratos en braille.

Designar a un empleado que coordine los esfuerzos para cumplir con estos requisitos de la Sección 504, si hay 15 o más empleados.

Bajo la Orden Ejecutiva 13166, los proveedores con financiamiento federal son responsables de otorgar traducción escrita de documentos importantes e interpretación oral en lugares donde por lo menos el 5 % de la población elegible habla un idioma distinto al inglés.

Un Plan de Mercadotecnia Afirmativo de Vivienda Justa que muestre que el proveedor comercializará las unidades disponibles, también se requiere. El plan necesita incluir esfuerzos para atraer a personas que tengan menos posibilidades de hacer la solicitud debido a su composición racial y étnica en el área en la que está ubicada la comunidad. Esto puede incluir enfocarse en algunos periódicos, estaciones de radio, canales de televisión, agencias, iglesias, o agencias de servicios sociales. También puede necesitar incluir correspondencia directa, ofreciendo información sobre los eventos de la comunidad y de otros esfuerzos para hacer contacto con la comunidad. Se requiere que los proveedores den seguimiento a los resultados de sus planes y hagan ajustes en sus técnicas de mercadotecnia conforme sea necesario.

La Protección de Discapacidad a Profundidad

La definición de discapacidad bajo la Ley de Vivienda Justa es bastante amplia, más amplia que la definición usada por la Administración del Seguro Social. Mientras que aproximadamente 10.5 millones de estadounidenses reciben beneficios a través de la Administración del Seguro Social, hay hasta 54 millones de estadounidenses que están protegidos en contra de la discriminación en la vivienda con base en su discapacidad. La Ley de Vivienda Justa define discapacidad como "una condición física o mental que sustancialmente afecta una importante actividad de la vida". Una actividad importante de la vida es cualquier actividad de importancia para la vida diaria, como caminar, ver, oír, realizar labores manuales, pensar, aprender, comunicarse, respirar o cuidar de uno mismo. La protección incluye discapacidades mentales y emocionales, discapacidades del desarrollo, discapacidades cognitivas y trastornos crónicos, como cáncer, trastornos de convulsiones, VIH/SIDA, autismo, parálisis cerebral, esclerosis múltiple, diabetes, alcoholismo, Alzheimer's, enfermedades cardiacas, artritis y adicción a las drogas (siempre que no exista uso actual de drogas ilegales).

Un individuo también está legalmente protegido en contra de la discriminación si tiene un historial de tener una discapacidad o si le considera discapacitado a pesar de no tener una discapacidad.

Esta protección para la discapacidad es amplia, pero hay algunas excepciones. Los siguientes individuos no se consideran discapacitados bajo la ley de vivienda justa:

- Los individuos con una discapacidad temporal (como un tobillo roto);
- Los individuos que son actuales usuarios de drogas ilegales (a diferencia de individuos con alcoholismo y aquellos que están en recuperación de la adicción a drogas ilegales);
- Los individuos con un historial criminal relacionado a la producción o distribución de drogas ilegales;
- Los individuos en los que la evidencia basada en hechos demuestra actual o reciente comportamiento que representa una amenaza a la salud, seguridad o propiedad de otros.

Los proveedores pueden apartar unidades para personas que viven con discapacidades o favorecerlos de otra forma en el proceso de solicitud y arrendamiento. Los proveedores generalmente no pueden favorecer o beneficiar

a un tipo de discapacidad sobre otra. Hay excepciones para los programas federales que financian viviendas para individuos con discapacidades específicas como el programa de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA).

Un proveedor no puede mantener una regla general que excluya a individuos con ciertas discapacidades. En cambio, los proveedores necesitan revisar las circunstancias específicas y, si aplica, el nivel de necesidad de atención. Un individuo puede potencialmente suplementar los servicios de un proveedor con un cuidador privado.

La responsabilidad de la divulgación de la discapacidad de un residente recae en el centro para vivienda. En Oregon, el centro para vivienda debe otorgar al solicitante una Declaración de Divulgación Uniforme, una Declaración de Resumen del Cliente y un Acuerdo de la Residencia. Estos documentos explican qué servicios puede y no puede realizar el centro. Luego, el solicitante decidirá si dicho centro cubrirá sus necesidades. El centro puede requerir que el solicitante/residente sea evaluado respecto a su capacidad para realizar Actividades de la Vida Diaria (ADL, por sus siglas en inglés) como parte del proceso para determinar servicios, cuotas para establecimiento y desarrollar planes de cuidado. Los solicitantes/residentes no tienen que compartir información sobre si tienen una discapacidad y pueden rechazar cualquier servicio.

Hasta cierto grado, esta “regla de no preguntar” aplica también a los actuales residentes. Los proveedores no deben preguntar sobre las discapacidades de un residente.

Cualquier información que un residente comparta debe mantenerse de forma confidencial y no compartirse con otros residentes.

En Ohio, un administrador de una propiedad diseminó la información médica de un residente relacionada con el Trastorno Obsesivo Compulsivo a los empleados, quienes la transmitieron a otros residentes. La información médica fue usada por otros residentes para acosar al residente en cuestión con respecto a la discapacidad. El Tribunal determinó que este acoso por la discapacidad era ilegal y que la compañía administradora era responsable legal por revelar esta información privada (consulte el Anexo 2 para ver la referencia).

Nunca rechace a un solicitante con base en la supuesta responsabilidad legal. Los proveedores tienen responsabilidad civil extracontractual por comportamiento negligente ya que se relaciona con todos los residentes; por ejemplo, no reparar pasamanos desvencijados o no atender un dique grande abierto en la propiedad. No hay una responsabilidad más alta de atención a menos de que el proveedor participe en ciertos programas de gobierno. Aplican las mismas directrices generales de no hacer suposiciones. Atienda un comportamiento que infrinja un contrato de arrendamiento/contrato, si ocurre. Por ejemplo, mientras que un residente puede tener artritis debilitante, no asuma que no podrá escribir los cheques para el pago de la renta. Un hijo adulto podría escribir y mandar los cheques para la renta. Mientras que un adulto mayor con dificultades de movilidad no podría sacar la basura al basurero, tal vez su cuidador puede hacerlo. Las comunidades para el retiro y otros proveedores de vivienda no pueden requerir a los residentes que sean capaces de "vivir de forma independiente". Los residentes que necesitan asistencia pueden usar a un cuidador u otros servicios para poder continuar viviendo de forma independiente. Esto no significa que la comunidad tendrá ninguna responsabilidad de otorgar servicios que no otorgan ya. Ha habido muchos casos en esta área. Aquí hay dos ejemplos:

- Un proveedor en Texas requería que todos los residentes fueran ambulatorios sin asistencia en caso de una emergencia. Los exámenes de salud fueron usados para ayudar al desalojo de residentes que se consideraba que estaban discapacitados física o mentalmente. Se hicieron preguntas ilegales sobre la cantidad y naturaleza de la atención de salud recibida por los residentes. El proveedor ponía a prueba la agudeza mental de los residentes pidiéndoles que contarán hacia atrás empezando en 100, que identificaran al presidente de EE. UU. que usaba una silla de ruedas y que explicarán el significado de la frase "una costura a tiempo ahorra nueve". Los daños monetarios fueron de $420,000 (consulte el anexo 2 para ver la referencia).

- De manera similar, una comunidad para el retiro en Illinois con un requisito de "vida independiente" y el requisito de un examen médico, pagó $220,000 dólares en daños monetarios y multas (consulte el Anexo 2 para ver la referencia).

En las comunidades de vivienda con atención tenga cuidado de separar las preguntas relacionadas con la salud en DOS pasos distintos:

1. En la evaluación para la admisión, el nivel de preguntas con los solicitantes debe limitarse a determinar elegibilidad.

- Los procedimientos y criterios de evaluación/admisión deben ser consistentes. Por ejemplo, es ilegal requerir verificaciones de antecedentes penales adicionales para solicitantes con discapacidades mentales.

- Un solicitante no puede ser rechazado debido a su discapacidad. Sin embargo, puede ser rechazado si tiene necesidades que la comunidad no puede cubrir. Para reiterar, el residente podría ser capaz de cubrir estas necesidades adicionales con un cuidador privado. Mientras que es permisible recolectar solo la información necesaria para determinar si las necesidades del solicitante exceder la capacidad de los proveedores, no es permisible preguntar en más detalle sobre la naturaleza y alcance de la discapacidad durante el proceso de solicitud.

