



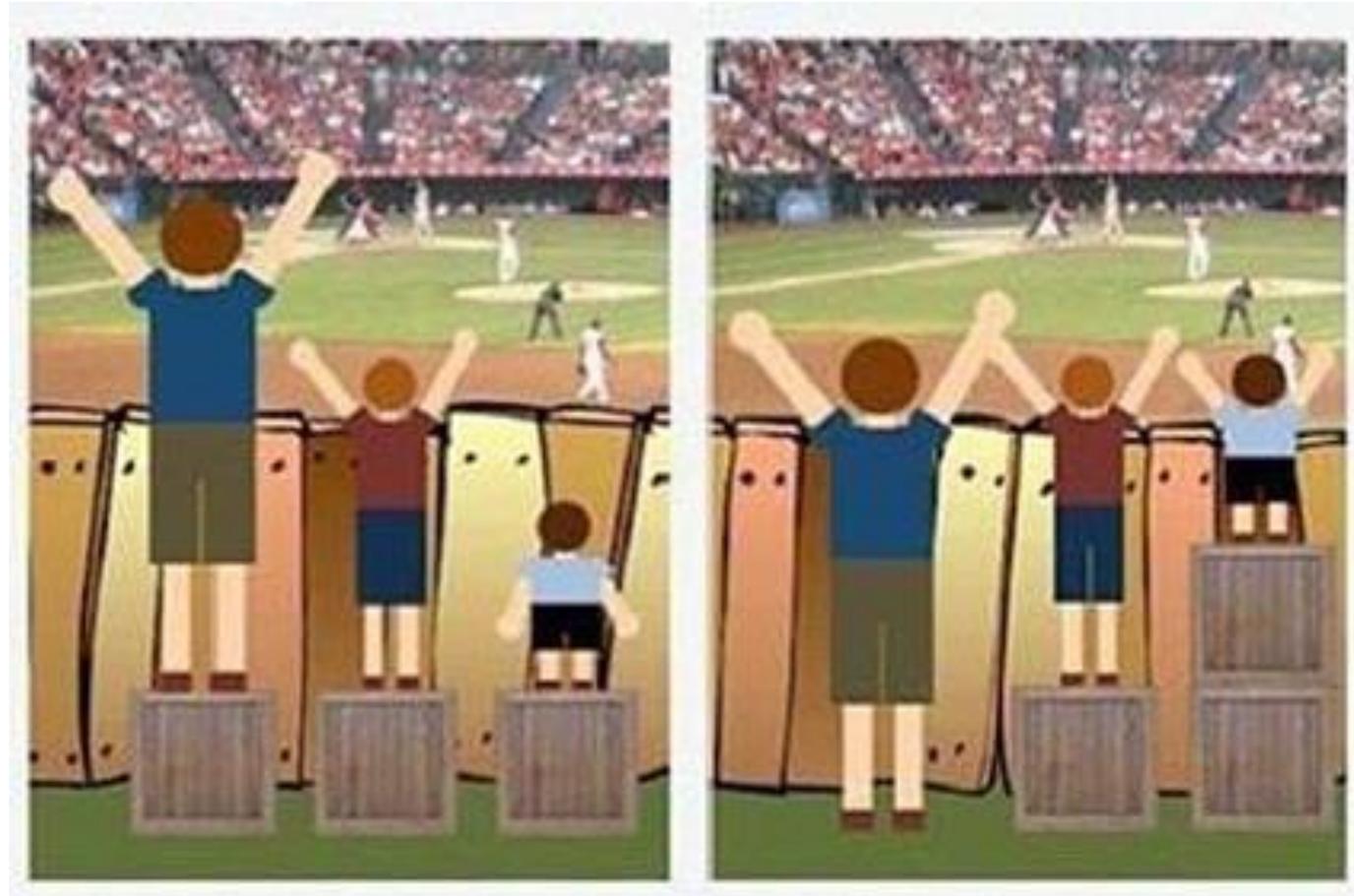
Derechos Civiles

VOLUNTARY COMPLIANCE AGREEMENT

Definición de Derechos Civiles

- Los derechos civiles son los derechos de recibir un trato igualitario (y a no sufrir un trato injusto o discriminatorio) en diversos entornos, inclusive la educación, el empleo y la vivienda entre otros.
- Los "derechos civiles" también se utiliza para describir el avance de la igualdad para todas las personas, independientemente de su raza, sexo, edad, incapacidad, nacionalidad, religión u otras características.

Definición de Derechos Civiles



LEYES APLICABLES



Titulo VIII Ley de Derechos Civiles 1968

- Prohíbe el discrimen por **raza, color, religión, origen nacional, sexo, impedimento o composición familiar** en la **venta, alquiler, financiamiento o servicios** provistos en conexión con la vivienda, sea **pública o privada**.
- En 1974, el Congreso incluye el discrimen por **sexo**.
- En 1988, se vuelve a enmendar para incluir **impedimento y composición familiar**.
 - Donde se imponen los requisitos de **diseño y construcción** bajo esta ley.