- No es aceptable rechazar a un solicitante cuyas necesidades de atención están dentro del nivel de atención del centro pero que son relativamente complicadas o caras. Los proveedores no pueden ser selectivos y rechazar a individuos con condiciones más complicadas a favor de otros que requieren de un cuidado más fácil.

Hay tres excepciones para esta regla de preguntas:

- Un proveedor puede restringir legalmente la vivienda a personas con discapacidades. Esto es ordinariamente el caso dentro de ciertos programas de vivienda financiados federalmente, como la Sección 811 de HUD, que solo puede otorgar vivienda a personas con discapacidades. En estos casos es apropiado recolectar solo la información suficiente para determinar la elegibilidad — pero no ir más allá y preguntar sobre la naturaleza y el alcance de la discapacidad. Algunos programas financiados federalmente como el programa de Vivienda para Personas con SIDA (HOPWA), solo dan vivienda a personas con ciertos tipos de discapacidades. En estos casos es apropiado recolectar solo la información suficiente para determinar la elegibilidad, pero nuevamente, no preguntar más sobre la naturaleza y el alcance de la discapacidad. Además, estos programas no pueden rechazar solicitantes porque tengan una discapacidad adicional.

- Puede haber centros de atención especializada específicamente para residentes con ciertas discapacidades, como Alzheimer's. También podrían necesitar aceptar a residentes con diferentes condiciones que requieren servicios similares, como individuos con discapacidades del desarrollo y con lesiones cerebrales traumáticas. El criterio se basa menos en un diagnóstico específico, y más en el tipo de cuidado y apoyo necesarios.

- Los centros de atención especializada también necesitan tener cuidado sobre qué información requieren de los solicitantes. Algunos centros requieren que los solicitantes revelen más información de la necesaria para determinar si el centro puede cubrir las necesidades de cuidado del solicitante. Luego, la información es revisada por el administrador, y no para la planeación de la atención. La información se usa para calcular la potencial ganancia monetaria para el centro al recibir al solicitante. Dicho proceso de revisión puede dar pie a una queja de vivienda justa.

- Las violaciones al hacer preguntas sobre discapacidades a los solicitantes durante un proceso de solicitantes, desafortunadamente siguen siendo comunes. Mientras que no ha habido demasiadas quejas presentadas con base a esto a la fecha, se está poniendo una creciente atención al problema por parte de los abogados de vivienda justa y, sin duda, pronto habrá más casos.

2. Después de que un residente se ha mudado a una comunidad, habrá preguntas más detalladas para asegurar el cuidado apropiado por parte del personal relacionado con la salud y para realizar evaluaciones y un plan de atención. De igual forma, revelar la información relacionada con una discapacidad sigue siento algo voluntario. En general, recomendamos a los proveedores que instituyan una "límite de seguridad" entre el personal administrativo involucrado en la evaluación de los solicitantes y el personal de servicios de salud que estará involucrado para otorgar asistencia una vez que los aplicantes se hayan mudado al centro.

Apoyos para movilidad

Los apoyos para movilidad, como las sillas de ruedas y escúteres, son esenciales para individuos con discapacidades de movilidad y tienen el derecho a estos bajo la ley de vivienda justa. Un proveedor no puede cobrar un depósito o requerir seguro de un residente que necesite una silla de ruedas o un escúter. Este individuo tiene el derecho legal a tener acceso igualitario a la vivienda. Requerir a un residente que pague extra para poder vivir en una comunidad debido a una discapacidad es una violación a la ley de vivienda justa. Claro, el proveedor puede cobrar por daños si la silla de ruedas o el escúter dañan la propiedad.

El caso de HUD vs. Country Manor en Minnesota fue un precedente importante. Los residentes que usan sillas de ruedas y escúteres motorizados tenían requerido contar con un seguro de responsabilidad civil, supuestamente para asegurar que los recursos estuvieran disponibles para pagar por tratamiento médico para lesiones. El demandado tuvo que pagar daños monetarios y honorarios de los abogados. Este caso fue citado por el Secretario Martínez del HUD como un "importante precedente para otros centros en toda la nación" (consulte el Anexo 2 para ver la referencia).

En otro caso importante, un proveedor de California requería a todos los residentes con escúteres que presentaran una orden médica de necesidad, obtuvieran seguro de responsabilidad civil y demostraran la capacidad para operar el escúter. Estos residentes tenían requerido vivir en unidades de asistencia para la vida en lugar de en viviendas independientes.

Las restricciones sobre los dispositivos de asistencia para la movilidad (por ejemplo: escúteres, sillas de ruedas, andaderas) son potencialmente "términos y condiciones discriminatorios" y por lo tanto son ilegales. Dichas restricciones incluyen:

- Requerir un permiso para el apoyo de movilidad;
- Requerir transferencias a las sillas del comedor durante los alimentos u restringir de otra forma los apoyos de movilidad en las áreas comunes;
- Limitar las áreas donde las sillas de ruedas y los escúteres pueden ir (por ejemplo: no es aceptable tener una regla que prohíba a las sillas de ruedas en el comedor debido a la "atmósfera" que crean)
- Quitarle la silla de ruedas a un residente debido a problemas con el comportamiento, incluso si el residente propuso un plan razonable para eliminar el problema.

En un caso en Pensilvania, una comunidad se reservó el derecho de restringir el uso de dispositivos motorizados si se determinaba que el uso constituiría una "amenaza directa a la salud o seguridad de otros y resultaría en un importante daño a la propiedad sobre la propiedad de otros". Los daños monetarios en este caso fueron de $92,500 dólares (consulte el Anexo 2 para ver la referencia).

NOTA: Un proveedor puede tener una política para el uso de escúter, lo que incluyen reglas razonables de tráfico y seguridad, si estas se basan en preocupaciones con fundamento por la seguridad de los residentes.

El Derecho a Modificaciones Razonables

Bajo la ley de vivienda justa, los individuos con discapacidades tienen el derecho de hacer modificaciones físicas razonables a sus unidades de vivienda, como bajar la altura de los gabinetes, instalar regaderas a las que se pueda entrar con sillas de ruedas, agregar barras para sostenerse, e instalar timbres visuales para las puertas. Si la comunidad es financiada federalmente, el proveedor tiene legalmente requerido pagar por los costos razonables para dichas modificaciones. En el caso de una modificación grande que el proveedor razonablemente no pueda financiar, debe ofrecer una alternativa si es posible. Por ejemplo, si es muy caro ofrecer un elevador para la unidad en el piso de arriba del residente, el proveedor puede ofrecer al residente una mudanza sin costo a una unidad en el primer piso.

Para los proveedores que no tengan subsidios federales, pagar por modificaciones no es algo que se requiere legalmente, pero no pueden negar permiso a los residentes que estén dispuestos a hacer estas modificaciones si las pagan de su bolsillo. Los proveedores pueden requerir que las modificaciones se completen de una forma competente y con los permisos requeridos. Si la modificación dificultará la renta de la unidad posteriormente, se puede requerir al residente que pague o restaure la unidad a su condición física previa. El proveedor puede requerir que el residente pague a una cuenta que genere intereses para restaurar la unidad; los intereses en la cuenta deben acumularse a favor del residente. Debe haber algo de flexibilidad cuando ocurra la devolución del pago; si el proveedor vuelve a rentar la unidad a alguien que requiera la misma modificación, los fondos deben permanecer en un fideicomiso. Los proveedores han preguntado por cuanto tiempo el dinero debe permanecer en fideicomiso; no hay reglas federales en este momento. Tiene sentido que si un residente se muda al lugar y quiere mantener la modificación, pueden comprar los derechos del fideicomiso al previo residente. Dada la escasez de unidades con características de accesibilidad, la mejor práctica para los proveedores es mantener la modificación.

Un residente podría necesitar una modificación en un área común en la comunidad. En este caso, el residente sería responsable de pagar por la modificación inicial, pero el proveedor pagaría por el mantenimiento en el futuro (por ejemplo, un elevador de silla de ruedas para una piscina). Un proveedor no puede requerir a un residente que elimine la modificación hecha en un área común.

Toda la construcción nueva en unidades multifamiliares deben cumplir con los requisitos de accesibilidad de vivienda justa

Una vivienda multifamiliar construida después del 13 de marzo de 1991, con cuatro o más unidades, tiene requerido cumplir con estos requisitos de accesibilidad:

-Las puertas deben ser suficientemente anchas para las sillas de ruedas.

-Debe haber una ruta accesible para entrar y pasar por cada unidad.

-Los interruptores de luz, enchufes, termostatos, etc. deben estar colocados en lugares accesibles.

-Las paredes de los baños deben estar reforzadas para permitir la instalación de barras de seguridad.

-La cocina y los baños deben tener suficiente espacio para permitir la maniobra de las sillas de ruedas.

-En edificios con elevadores, todas las unidades servidas por el elevador deben cumplir con estos requisitos. En edificios de varios pisos sin elevadores, todas las unidades en el primer piso y las áreas comunes deben cumplir con los requisitos.

-Todas las áreas públicas y comunes deben ser accesibles y estar en cumplimiento, con los costos cubiertos por el proveedor.

El Derecho a Modificaciones Razonables

Bajo la ley de vivienda justa, un residente o solicitante con una discapacidad tiene el derecho de solicitar una modificación razonable, lo que es una excepción para las reglas, políticas o procedimientos estándares del proveedor, si dicha excepción es necesaria para adaptar la discapacidad de un individuo.

Todas las solicitudes deben ser consideradas por los proveedores y revisados en caso por caso. El proveedor debe solicitar la verificación de un individuo calificado de que el residente o el solicitante tiene una discapacidad y que la adaptación que se solicita es necesaria para que el individuo viva en la comunidad y tenga el mismo disfrute de su vivienda que los otros residentes. En la mayoría de los casos los expedientes médicos del individuo o la información detallada sobre la naturaleza de la discapacidad de la persona no es necesaria para esta pregunta.

Un individuo calificado puede ser un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo entre pares, una agencia de servicio no médica, un trabajador social, un especialista de rehabilitación vocacional, un consejero, o un tercero confiable que esté en posición de tener conocimiento sobre la discapacidad del individuo. Por favor, consulte el Anexo 4 para ver un formulario de verificación de muestra. Las cartas de verificación también deben aceptarse. Si la discapacidad es obvia, un proveedor no debe de solicitar verificación. El espíritu de la protección a las discapacidades en la Ley de Vivienda Justa es que deben eliminarse las barreras para individuos con discapacidades, no que deben crearse más barreras con demandas excesivas para cumplir con los estándares de verificación.

Una forma común de verificación para una adaptación razonable es la ubicación de un lugar de estacionamiento. Por ejemplo, un complejo de departamentos para adultos mayores puede tener una política de lugares de estacionamiento no asignados, pero si un residente con una discapacidad de movilidad solicita un lugar de estacionamiento más cerca de su unidad como una adaptación, el proveedor debe facilitar dicha solicitud. El proveedor es responsable de pagar por la señal de reservado del lugar de estacionamiento.

Los residentes pueden necesitar adaptaciones para leer notificaciones en la comunidad; por ejemplo, un residente con problemas de visión puede requerir que se le envíen las notificaciones en tipografía grande o en cinta de audio.

Tanto los animales de servicio y de compañía, como los animales de apoyo emocional (también conocidos como animales de consuelo o de terapia) son adaptaciones razonables legítimas bajo la ley de vivienda justa.

Otra solicitud de adaptación razonable común es un animal de asistencia.Tanto los animales de servicio y de compañía, como los animales de apoyo emocional (también conocidos como animales de consuelo o de terapia) son adaptaciones razonables legítimas bajo la ley de vivienda justa. Estos puede incluir, pero no se limitan a, animales lazarillos, animales para asistencia con la audición, animales que asisten con el equilibrio, animales que advierten a los humanos sobre convulsiones, migrañas, niveles bajos en el azúcar en la sangre, y animales que pueden ayudar a los humanos con ansiedad o depresión clínicas.

Mientras que un proveedor no puede tener una política que no permita mascotas, un residente con una discapacidad puede requerir una adaptación razonable a dicha política para tener un animal de asistencia. En este caso, el proveedor no puede cobrar un depósito de mascotas, de la misma forma en que no se puede cobrar un depósito por una silla de ruedas o un escúter. El animal de asistencia es necesario para que el individuo viva en la vivienda y un depósito presentaría una barrera para el acceso a vivienda igualitaria con otros residentes. Claro, si el animal causa daños, el residente será responsable de pagarlos. Si el animal viola el contrato de arrendamiento o contrato (molestando a otros residentes, etc.), el residente es responsable y puede arriesgar la terminación si el problema no se corrige (consulte el Anexo 6 para ver un acuerdo de animal de asistencia de muestra).

Mientras que un proveedor no puede tener una política que no permita mascotas, un residente con una discapacidad puede requerir una adaptación razonable a dicha política para tener un animal de asistencia. En este caso, el proveedor no puede cobrar un depósito de mascotas, de la misma forma en que no se puede cobrar un depósito por una silla de ruedas o un escúter.

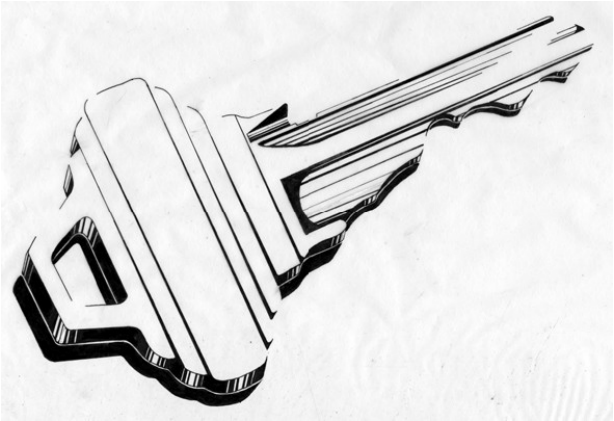
Mientras que los proveedores pueden requerir la verificación de un residente de que tienen una discapacidad y de que el animal es necesario, no pueden requerir que el animal sea “certificado”. La mayoría de los animales de asistencia no lo son.(Por favor, consulte el Anexo 4 para ver un formulario de verificación de muestra). Un residente también puede solicitar una adaptación para la restricción de peso y/o raza de un animal si el animal de asistencia es un animal grande o una raza restringida.

Asumiendo que el proveedor médico o terapéutico del residente verifique que hay una discapacidad para la cual es animal es necesario, el proveedor debe hacer la adaptación.

Claro, si el historial de rentas previas muestran que el animal fue un problema en el lugar previo, esto significaría que el proveedor puede negar la solicitud a menos de que el individuo pueda probar que el comportamiento ha sido corregido (por ejemplo, un certificado de graduación de una escuela de obediencia). Los proveedores pueden requerir que los animales de asistencia cumplan con todos los requisitos del gobierno local (por ejemplo, licencias y vacunas).

Un residente puede también solicitar una adaptación de una política que prohíba a los animales en áreas comunes si el individuo necesita tener al animal consigo debido a una discapacidad. Es aceptable para los proveedores tener reglas razonables como requerir que el animal esté restringido con correa. Otra solicitud común es que un proveedor permita tener un cuidador privado. Incluso en las comunidades de asistencia para la vida y cuidado continuo, un residente tiene el derecho de emplear a un cuidador de tiempo parcial o que viva con él o ella.

El residente tiene el derecho de elegir entre pagar a un cuidador para que le preste servicios específicos o adicionales a los de los proveedores en el centro. En general, es el derecho del residente contar con el cuidador de su elección. Una comunidad tiene el derecho de verificar los antecedentes penales del cuidador y dadas las preocupaciones legítimas de responsabilidad legal puede requerir cobertura de compensación a trabajadores y que el cuidador esté afianzado. Si la comunidad está limitada a residentes de 62 años y mayores, debe permitirse un cuidador más joven. Si se solicita, recomendamos que la comunidad permita que el cuidador se estacione en el sitio y que se le otorgue una llave extra, si es necesario. Es aceptable requerir que el cuidador firme su entrada y salida de un edificio seguro. Si el cuidador causa cualquier problema en la comunidad (ruido, acoso, etc.), el residente es responsable por dicho comportamiento.



Hay solo unos cuantos ejemplos de los muchos tipos de adaptaciones razonables que pueden solicitarse. Aquí hay algunos ejemplos adicionales:

- Solicitar que el pago de la renta sea enviado por correo o recogido, en lugar de dejarlo en la oficina, si hay una discapacidad de movilidad.
- Solicitar el pago de la renta después del primero del mes si el cheque de discapacidad del residente llega a medio mes.
- Solicitar una llamada de recordatorio para el pago de la renta si hay una discapacidad relacionada con la memoria.