Otras Leyes y Obligaciones

Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 prohibits discrimination against persons with disabilities in any program or activity receiving Federal financial assistance.

Section 109 of Title I of the Housing and Community Development Act of 1974 prohibits discrimination on the basis of race, color, national origin, sex or religion in programs and activities receiving financial assistance from HUD's Community Development and Block Grant Program.

Title II of the Americans with Disabilities Act of 1990 prohibits discrimination based on disability in programs, services, and activities provided or made available by public entities. HUD enforces Title II when it relates to state and local public housing, housing assistance and housing referrals.

Architectural Barriers Act of 1968 requires that buildings and facilities designed, constructed, altered, or leased with certain federal funds after September 1969 must be accessible to and useable by handicapped persons.



Aplicación concurrente de leyes estatales

- ***Astralis v. HUD*** (1er Cir.):
 - **No** es defensa decir que no se discriminó porque tan sólo se siguieron los mandatos locales, *e.g.* la Ley de PH;
 - **Deber** de **no** aplicar disposiciones de leyes locales que causarían o perpetuarían el discrimen;
 - Los **acuerdos privados** bajo un estatuto estatal **no** desplazan las leyes federales anti-discrimen;
 - Es posible **conciliar las leyes** estatales y federales para cumplir con ambas, *e.g.* la Ley de PH y el Título VIII.

www.justice.gov/crt/about/app/briefs/huddecision.pdf



¿Qué es una vivienda?

- Cualquier edificio, estructura o porción de ésta que esté siendo **ocupado** como residencia, **designado** o **intencionado** para ser ocupado como residencia por una o más familias, y cualquier **lote de terreno** vacío para la venta o arrendamiento de una unidad.

42 U.S.C. § 3602(b)

Practica Prohibidas (Fair Housing)

- Negarse a **vender** o **alquilar** una vivienda o de cualquier otra forma **ocasionar** que **deje de estar disponible**;
- Establecer **términos, condiciones** o **privilegios distintos** o proveer **servicios desiguales** en la venta o alquiler;
 - **Préstamos hipotecarios**: + estado civil, orientación sexual, identidad de género, origen del ingreso o ubicación de la propiedad, 24 C.F.R. § 203.33.
- **Publicar** o **imprimir** cualquier notificación, aseveración o promoción con preferencias o limitaciones discriminatorias;
- **Representar falsamente** que una unidad no está disponible.
- Con ánimo de lucro, **inducir** o **intentar inducir** la venta o alquiler de vivienda mediante **representaciones** de la mudanza o prospectiva mudanza de **clases protegidas**.

Ejemplos de Practicas Prohibidas

- Establecer diferentes precios de venta o arrendamiento, gastos o cargos de cierre o de alquiler, como depósitos;
- Usar distintos criterios de cualificación (ingresos, crédito, etc.);
- Desahucios discriminatorios;
- No procesar o dilatar la aprobación de una oferta *bona fide* de compra o alquiler;
- Restringir o aparentar restringir vivienda disponible con palabras o conducta;
- Desalentar la inspección, compra o alquiler (exagerando los aspectos negativos de la unidad, no notificando las amenidades, diciendo que la persona no se sentiría cómoda en esa comunidad).

Aplicabilidad de la Ley

- Proveedores de vivienda pública y/o privada;
- Administradores de propiedades;
- Corredores de bienes raíces, 42 U.S.C. § 3606;
- Propietarios y/o arrendadores;
- Asociaciones de residentes y/o de titulares;
- Gobierno estatal y municipal, 42 U.S.C. § 3615;
- Prestamistas, tasadores, compañías aseguradoras de vivienda y bancos hipotecarios, 42 U.S.C. § 3605;
- Desarrolladores, constructores, arquitectos, etc.;
- Cualquier persona que interfiera con los derechos civiles de otros, 42 U.S.C. § 3617.

Persona Agraviada

- Quien **sufre un daño** por una **práctica discriminatoria**;
- **Cualquiera** que **piense** que una persona **habrá de sufrir un daño** por un acto discriminatorio próximo a ocurrir.

42 U.S.C. § 3602(i)

- **Querellas ante HUD:** (1) **parte agraviada** que se querella dentro del año de haber ocurrido o terminado la práctica discriminatoria; (2) el **Secretario de HUD** por iniciativa propia.

Clases Protegidas

- Prohíbe discriminar en **cualquier servicio** de algún modo relacionado a la vivienda por:
 - Raza o Color
 - Origen Nacional
 - Religión
 - Sexo
 - Composición Familiar
 - Impedimento

Composición Familiar es...