Todos los proveedores deben tener un protocolo estándar para responder a las solicitudes de adaptaciones razonables:

- Los residentes deben estar al tanto de su derecho a una adaptación razonable.
- Los residentes deben saber a quién dirigirse para hacer una solicitud de adaptación razonable.
- Las solicitudes pueden hacerse por escrito u oralmente.
- Todas las solicitudes deben considerarse.
- Un proveedor puede solicitar verificación de que el residente o el solicitante tiene una discapacidad como se define en la Ley de Vivienda Justa, y que la adaptación es, de hecho, necesaria. Esta verificación puede ser de un individuo calificado con conocimiento sobre la discapacidad del individuo. Usualmente este sería un médico. También puede ser un consejero o un miembro de la familia. Algunos proveedores usan un formulario de verificación para esto (consulte el Anexo 4 para ver un formulario de muestra), pero una carta de verificación también es aceptable.
- Las solicitudes deben evaluarse de forma oportuna.
- Todas las solicitudes deben considerarse y deben otorgarse a menos de que la solicitud no sea razonable como lo determina la ley de Vivienda Justa:
    - No hay conexión entre la discapacidad y lo que se está solicitando.
    - Hay clara evidencia de que otorgar la solicitud sería demasiado costosa y una carga administrativa exagerada para el proveedor (el proveedor carece de los recursos/capacidad de personal para hacer la adaptación o demuestra que la adaptación sería una interferencia con el derecho al tranquilo disfrute de otros residentes).
    - Otorgar una solicitud sería una alteración fundamental al negocio del proveedor (por ejemplo: una solicitud de que el proveedor pasee al animal de asistencia del residente).

No puede rechazarse una solicitud simplemente porque hay una suposición de que será problemático para otros residentes. Si la adaptación crea un impacto negativo sobre la discapacidad de otros residentes, esto puede considerarse. Por ejemplo, si un residente con un trastorno de ansiedad necesitara tener a su animal de asistencia en las áreas comunes y esto desatara síndrome de estrés postraumático para otro residente que le teme a los perros, esto tendría que analizarse con base en el caso en particular para ver si hay una forma de resolver el problema.

Un solicitante que todavía no vive en la comunidad del proveedor también tiene el derecho de hacer una solicitud de adaptación razonable. Un solicitante puede pedir al proveedor que dispense el criterio de elegibilidad relacionado con la renta, crédito o antecedentes penales si ese problema está directamente relacionado con una discapacidad y el solicitante puede verificar que el problema se ha corregido. Por ejemplo, tal vez el problema fue daño a una unidad, pero el solicitante tiene una discapacidad mental y al momento del daño no estaba tomando sus medicamentos recetados. El individuo ahora toma los medicamentos recetados y el problema se ha detenido. El solicitante debe de poder verificar con cartas de profesionales de salud mental o de otros individuos calificados que el problema estaba directamente relacionado con la discapacidad y que ha sido corregido. El proveedor necesitará revisar la solicitud del solicitante y tomar una determinación. El solicitante necesitará cubrir todas las otras directrices de elegibilidad. Si el problema está relacionado con un historial penal y hay evidencia clara de una amenaza directa o de peligro para otros en la comunidad o propiedad, esto puede anular la solicitud.

Un residente también tiene el derecho de solicitar una adaptación razonable después de recibir una notificación de terminación (por ejemplo: desalojo, salida involuntaria del centro, transferencia involuntaria) de un proveedor si el problema está directamente relacionado a una discapacidad y si tienen un plan para resolverlo. Por ejemplo, si el problema es mala limpieza y el residente puede verificar que la mala limpieza está directamente relacionada con la discapacidad y han hecho el acuerdo de llevar a una persona que se encargue de la limpieza, entonces la notificación de terminación puede anularse. Si el problema es que el individuo está causando molestias para otros residentes, la adaptación solicitada puede involucrar que el residente se comprometa a usar servicios de salud mental. Nuevamente, el proveedor debe otorgar la solicitud siempre y cuando no imponga una carga exagerada o constituya una alteración fundamental.

En Massachusetts, un residente con alucinaciones auditivas cree que lo que escucha proviene de su pared. Para detenerlas, le pega a las paredes con un palo, arroja objetos y agua a las paredes. Esto causó daños a las paredes y al techo. El Tribunal determinó que a pesar de estas acciones, el residente tenía derecho a una adaptación razonable y pospuso cualquier causa de desalojo para darle tiempo a entrar a un "programa de comunicación y consejería" (consulte el Anexo 2 para ver la referencia).

Otro ejemplo es un residente que recibe una notificación de terminación debido a que su salud se ha deteriorado al punto que rebasa la capacidad del centro de asistencia para la vida o de otro proveedor, y responde con una solicitud de adaptación razonable pidiendo traer a un cuidador o cuidadores privados que le otorguen asistencia adicional.

No hay límites sobre el número de veces en las que un individuo con una discapacidad puede solicitar una adaptación razonable de un proveedor. El proveedor debe usar el mismo protocolo para responder a cada solicitud hecha.

Si el residente sigue recibiendo notificaciones de terminación y sigue proponiendo cambios en el comportamiento que no se materializan, entonces la ley reconoce el derecho del proveedor a determinar que la situación se ha convertido en una carga excesiva y puede seguir adelante con la terminación del arrendamiento.

La ley no especifica cuántas "oportunidades" tiene un residente para corregir este comportamiento; va a ser cuando el proveedor haya documentado que el tiempo y esfuerzo dedicados para la situación han creado una carga excesiva.

Si un proveedor niega una solicitud de adaptación razonable por razones fuera del protocolo (demasiado costoso, carga excesiva, o alteración fundamenta a lo que ofrece el proveedor), esto es probablemente una violación a la ley de vivienda justa. El residente pueden entonces presentar una queja de vivienda justa en contra del proveedor. Está en el interés del proveedor claramente documentar por qué una solicitud de adaptación es denegada. Si se presenta una queja de vivienda justa, los registros del proveedor se revisarán como parte de la investigación. Nuevamente, enfáticamente recomendamos que los proveedores que notifiquen a todos los residentes sobre su derecho a una adaptación al momento de la mudanza, al momento de la recertificación y que si les entregan una notificación de terminación.

Cumplimiento de la Ley de Vivienda Justa

Enfrentar una demanda de vivienda justa es una proposición riesgosa para los proveedores. Ha habido casos de vivienda justa presentados en contra de las comunidades para el retiro, las comunidades para asistencia para la vida, las comunidades de cuidado continuo, proveedores de cuidado temporal para adultos, centros de habitaciones y alojamiento, y centros de cuidado especializado.

Los daños monetarios pueden ser por hasta cientos de miles de dólares y pueden incluir daños compensatorios, daños punitivos, sanciones civiles, desagravios judiciales, sentencias declaratorias y honorarios de abogados. La ignorancia sobre la ley no es una defensa.

Un solicitante o residente que crea que fue discriminado tiene hasta dos años para presentar una demanda de vivienda justa en contra del proveedor y/o hasta un año para presentar una queja administrativa con la agencia de gobierno apropiada.

Normalmente, la llamada inicial para una queja se hace al Consejo de Vivienda Justa de Oregon (FHCO, por sus siglas en inglés) y la queja sigue hacia la Oficina de Trabajo e Industrias de Oregon (BOLI, por sus siglas en inglés) a la División de Derechos Civiles del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés), al Departamento de Justicia de EE. UU. (DOJ, por sus siglas en inglés) o a los abogados individuales. Una investigación de vivienda justa puede involucrar revisar los documentos del proveedor, entrevistar a los testigos y realizar “pruebas”, similares a los “compradores secretos”. Los examinadores se hacen pasar por solicitantes con un proveedor y luego reportan cómo los trataron. El FHCO cumple con rigurosas directrices para las pruebas del HUD para asegurar evaluaciones justas y correctas para determinar si está ocurriendo discriminación en la vivienda.

No hay límites sobre el número de veces en las que un individuo con una discapacidad puede solicitar una adaptación razonable de un proveedor. El proveedor debe usar el mismo protocolo para responder a cada solicitud hecha.