- Uno o más **menores de 18 años** que residen con:
 - Un padre o **cualquier persona que tenga custodia** legal de dicho o dichos menores;
 - La **persona designada** por un padre o custodio, con el **consentimiento escrito** de dicho padre o custodio;
 - Cualquier persona **embarazada**;
 - Cualquier persona **en procesos de obtener custodia** legal de un menor.

42 U.S.C. § 3602(k)

Sexo es...

- **Hombre vs. mujer;**

- **embarazo:** *e.g.*, negar o postergar la aprobación de un préstamo hipotecario por maternidad (maternity leave).

- www.justice.gov/opa/pr/2012/August/12-crt-1052.html

- **Hostigamiento sexual:**

- *quid pro quo*
- ambiente hostil (“untenable living environment”)

- **Estereotipificación de género.**

Sexo es...

- Si una entidad recibe **fondos** o tiene un **seguro** de **HUD**, tiene que servir a todas las personas irrespectivo de la **orientación sexual, identidad de género** o el **estado civil**.
- Definiciones:
 - **LGBT**: Lesbiana, **G**ay, **B**isexual y **T**ransgénero;
 - **Orientación sexual**: heterosexual, homosexual o bisexual.
 - **Identidad de género**: las características (reales o percibidas) relacionadas al género.

Regulación:

<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=12lgbtfinalrule.pdf>



Impedimento es...

- Cualquier condición **física, mental** o **emocional** que **limite sustancialmente** una o varias **actividades** del **diario vivir**.
- Actividades del diario vivir incluye, pero no se limita a:
 - Caminar
 - Hablar
 - Escuchar
 - Ver
 - Respirar
 - Aprender
 - Hacer tareas manuales
 - Cuidarse por si mismo

Impedimento es...

- Aplica si la persona tiene un **historial** de tener algún **impedimento** o se le **trata como si** tuviese un impedimento.
- El impedimento **no** se relaciona con la capacidad de una persona para adquirir, alquilar o mantener una propiedad.
- Personas protegidas:
 - **Comprador** o **arrendatario** con impedimento;
 - Una persona con impedimento que **resida** o tenga la **intención de residir** en una vivienda una vez esté disponible, se venda o alquile;
 - **Cualquier persona asociada** a dicho comprador o vendedor.

Tipos de Impedimento

- Impedimentos **físicos**:

- Problemas de movilidad (en silla de rueda, uso de bastón o andador, etc.);
- Infección por VIH;
- Problemas físicos que afecten el diario vivir;
- Respiratorios, cardiovasculares, pulmonares, etc.

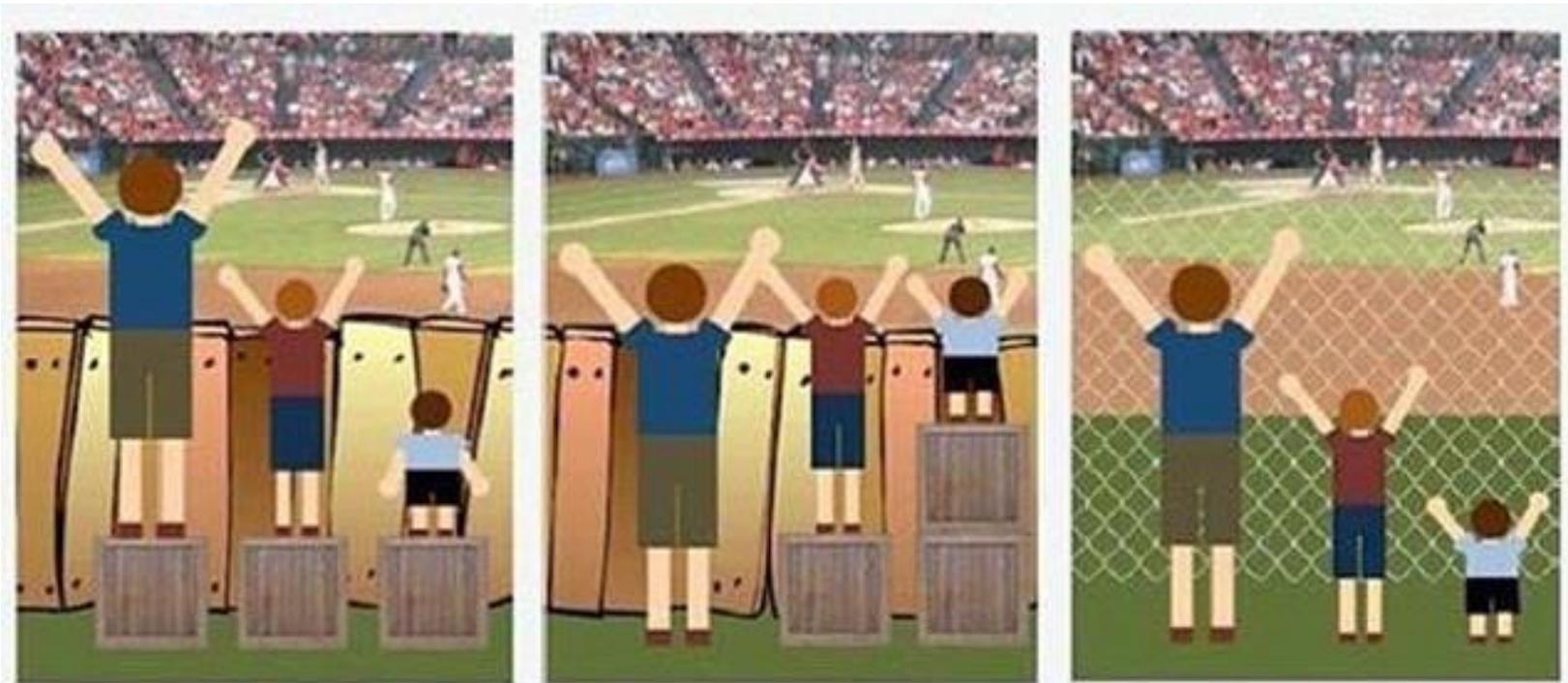
- Impedimentos **mentales** o **emocionales**:

- Retraso mental;
- Depresión severa;
- Autismo;
- Personas bajo tratamiento por adicción a alcohol o drogas, aunque **NO** se protegen a las personas actualmente usuarias, 24 C.F.R. §100.201.

Derechos de las personas con impedimentos

- ▶ Las personas con impedimento tienen **derecho** a:
 - que se les brinde **acomodos razonables** en la vivienda;
 - hacer **modificaciones razonables** en la vivienda;
 - **viviendas accesibles**, i.e., que cumplan con los requisitos de diseño y construcción impuestos por ley. (UFAS, ADA 2010, ANSI 117.1)

Derechos de las Personas con Impedimentos



Lo que se busca garantizar la **igualdad de acceso** a la **vivienda** de las personas con impedimentos

ACOMODOS RAZONABLES

Definición Acomodo Razonable

- ▶ Es un **cambio** o una **excepción** que se hace a un **reglamento, política** o **práctica** para que el residente con impedimento pueda usar y disfrutar de su vivienda y sus áreas comunes, incluyendo modificaciones estructurales.
- ▶ Es **contra la ley negarse** a hacer un acomodo razonable, cuando la persona **con impedimento** lo **solicita** y **prueba la necesidad** de que se le provea.

Acomodo Razonable

- ▶ Para demostrar la necesidad de un acomodo razonable se debe establecer un **nexo** entre el acomodo solicitado y el impedimento del solicitante.
- ▶ Una solicitud de acomodo no se considerara razonable si constituye una alteración fundamental al programa o representa una carga administrativa y económica excesiva.

Acomodo Razonable

- ▶ Una **petición** verbal o escrita que **explique el impedimento** del residente y el **cambio** o la **excepción** que necesita para poder disfrutar de su vivienda;
 - Si el impedimento del residente es invisible y no se tiene documentación sobre el impedimento, entonces se le podrá requerir al residente que provea una **certificación**. (Esta certificación no necesariamente será de un medico)