El caso pasar por un proceso administrativo por BOLI o HUD. En este caso, puede haber un intento para alcanzar un acuerdo conciliatorio entre las partes, si ambas están de acuerdo. Si BOLI o HUD encuentran evidencia de que ocurrió discriminación y ambas partes no están de acuerdo en conciliar, se emitirá una determinación de “causa razonable” y se acusará al proveedor por violar la ley. Un Juez de Ley Administrativa puede entonces escuchar el caso a menos de que algunas de las partes decida que el caso debe escucharse en una corte civil federal o estatal. (Consulte el anexo 6 para una gráfica de flujo detallada sobre el proceso de cumplimiento). Si el caso se presenta a través de un abogado, la audiencia será en el Tribunal de Distrito de EE. UU.

Es ilegal para los proveedores tomar represalias en contra de cualquier residente que presente una queja de vivienda justa. Esto incluye coerción, intimidación, amenazas, denegar servicios o reparaciones, tratar de terminar el arrendamiento del residente, etc. Esta protección se extiende a terceros que motivan al residente a presentar una queja o que les ayudan en el proceso. Un reclamo válido por represalias puede existir incluso si se determina de que el proveedor, de hecho, no se involucró en actividad discriminatoria.

Mejores Prácticas para Proveedores

- Base el comportamiento con los residentes en hechos y no suposiciones basadas en una clase protegida. Tenga en mente cualquier suposición que usted pueda tener sobre ciertos grupos y asegúrese de no permitir que esas suposiciones influyan su comportamiento. Al evaluar a los solicitantes use solo los criterios individualizados y basados en hechos, como el historial de renta, antecedentes penales, nivel de ingresos, etc. No tome decisiones con base a sus experiencias pasadas con residentes de la misma clase protegida, lo que incluye residentes con el mismo tipo de discapacidad.

- Sea consistente con su trato hacia todos los residentes y solicitantes. Esto incluye el proceso de solicitud, el criterio de solicitud, acceso a las instalaciones y programas, privilegios, y cumplimiento de las reglas. (La única excepción es una adaptación razonable).

- La clase protegida de los invitados de un residente no deben tener influencia sobre la forma en que el residente o visitante es tratado y/o si se le permite acceso o no. Los prejuicios implicados o implícitos del personal, otros residentes o de los invitados de los residentes nunca deben de ser una razón para que se le niegue el acceso a un visitante.

- Tenga reglas claras escritas para atender comportamientos específicos. Se deben relacionar con el cuidado y la limpieza de la comunidad, y la seguridad y comodidad de los residentes. Nuevamente, puede haber una excepción hecha para una regla, política, o procedimiento consistente como una adaptación razonable por una discapacidad.

- Sea amable con todos sus residentes pero tenga cuidado sobre establecer amistades personales con ellos. Mantenga límites claros Tenga en mente que un favoritismo percibido puede interpretarse como discriminación con base en una clase protegida.

- Tenga en mente que un comentario hecho por alguien en el personal del proveedor puede hacer sentir al residente incómodo, sin importar la intención. Nunca hagan bromas u otros comentarios sobre una raza en particular, religión, sexo, género, origen nacional, discapacidad, orientación sexual, etc. No haga comentarios sexuales que puedan considerarse acoso.

- Asegúrese de que los residentes conozcan sus derechos de vivienda justa, lo que incluye el derecho a una adaptación razonable y el derecho a protección en contra de acoso. Recomendamos que esta información se otorgue al momento en que el residente se muda al centro. Los boletines de noticias y los carteles también son formas valiosas de notificar a los residentes sobre sus derechos de vivienda justa. El derecho a adaptaciones razonables debe estar listado junto a la Carta de Derechos del Paciente en los centros de atención especializada. Si un residente recibe una notificación de la terminación de su arrendamiento, esta debe estar acompañada con información sobre el derecho de solicitar una adaptación razonable.

- Revise las reglas, procedimientos, y criterios de elegibilidad, etc., para determinar si hay políticas o prácticas que puedan resultar en el trato diferente a miembros de una clase protegida, incluso si es de forma no intencional.

- En las comunidades de vivienda que ofrecen atención, cree un “límite de seguridad” entre el personal de admisiones y el personal de atención de salud sobre asuntos relacionados con la discapacidad. El personal de admisiones debe determinar solo si el solicitante cumple con los requisitos esenciales de entrada, lo que incluye las preguntas mínimas sobre si el residente es apropiado para el nivel de cuidado que se ofrece. La información recolectada en el plan de atención de salud del solicitante debe segregarse y mantenerse no disponible hasta después de que se haya tomado la determinación de elegibilidad.

- Recomendamos a las comunidades a que hagan todo lo posible para no separar a las parejas entre diferentes áreas.

- No asuma que todas las parejas son heterosexuales. Use términos como compañero, en lugar de esposo/esposa.

- Asegúrese de que todo el personal reciba información sobre las responsabilidades de vivienda justa al momento de contratación y recomendamos entrenamientos de recordatorio anuales para reforzar los conceptos y presentar cualquier nuevo requisito.

- Cree un entorno inclusivo que reconozca la diversidad en la comunidad; por ejemplo, incluyendo personas de tradiciones no cristianas en las celebraciones de la temporada de fiestas decembrinas. Si una comunidad ofrece actividades organizadas, debe asegurarse de que haya actividades disponibles en las que puedan participar las personas que viven con discapacidades. Los boletines de noticias y los pizarrones comunitarios de noticias pueden ser herramientas importantes para involucrar a los residentes en un amplio rango de actividades.

- Coloque el cartel de igualdad de oportunidades del HUD en un lugar visible de la comunidad (para una copia del cartel, consulte el Anexo 7). El Consejo de Vivienda Justa de Oregon también produce un colorido cartel sobre vivienda justa cada año y ofrece los carteles sin cargo alguno.

EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY

- Establezca protocolos claros en la comunidad:

  - ➪ Criterio y procedimientos de evaluación consistente para todos los solicitantes que no discriminen con base en una clase protegida, lo que incluye discapacidad
  - ➪ Reglas claras con base en comportamientos
  - ➪ Protocolos diseñados para mantener la confidencialidad de los residentes
  - ➪ Protocolos sobre la forma en que el personal responderá a las solicitudes para las modificaciones razonables y las adaptaciones razonables
  - ➪ Protocolos para responder a actos de acoso entre vecinos

- Determinar la forma en que el personal es responsable de atender cualquier problema relacionado con la vivienda (responder a quejas, revisar solicitudes para modificaciones y adaptaciones razonables para quejas de acoso, etc.).
- Mantener expedientes y registros claros y legibles por dos años. Esto debe incluir información sobre los solicitantes, información relacionada con los acosos entre residentes, solicitantes de adaptaciones razonables y quejas de discriminación.

Recursos adicionales:

Si tiene preguntas adicionales sobre los requisitos para seguir la ley de vivienda justa, puede contactar a:

- **El Consejo de Vivienda Justa de Oregon (FHCO):** El FHCO puede ofrecer información adicional sobre la ley de vivienda justa. El FHCO es una agencia privada sin fines de lucro que presta servicio a Oregon y al Suroeste de Washington, establecida para promover el acceso igualitario a vivienda a través de educación, comunicación, asistencia técnica y cumplimiento. El FHCO responde a solicitudes de información de solicitantes, residentes y proveedores, pero no otorga asesoría legal. Nada de lo que se hable con los proveedores que buscan información será usado en contra de ellos. (La única ocasión en que el FHCO se involucra en cualquier acción en contra de un proveedor es si un aplicante o residente se acerca al FHCO para pedir asistencia para presentar una queja). 503-223-8197, extensión 2 o 800-424-3247, extensión 2; www.fhco.org
- **Oficina de Empleo e Industrias de Oregon (BOLI, por sus siglas en inglés) División de Derechos Civiles:** BOLI puede asistir a los solicitantes y residentes para completar una queja de vivienda justa. También ofrecen asistencia y recursos para proveedores. www.oregon.gov/BOLI
- **Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD):** La Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades en HID administra las leyes federales y establece las políticas nacionales para asegurar que todos los estadounidenses tengan acceso igualitario a la vivienda. Su sitio web ofrece un amplio rango de documentos útiles, materiales impresos y publicaciones requeridas, lo que incluye un cartel de igualdad de oportunidades in inglés y en español. www.hud.gov.
- **Su abogado**

PROGRAMAS DE PROTECCIÓN EN CONTRA DEL ABUSO A ADULTOS

La Oficina de Ancianos y Personas con Discapacidades del Oregon, cercana a usted
https://www.oregon.gov/dhs/Offices/Pages/Seniors-Disabilities.aspx

Departamento de Justicia de Oregon — Protección a Consumidores/Fraude Financiero
https://www.doj.state.or.us/consumer-protection/

Defensor del pueblo para cuidado de largo plazo
http://www.oltco.org/oltco/index.html

Asistencia para beneficios de seguro médico para adultos mayores
https://shiba.oregon.gov/Pages/index.aspx

INFORMACIÓN PARA SERVICIOS DE CUIDADORES

La Conexión de Discapacidad y Envejecimiento de Oregon (ADRC)
https://adrcoforegon.org/consite/explore-caregiver-supports.php

Programas de Cuidadores con Parentesco
https://www.oregon.gov/dhs/SENIORS-DISABILITIES/SUA/Pages/Family-Caregiver-Program.aspx

ASISTENCIA LEGAL PARA LOS DERECHOS DE ANCIANOS

Servicios prestados a través de Agencias del Área sobre Envejecimiento y ADRC
1-855-ORE-ADRC
1-855-673-2372
O envíe un correo electrónico a: ADRC.WebMessages@dhsoha.state.or.us
https://www.oregon.gov/dhs/SENIORS-DISABILITIES/SUA/Pages/Rights-Legal.aspx

Materiales por escrito

- Michael Allen, We Are Where We Live: Seniors, Housing Choice, and the Fair Housing Act ("Somos el lugar que vivimos: Adultos mayores, Elección de vivienda, y la Ley de Vivienda Justa")
  https://www.americanbar.org/groups/crsj/publications/human_rights_magazine_home/human_rights_vol31_2004/spring2004/hr_spring04_seniors/#:~:text=by%20Michael%20Allen&text=Since%20the%20passage%20of%20the,to%20artificially%20limit%20our%20choices

- Michael Allen y Susan Ann Silverstein, Preserving Elders' Housing Rights: ("Preservando los Derechos de Vivienda de los Ancianos")
  https://books.google.com/books?id=t2YAYLa_Qv0C&pg=RA15-PA11&lpg=RA15-PA11&dq=Susan+Ann+Silverstein,+%22Preserving+Elders%27+Housing+Rights%22&source=bl&ots=R0kauPQUcn&sig=ACfU3U3u1EqjB2clCGL1xahxvNcchoo2Q&hl=en&sa=X&ved=2ahUKEwitidD1qa7xAhWVuJ4KHZ0jABAQ6A EwBXoECAgQAw#v=onepage&q=Susan%20Ann%20Silverstein%2C%20%22Preserving%20Elders'%20Housing%20Rights%22&f=false

- Eric Carlson, National Senior Law Center, Disability Discrimination in Long Term Care: Using Fair Housing Act to Prevent Illegal Screening in Admissions to Nursing Homes and Assisted Living Facilities: ("Discriminación por discapacidades en el cuidado de largo plazo: el uso de la Ley de Vivienda Justa para prevenir evaluaciones ilegales en las admisiones a asilos de ancianos y centros de asistencia para la vida")
  https://scholarship.law.nd.edu/ndjlepp/vol21/iss2/4/

- Declaración conjunta sobre adaptaciones razonables, HUD y el Departamento de Justicia,
  http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=DOC_7502.pdf

- Centro Nacional de Leyes para Ciudadanos de la Tercera Edad, Adultos Mayores LGBT en Centros de Cuidado de Largo Plazo (LGBT Older Adults in Long Term Care Facilities):
  https://www.lgbtagingcenter.org/resources/pdfs/NSCLC_LGBT_report.pdf

- Robert Schwemm y Michael Allen, For the Rest of Their Lives: Seniors and the Fair Housing Act: ("Por el resto de sus vidas: adultos mayores y la Ley de Vivienda Justa")
  https://uknowledge.uky.edu/law_facpub/419/

Anexos

Fair Housing Protected Classes in Oregon

Protected Class	Federal	State	Counties				Municipalities										
	42 USC 3601 et seq.	659A.421 & 145; 90.449(1)	Benton Benton Cty. Code, §28.110	(6) Columbia Columbia Cty. Ord. 93-6, Ex. A §4	Multnomah Multnomah Cty. Code, §15.344	(6) Wasco Wasco Cty. Non-Discrimination Ord. §5 (2007)	(4) Ashland Ashland Mun. Code, §10.110.030	Beaverton Beaverton Mun. Code, §5.16.025	(6) Bend Bend Mun. Code, §5.25.015	Corvallis Corvallis Mun. Code, §1.23.060	Eugene Eugene Mun. Code, §4.630	Hillsboro Hillsboro Mun. Code, §7.28.030	Lincoln City (6) Lincoln City Mun Code, §9.14.050	Lake Oswego Lake Oswego Mun. Code, §34.22.060	Portland Portland Mun. Code, §23.01.060	Salem Salem Mun. Code, §97.040	Springfield Springfield Mun. Code, §5.558
Race	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Color	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Religion	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
National Origin	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sex	X	X(5)	X	X(5)	X	X	X	X	X	X	X(5)	X	X	X	X	X	X(5)(10)
Familial Status (1)	X	X	X	X	X	X	X(8)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Disability	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Source of Income (2)		X	X		X		X	X		X	X	X		X	X	X	
Marital Status		X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Sexual Orientation		X	X(6)		X	X	X(6)	X(6)	X	X(6)	X(6)	X(6)	X	X(6)	X(6)	X(6)	
Gender Identity (7)		X	X		X	X	X(6)	X(6)	X	X	X(6)	X(6)	X	X(6)	X(6)	X(6)	
Age - if over 18 (1)			X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X(9)
Occupation (3)			X		X		X			X	X				X	X	
Ethnicity											X						
Domestic Partnership						X	X		X		X	X	X			X	
Sec. 8 (as income)		X															
Citizenship										X							
Victims: Dom. Violence, Sex. Assault, & Stalking		X															
Religious Observance										X							

(1) generally not applicable to housing for "older persons";
(2) exceptions for illegally derived income;
(3) from the definition of "source of income";
(4) exceptions for member preference of religious orgs. or private clubs;
(5) same sex exception for shared bath or bedroom;
(6) exceptions may apply for certain owner-occupied units or certain property of a religious org.;
(7) in some situations, documentation of gender status may be required;
(8) some exceptions apply (i.e.: where dwelling is less than 400 sq ft.; if state/federal housing; where regulations restrict occupancy);
(9) over 18, but under 70;
(10) exception for an all same sex building or section.

Updated February 2021

Anexo 2

Oregon Local Area Agencies on Aging (AAA)

Clatsop, Tillamook, Marion, Polk, Yamhill
Northwest Senior & Disability Services
503-304-3456
3410 Cherry Ave NE
Salem, OR 97303

Columbia
Community Action Team
503-397-3511
125 N 17th St
St Helens, OR 97051

Washington
Washington County Department of Disability, Aging & Veteran Services
503-846-3060
155 N First Ave, MS #44
Hillsboro, OR 97123-3072

Clackamas
Clackamas County Social Services
503-655-8640
2051 Kaen Rd
Oregon City, OR 97045

Multnomah
Multnomah County Aging & Disability Services
503-988-3620
421 SW Oak St, Suite 510
Portland, OR 97204

Benton, Linn, Lincoln
Oregon Cascades West Council of Governments Senior & Disability Services
541-812-6008
1400 Queen Ave SE,
Suite 206
Albany, OR 97321

Lane
Lane Council of Governments - Senior & Disability Services
541-682-4432
1015 Willamette Street
Eugene, OR 97401

Coos, Curry
South Coast Business Employment
541-269-2013
93781 Newport
Coos Bay, OR 97420

Klamath, Lake
Klamath & Lake Counties Area Agency on Aging
541-205-5400
404 Main St, Ste 6
Klamath Falls, OR 97601

Harney
Harney County Senior & Community Services Center
541-573-6024
17 S Alder Ave
Burns, OR 97720

Douglas
Douglas County Senior & Disability Services Division
541-957-3005
621 W Madrone St
Roseburg, OR 97470-3010

Jackson, Josephine
Rogue Valley Council of Governments - Senior & Disability Services
541-664-6674
155 N 1st St
Central Point, OR 97502

Crook, Deschutes, Jefferson
Central Oregon Council on Aging
541-678-5483
373 NE Greenwood Ave
Bend, OR 97701