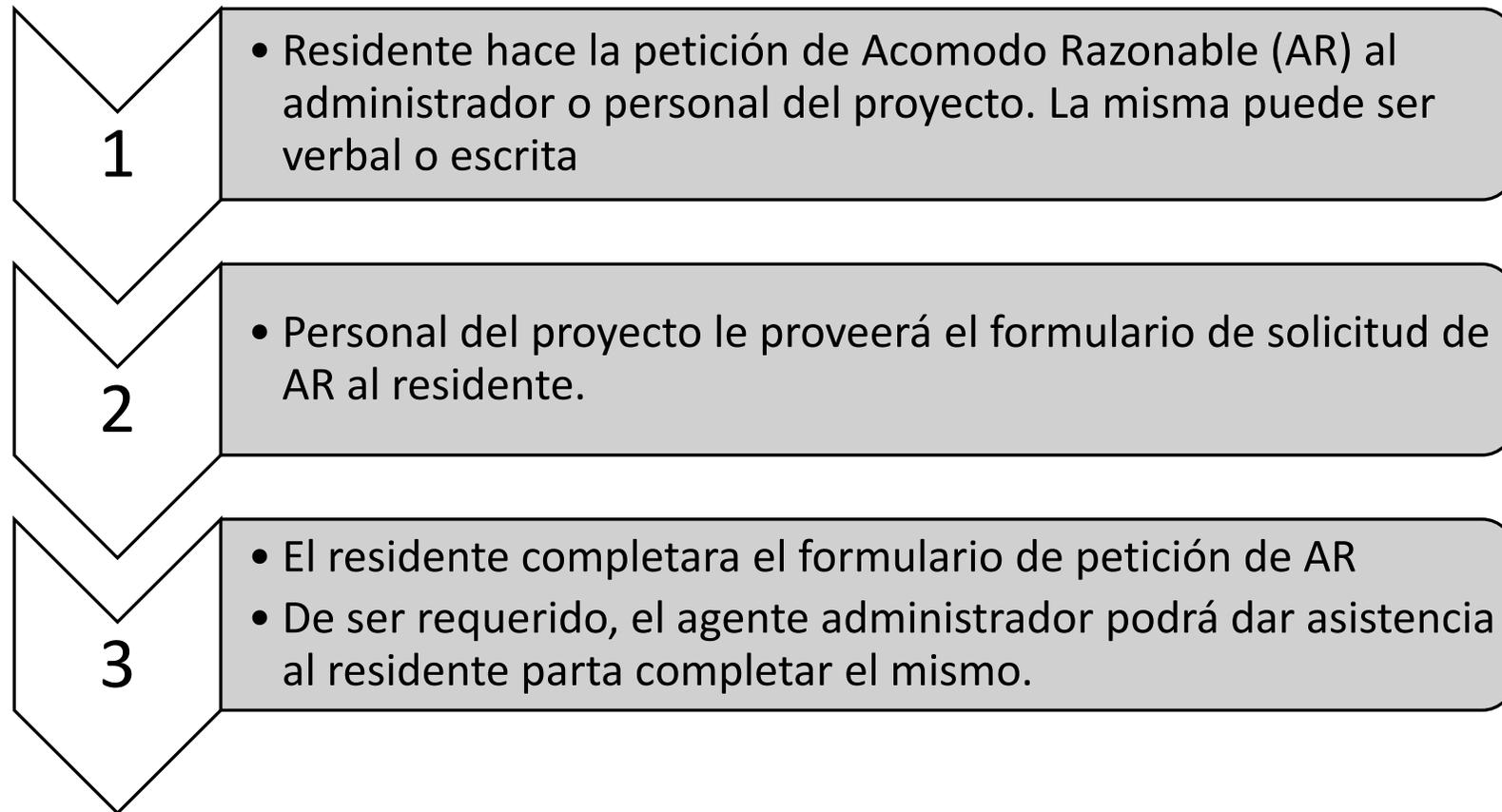
Ejemplos de Acomodo Razonable

- ▶ Permitir animales de servicio o de asistencia emocional.
- ▶ Asignar un estacionamiento de impedidos para el uso exclusivo de un residente.
- ▶ Proveer notificaciones en Braille, letras grandes, cinta auditiva o servicios de intérprete.
- ▶ Suministrar recordatorios al principio de cada mes de que debe pagar la renta.