Malheur
Malheur Council on Aging & Community Services
Home (mcoacs.org)
541-889-7651
842 SE 1st Ave
Ontario, OR 97914

Baker, Grant, Union, Wallowa

Community Connection of Northeast Oregon, Inc
541-963-7532
Centro para adultos mayores: 1504 N Albany St
La Grande, OR 97850

Baker City: 541-523-6591
2810 Cedar St
Baker City, OR 97814

John Day: 541-575-2949
530 E Main St, Ste 6
John Day, OR 97845

Enterprise: 541-426-3840
702 NW First St
Enterprise, OR 978285

Hood River, Wasco, Sherman, Gilliam, Wheeler, Morrow, y Umatilla

CAPECO - Home (capeco-works.org)
Oficina principal: 541-276-1926
721 SE 3rd St, Ste D
Pendleton, OR 97801

Hermiston: 541-289-7755
1565 N 1st, Ste 1
Hermiston OR 97838

The Dalles: 541-506-3512
3641 Klindt Dr
The Dalles, OR 97058

Klamath, Lake
Klamath & Lake Counties Council on Aging
541-205-5400
700 Main St #107
Klamath Falls, OR 97601

Morrow, Umatilla
Community Action Program East Central Oregon
541-278-5681
721 SE 3rd, Suite D
Pendleton, OR 97801

Baker, Union, Wallowa, Grant
Community Connection of Northeast Oregon
541-963-3186
2802 Adams Ave
La Grande, OR 97850

Harney
Harney County Senior & Community Services Center
541-573-6024
17 S. Alder St
Burns, OR 97720

Malheur
Malheur Council on Aging
541-889-7651
842 SE 1st Ave
Ontario, OR 97914

Anexo #3 Casos Citados en la Guía

Casos Citados en la Guía

Página 9 Estados Unidos vs. Lorantffy Care Center, Ohio, 1998

Página 10 Centro de Derechos de Vivienda vs. Galaxy Departamento, California,2002
Página 24 Neudecker vs. Boisclair Corp., 8.o Circuito, 2003

Página 25 Estados Unidos vs. Pacific Life Insurance, Texas, 2006

Página 25 Estados Unidos vs. Resurrection Retirement Community, Inc., Illinois., 2002

Página 28 HUD vs. Country Manor, Minnesota, 2001.

Página 28 Estados Unidos vs. Covenant Retirement Communities West, California, 2007

Página 29 Estados Unidos vs. Twining Village, Pensilvania, 2005

Página 38 City Wide Associated v. Penfield, Massachusetts, 1991

Anexo 4: Política de Muestra sobre el Acoso entre Residentes

Política de Muestra sobre el Acoso entre Residentes
Como proveedor de programas de vivienda, tenemos la responsabilidad con todos los que viven o participan en nuestros programas de vivienda de asegurarnos de que usted sepa la forma en que usted y otros tienen garantizada la protección bajo las Leyes de vivienda justa.

Responderemos a cualquier y todas las quejas de acoso, amenazas, o intimidación relacionadas con la raza, origen nacional, religión, discapacidad, género, estado civil, composición familiar (presencia de niños), fuente de ingresos, orientación sexual, y género identidad contra residentes, o personal.

Si esta informado de, o es testigo de un comportamiento que se considere una violación a la ley de Vivienda Justa, tomaremos acción oportuna y apropiada. Le notificaremos a la persona (o personas) acusada del comportamiento problemático lo siguiente:

1) El comportamiento que ocurrió o que presuntamente ocurrió, y la forma en que el comportamiento es una violación a las Leyes de Vivienda Justa

2) Que dicho comportamiento no será tolerado

3) Las posibles y reales acciones que se tomarán por parte de nuestra agencia para hacer cumplir las protecciones de Vivienda Justa

Por favor, tenga en mente que dependiendo de la seriedad del incidente, el comportamiento puede ser base para la terminación del arrendamiento de la residencia. Si tiene preguntas sobre qué tipos de comportamientos serían consideramos "acoso, amenaza o intimidación", por favor, pregúntenos. Podemos otorgarle ejemplos y más información.

También esperamos que todos los residentes, invitados, o personal que experimenten una interacción que pueda ser una violación a las leyes de Vivienda Justa, reporte el incidente a un miembro de nuestro personal (espacio para el nombre o puesto) rápidamente. Nuestra agencia no tendrá represalias en contra de un residente que presente una queja de un comportamiento de este tipo, o si es un testigo que respalda la queja.

Nuestro estándar es que nos comunicaremos respetuosamente unos con otros y hablaremos si somos maltratados o si somos testigos de alguien que es maltratado. Si tiene mucho miedo o si se siente incómodo hablando con nuestra agencia sobre el incidente, por favor, contacte al Consejo de Vivienda Justa de Oregon al 503-223-8197 o al (800) 424-3247

Anexo 5: Muestra del Formulario de Verificación de RA

Muestra del Formulario de Verificación de Solicitud para una Adaptación Razonable

*Si un proveedor de vivienda solicita la verificación de la discapacidad de un inquilino y/o verificación de la necesidad de una adaptación razonable, este formulario debe darse al individuo calificado.**

Nombre de la persona que requiere la adaptación:
_____

Descripción de la adaptación que se solicita:
_____
_____
_____
_____
_____

Entiendo que bajo las ley federal y estatal, un individuo está discapacitado si tiene un impedimento físico o mental que limita sustancialmente una o más de las actividades importantes de la vida, tiene un registro de dicho impedimento o se le considera como alguien que tiene dicho impedimento. Las actividades importantes de la vida incluyen caminar, ver, oír, hablar, respirar, pensar, comunicarse, aprender, realizar labores manuales y cuidar de sí mismo.

Las discapacidades pueden ser enfermedades y trastornos como problemas ortopédicos, visuales, del habla y del oído; parálisis cerebral; autismo; trastorno convulsivo; distrofia muscular; esclerosis múltiple; cáncer; enfermedad cardiaca; diabetes; VIH, discapacidad intelectual, enfermedad mental y emocional; adicción a las drogas; y alcoholismo. Esta definición no cubre a ningún individuo con adicción al alcohol ni a una persona con adicción a las drogas que represente una amenaza directa a la propiedad o seguridad debido al uso de alcohol (224 CFR Parte 8.3 y Manual del HUD 4350.3, (Documento 2-2).

Yo certifico que _____ tiene una discapacidad física/mental (circule) lo que cubre la definición indicada anteriormente.

He dado tratamiento a _____ (nombre de la persona con la discapacidad) desde_____ (fecha) para la condición física/mental (circule). He evaluado y/o dado tratamiento a _____ (nombre de la persona con la discapacidad) _____ (número de) veces, en los últimos 12 meses.

***Nota importante**: Revelar un diagnóstico pone a la persona con una discapacidad en riesgo de discriminación adicional.*

Yo verifico que esta solicitud está directamente relacionada con su discapacidad y es necesaria para darles la oportunidad de acceso a la vivienda, mantener la vivienda y el completo uso/disfrute de la vivienda. (Necesario indica la necesidad, a diferencia de solo una cuestión de conveniencia o preferencia).
Yo recomiendo que la solicitud para _____
_____
_____ sea aprobado.

Certifico que la información anterior es verdadero y correcto.

Firma: _____
Fecha: _____
Nombre en letra de imprenta: _____
Título profesional: _____
Nombre de la clínica, hospital, etc.: _____
Dirección: _____
Número de teléfono: _____
Número de fax: _____

*Un individuo calificado puede ser un médico u otro profesional médico, un grupo de apoyo entre pares, una agencia de servicios no médicos, un trabajador social, un especialista de rehabilitación vocacional, un consejero, o un tercero confiable que esté en posición de tener conocimiento sobre la discapacidad del individuo. En la mayoría de los casos los expedientes médicos del individuo o la información detallada sobre la naturaleza de la discapacidad de la persona no es necesaria para esta pregunta.