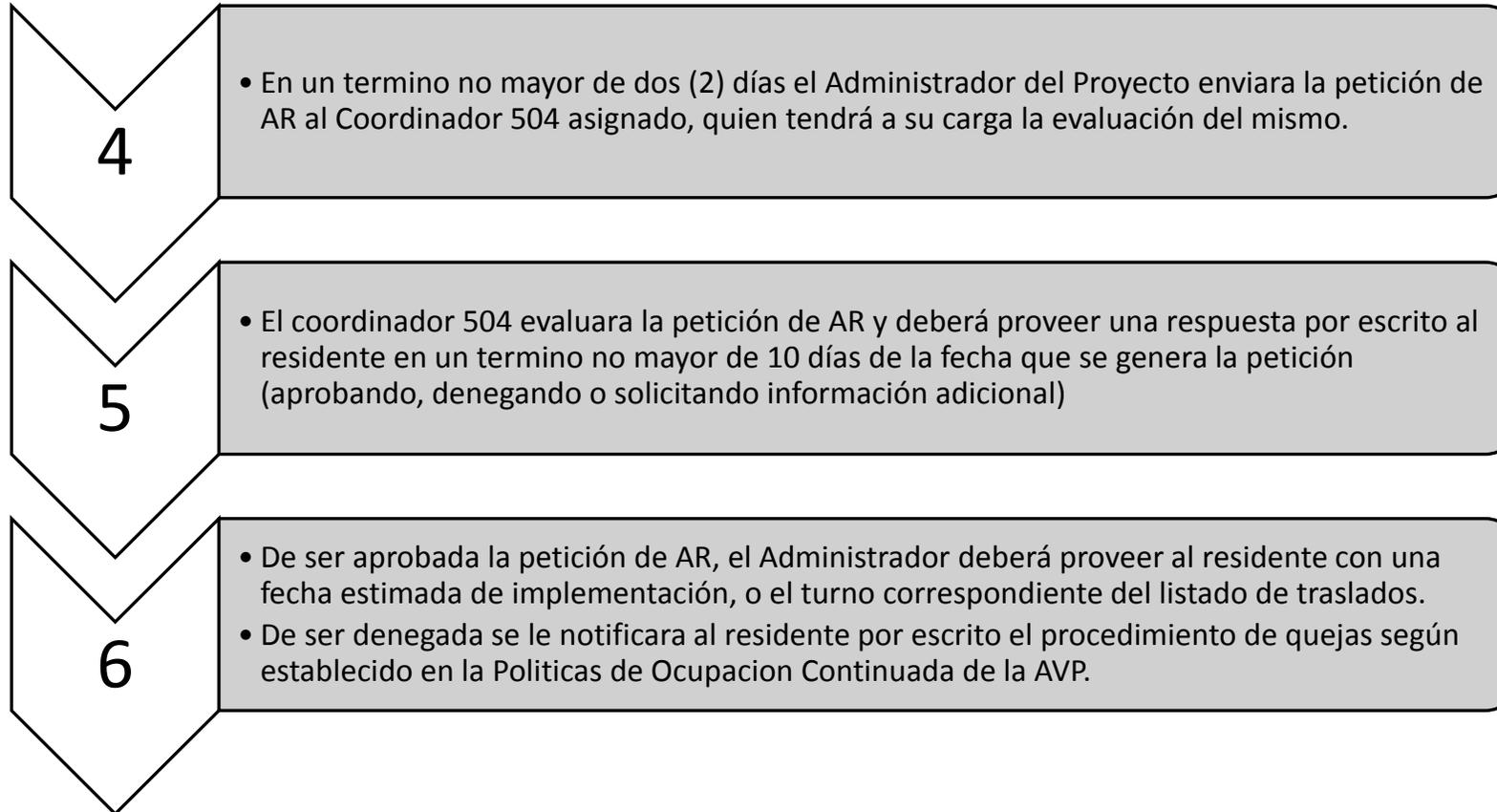
Ejemplos de Acomodo Razonable

- ▶ Construcción de una rampa de acceso a una unidad que no la posee.
- ▶ Cambio a una unidad de vivienda que provea mejor acceso
- ▶ Instalación de barras de apoyo
- ▶ Instalación de timbres y alarmas visuales
- ▶ etc.

Procesamiento de Acomodo Razonable



Procesamiento de Acomodo Razonable



Procesamiento de Acomodo Razonable

▶ **Construcciones o mejoras Extraordinarias**

Agente Administrador someterá una petición de fondos ante la AVP de requerirlo. La misma deberá incluir un estimado de las mejoras requeridas, fotografías, croquis y dibujos de los trabajos a realizarse.

▶ **Construcciones o mejoras ordinarias**

Mejoras que se realizan con fondos operacionales.
(Barras, Alarmas, Timbres, etc.)

Ejemplos de Casos



COMUNICACIÓN EFECTIVA



Comunicación Efectiva

- ▶ El objetivo de la comunicación efectiva es asegurar que la comunicación con personas con impedimento sea tan eficaz como la comunicación con la gente sin impedimentos.
- ▶ El métodos de comunicación mas efectivo es el de preferencia para la persona con impedimento.
- ▶ Esto incluye personas con impedimentos:
 - ▶ Visuales
 - ▶ Auditivos
 - ▶ Mentales (Problemas de Aprendizaje)

Métodos Comunicación Efectiva

- ▶ Interpretes de Lenguaje de Señas:
 - ▶ AVP cuenta con servicios de interpretación a través de Puerto Rico Sign Language Interpreters
 - ▶ Se coordinan con la Oficina de Cumplimiento Sección 504 mediante el formulario de solicitud del servicio (disponible en la pagina web de AVP)



Métodos Comunicación Efectiva

- ▶ Equipos de Asistencia Tecnológica:
 - ▶ Lector Electrónico: Equipo que provee lectura en voz de cualquier documento. También provee una pantalla con conversión en letra agrandada instantáneamente.



Métodos Comunicación Efectiva

- ▶ Equipos de Asistencia Tecnológica:
 - ▶ Braille Display: Equipo que provee traducción instantánea en braille. Este se conecta al lector electrónico.



Métodos Comunicación Efectiva

- ▶ Equipos de Asistencia Tecnológica:
 - ▶ Face to Face Communicator: Equipo que se utilizar para proveer comunicación escrita entre dos personas.
 - ▶ La conversacion puede ser grabada y reproducida como documento oficial.