Anexo 6: Acuerdo de animal de asistencia/compañía

METRO MULTIFAMILY HOUSING ASSOCIATION

ACUERDO DE ANIMAL DE ASISTENCIA/COMPAÑÍA
ADJUNTE UNA FOTO DEL ANIMAL DE ASISTENCIA

FECHA: _____ NOMBRE / NÚMERO PROPIEDAD _____

NOMBRE(S) DEL (DE LOS) RESIDENTE(S)_____ _____ _____

_____ _____ _____

NÚMERO DE LA UNIDAD ___CALLE Y NÚMERO _____

CIUDAD _____ ESTADO_____ CÓDIGO POSTAL _____

El Propietario/Agente ha aceptado la solicitud del Residente para un animal de ayuda/asistencia/compañía. El residente está de acuerdo en lo siguiente:

1. Solo el siguiente animal de asistencia residirá en mi departamento: _____
2. El animal de asistencia debe de tener con la licencia y las vacunas apropiadas, requeridas por el estatuto o las reglas, en todo momento.
3. No se permitirá ningún animal de asistencia con una historia de comportamiento agresivo, amenazador o violento.
4. El animal de asistencia no tendrá permitido salir de mi departamento salvo cuando esté bajo mi control.
5. El animal de asistencia no estará encadenado ni amarrado de ninguna forma en la parte exterior del edificio.
6. El animal de asistencia no tendrá permitido usar ninguna parte de la propiedad para dejar sus necesidades. Si esto ocurre por accidente, inmediatamente recogeré el excremento.
7. El animal de asistencia no tendrá permitido hacer ruido excesivo o involucrarse en una conducta amenazadora que pueda molestar a otros residentes.
8. Cualquier desperdicio animal que se acumule en una caja adentro del departamento será eliminado de forma oportuna y apropiada.
9. El residente inmediatamente notificará al administrador sobre cualquier lesión o daño a la propiedad causado por el animal de asistencia.
10. Cualquier daño atribuido al animal de asistencia será pagado de forma oportuna por el residente.
11. Cualquier animal de asistencia adicional o cualquier cambio de animal de asistencia requerirá un nuevo acuerdo.
12. El residente, cualquier visitante o invitado deberá indemnizar, defender y mantener indemne al Propietario, a los agentes del Propietario y empleados, de, y en contra de, cualquier acción, demanda y reclamo (lo que incluyen los honorarios costos y gastos legales) que puedan surgir del daño o lesión hacia cualquier persona o propiedad de otros causado por un animal que sea propiedad, mantenido, o alojado por un Residente, su visitante o invitado.

No se cobrará tarifa, depósito o seguro adicional ni se requerirá con relación al animal de asistencia.

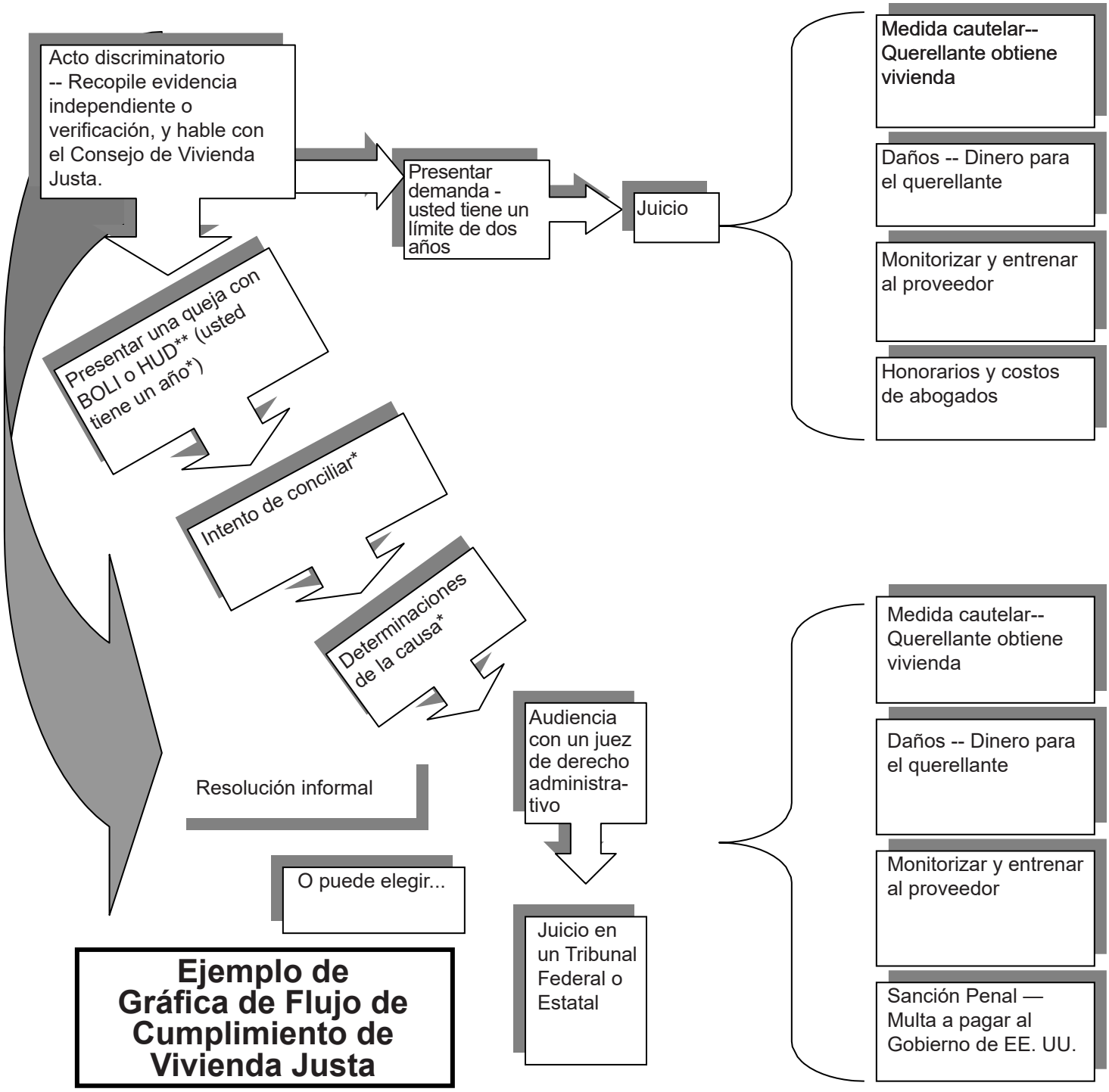
Este acuerdo no altera de ninguna forma el derecho del Arrendatario a buscar el desalojo bajo la Ley para arrendadores/arrendatarios

Certifico que mi mascota no tiene un historial de comportamiento agresivo, amenazante o violento.
Estoy de acuerdo con las disposiciones anteriores.

X_____
RESIDENTE FECHA

X_____ X_____
RESIDENTE FECHA PROPIETARIO / AGENTE FECHA

Anexo # 7: Gráfica de Flujo de Cumplimiento



Ejemplo de Gráfica de Flujo de Cumplimiento de Vivienda Justa

*Usted puede decidir retirarse de este proceso y presentar una demanda privada
**BOLI-Oficina de Trabajo e Industrias; HUD - Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

Línea de Quejas del HUD 1-800-877-0246

El trabajo que otorgó la base para esta publicación fue apoyado por financiamiento de una subvención con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. El contenido y los resultados de este trabajo están dedicados al público. El autor y la editorial son completamente responsables de la exactitud de las declaraciones y las interpretaciones incluidas en esta publicación. Tales interpretaciones no reflejan necesariamente las opiniones del gobierno federal.

U. S. Department of Housing and Urban Development
Departamento de la Vivienda y el Desarrollo Urbano de los EE.UU.

EQUAL HOUSING
OPPORTUNITY
IGUALDAD DE OPORTUNIDADES
EN LA VIVIENDA

Nuestras prácticas de negocios cumplen la ley federal de equidad en la vivienda

(Enmienda a la ley de Equidad en la vivienda de 1988)

Es ilegal discriminar contra ninguna persona a causa de su raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar u origen nacional

- En la venta o el alquiler de viviendas o lotes residenciales
- En la publicidad relacionada con la venta o el alquiler de viviendas
- En la financiación de la vivienda
- En la provisión de servicios de corredores de bienes raíces
- En la tasación de viviendas
- Las tácticas de intimidación (Blockbusting) también son ilegales

Cualquier persona que crea que ha sido discriminada puede presentar una reclamación de discriminación en la vivienda:
1-800-669-9777 (Línea gratuita)
1-800-927-9275 (TTY)
www.hud.gov/fairhousing

U.S. Department of Housing and Urban Development
Assistant Secretary for Fair Housing and Equal Opportunity
Washington, D.C. 20410