Métodos Comunicación Efectiva

- ▶ Teletype (TTY/TDD):
 - ▶ AVP utiliza el sistema disponible a través del 711



Métodos Comunicación Efectiva

- ▶ Otros métodos de comunicación efectiva incluye pero no se limita a:
 - ▶ Documentos en Braille
 - ▶ Documentos en Letra Agrandada
 - ▶ Lectores de documentos (individuos)
 - ▶ Documentos en lenguaje simple

Accesibilidad a Medios

- ▶ Section 508 de la Ley de Rehabilitación Federal
 - ▶ Requiere que las Agencias federales hagan que su tecnología electrónica y de información accesible para personas con impedimentos.
 - ▶ Esto incluye la pagina web.

INFRAESTRUCTURA



Diseño y Construcción Accesible (Fair Housing)

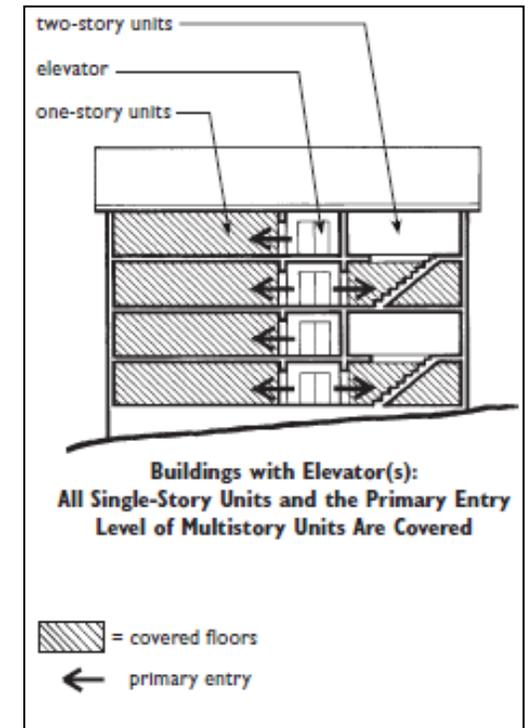
► **Edificios multifamiliares** construidos después del **13 de marzo de 1991:**

- Áreas públicas y comunes accesibles;
- Puertas y pasillos anchos para las sillas de ruedas;
- Interruptores de luz, enchufes y otros controles accesibles;
- Cocinas y baños accesibles a personas en silla de ruedas;
- Paredes de baños reforzadas para instalar agarraderas

Manual de diseño: www.huduser.org/publications/PDF/FAIRHOUSING/fairfull.pdf

Diseño y Construcción Accesible (Fair Housing)

- Edificios construidos después del **13 de marzo de 1991**:
 - **Todas** las viviendas en edificios con **4 o más unidades** y con **1 o más elevadores**;
 - Todas las viviendas **a nivel del estacionamiento** en edificios con **4 o más unidades** de vivienda que **no tienen elevador**.



Diseño y Construcción Accesible (Fair Housing)

Están sujetos a cumplimiento:

- Desarrolladores;
- Arquitectos;
- Ingenieros;
- Constructores;
- Dueños;
- Contratistas;
- Diseñadores;
- Cualquier persona que en cualquier forma participe en el diseño y/o construcción del edificio.



Diseño y Construcción Accesible (Fair Housing)

Efectos de cumplimiento:

- Daños (en casos ante el Tribunal federal, se incluyen daños punitivos);
- Penalidades civiles:
 - En litigios con HUD: **\$11,000, \$32,500 o \$60,000 (42 U.S.C. § 3612)**;
 - En litigios con el Departamento de Justicia federal: **\$75,000 - \$150,000 (42 U.S.C. § 3614)**, según ajustado para la inflación en www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2014-03-28/pdf/2014-06979.pdf.



Diseño y Construcción Accesible (Fair Housing)

Aplicación concurrente de leyes federales:

- Si una vivienda tiene que **cumplir con dos o más leyes federales**, **deberá cumplir con dos o más códigos** de diseño y construcción;
 - Cumplir con un código **No** asegura el cumplimiento con los otros códigos que puedan aplicar.
- Hay que **cumplir con todos los códigos** aplicables.
 - Si hay un **conflicto entre dos o más códigos**, hay que seguir el **estándar** que logre darle el **mayor nivel de accesibilidad** a las personas con impedimentos.

Aplicación concurrente de leyes federales

| Tipo de vivienda | Leyes aplicables |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Privada | Título VIII |
| Privada-mixta: residencial y comercial | Título VIII Ley de Americanos con impedimentos (ADA) |
| Pública: estatal o municipalmente subsidiada | Título VIII ADA |
| Pública: federalmente subsidiada | Título VIII ADA Sección 504, Ley de Rehabilitación de 1973 |

Diseño y Construcción Accesible (ADA)

- **Estándares del 2010:** aplican en áreas abiertas al público en general y áreas comerciales de los edificios de vivienda construidos o alterados **después del 15 de marzo de 2012;**
- **Estándares del 1991:** aplican en áreas abiertas al público en general y áreas comerciales de los edificios de vivienda construidos o alterados **entre el 1 de julio de 1994 y el 14 de marzo de 2012.**

2010 ADA: www.ada.gov/regs2010/2010ADASTandards/2010ADASTandards.htm



Diseño y Construcción Accesible (Section 504)

- **Uniform Federal Accessibility Standards (UFAS);**
 - **EXCEPCIÓN:** usar un código de diseño y construcción que provea sustancialmente igual o mayor accesibilidad a las personas en silla de ruedas, **24 C.F.R. § 8.32.**
 - Este es el código que utilizó HUD. No obstante, HUD autoriza la utilización del ADA 2010 como código alternativo, pero manteniendo algunas provisiones del UFAS.

UFAS: www.access-board.gov/guidelines-and-standards/buildings-and-sites/about-the-aba-standards/ufas

Resumen

- La Sección del “Rehabilitation Act of 1973” (**29 U.S.C. § 794**) prohíbe la discriminación en programas o actividades para personas con impedimento, operados por recipientes de asistencia federal, incluyendo los PHAs.
- En la Sección 504, un individuo con impedimento es una persona con limitaciones físicas o mentales, que a la vez les limita significativamente una o más actividades de vida esenciales, y que además, tiene la discapacidad evidenciada o reconocido (a) con la limitación (**24 CFR § 8.3**).
- Actividades incluidas son: cuidado propio, realizar tareas manuales, caminar, ver, escuchar, hablar, respirar, aprender/educarse o trabajar. (Observar **24 CFR § 8.3** en relación a la Sección 504 para usuarios de alcohol y drogas).

Resumen

La Sección 504 y su regulación de implementación (24 CFR Part 8) obliga a s a proveer accesibilidad a programas a personas con impedimentos, incluyendo acciones para:

- Proveer políticas, practicas, modificaciones, y elementos de accesibilidad en una unidad o área común, si es necesaria como un acomodo por un solicitante o residente con impedimentos – a menos que resulte en una alteración fundamental en la naturaleza del programa o un costo financiero y administrativo oneroso;
- Proveer apoyo y servicios necesarios de comunicación para las personas con impedimentos;
- Asegurar las viviendas o residentes no son segregadas basada en discapacidad o tipo de discapacidad, al menos que sea autorizado por un estatuto federal, una orden ejecutiva, o que sea necesaria para proveer vivienda, ayuda, servicios o beneficios accesibles;

Resumen

- Realizar una auto-evaluación de los programas y políticas de funcionamiento para asegurar los residentes no son discriminados basado en discapacidad (El VCA es nuestro plan de transición)
- Asegurar que facilidades de vivienda nuevas o modificaciones a facilidades existentes son diseñadas y construídas para estar accesibles y utilizables para personas con impedimentos de acuerdo con los requerimientos establecidos para personas con impedimentos sensoriales y de movilidad;
- Distribuir las unidades accesibles requeridas a través del Proyecto, incluyendo en distintos tamaños y con diversidad de amenidades;
- Adopta formas de asegurar que la información relacionada a la disponibilidad de unidades accesibles llega a las personas elegibles con impedimentos y se toman pasos no-discriminatorios y razonables para maximizar la utilización de las unidades por individuos elegibles.

Recursos – Obligaciones No-Discriminatorias

Información en leyes específicas y regulaciones con un mandato no-discriminatorio y accesibilidad en programas de vivienda con fondos federales para personas con impedimentos:

“Non Discrimination and Accessibility for Persons with Disabilities”

<http://www.hud.gov/utilities/intercept.cfm?/offices/pih/publications/notices/10/pih2010-26>



Recursos

- The Fair Housing Act is posted at: <http://www.usdoj.gov/crt/housing/title8.php> with implementing regulations, including 24 CFR Part 100, posted at: <http://www.archives.gov/federal-register/index.html>.
- HUD's Office of Fair Housing and Equal Opportunity provides guidance on the requirements of the Fair Housing Act with information posted at: www.hud.gov/offices/fheo/index.cfm and a library listing at: <http://www.hud.gov/library/bookshelf08/>.
- Information about fair lending, including subprime and predatory lending, is posted at: http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/topics/fair_lending.
- HUD's position on discrimination in real estate advertising and further guidance is posted at: <http://www.hud.gov/offices/fheo/disabilities/sect804achtenberg.pdf>.
- Supreme Court cases involving discrimination in housing are posted at: <http://public.findlaw.com/civil-rights/housing-discrimination/housing-discrimination-history.html>.