



# LAS POLÍTICAS DE EQUIDAD EN LA VIVIENDA DE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE PUERTO RICO

## PERSPECTIVA GENERAL

La **ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE PUERTO RICO**, en lo sucesivo [denominada la] **AVP**, [es] una agencia pública que fue creada por la Ley N.º 66 del 17 de agosto de 1989, según enmendada. La AVP es gobernada por la Junta de Gobierno de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico, cuyo presidente es el Secretario del **DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA DE PUERTO RICO**, en lo sucesivo el **DEPARTAMENTO**, que fue creado por la Ley N.º 97 del 10 de junio de 1972, según enmendada.

La AVP es una Agencia de Vivienda Pública (Public Housing Agency o *PHA*, por sus siglas en inglés) creada por ley para administrar el Programa de Vivienda Pública de Puerto Rico con el propósito de proporcionar vivienda decente, segura e higiénica bajo la Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937, 42 U.S.C. § 1437 *et seq.* (*Ley de Vivienda*), los reglamentos promulgados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (Department of Housing and Urban Development o *HUD*, por sus siglas en inglés), y la Ley Orgánica N.º 66 de la AVP del 17 de agosto de 1989, según enmendada, y otras leyes, reglas, reglamentos y ordenanzas federales o locales aplicables.

Uno de los principales empeños de la AVP es proporcionar vivienda decente, segura e higiénica y mantener los complejos de vivienda en buenas condiciones para los residentes de las comunidades de vivienda pública. Asimismo, tiene la responsabilidad de promover actividades y prestar servicios que confieran poder a la comunidad y mejoren su calidad de vida.

La AVP está comprometida a garantizar que sus políticas y procedimientos no le nieguen a las personas con impedimentos la oportunidad de participar en los programas, servicios y actividades de la AVP o de beneficiarse de estos, y que, en relación con las operaciones de los programas, de ninguna otra forma discriminen contra personas con impedimentos en base al impedimento. Por lo tanto, si una persona con un impedimento necesita un acomodo, como una funcionalidad accesible o la modificación de una política de la AVP, la AVP



proporcionará dicho acomodo a menos que el así hacerlo suponga un cambio fundamental en la naturaleza del programa o una carga financiera y administrativa excesiva. En tal caso, la AVP hará otro acomodo que no suponga una carga financiera o administrativa.

Un acomodo razonable es un cambio, modificación, alteración o adaptación en una política, procedimiento, práctica, programa o instalación que brinde a una persona calificada que tiene un impedimento la oportunidad de participar en un programa (sea de vivienda o no) o en una actividad o de beneficiarse de estos.

La AVP publicará una copia de esta Política y Procedimientos de Acomodo Razonable en las Oficinas Administrativas Centrales ubicadas en San Juan, en las oficinas regionales de la AVP, en las oficinas de las empresas privadas de administración de la AVP, y en la oficina de administración en cada complejo de vivienda pública. Además, las personas podrán obtener una copia de esta Política y Procedimientos de Acomodo Razonable, previa solicitud, del Administrador de la sección 504 de la AVP.

## AUTORIDAD LEGAL

### I) Legislación federal:

**La Ley de Vivienda de Estados Unidos de 1937, según enmendada.**— Establece vivienda para residentes de bajos ingresos a ser administrada por las Autoridades de Vivienda Pública (Public Housing Authorities o PHA, por sus siglas en inglés). El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal y la PHA suscriben un Contrato Anual de Aportaciones que le proporciona a la PHA fondos para asistencia de vivienda para familias de ingresos muy bajos y establece las responsabilidades de la PHA en la administración de estos fondos.

HUD tiene cuatro responsabilidades principales:

- desarrollar políticas, reglamentos, manuales, avisos y orientaciones para implementar la legislación en materia de vivienda;
- asignar fondos para asistencia de vivienda;
- proporcionar asistencia técnica y entrenamiento a las PHA; y
- velar que la PHA cumpla con los requisitos del programa y con los objetivos de rendimiento.



Papel de la PHA:

La PHA administra el programa de vivienda pública en virtud de un contrato con HUD y tiene las siguientes áreas de responsabilidad:

- establecer políticas locales;
- determinar la elegibilidad familiar y reexaminar los ingresos familiares;
- llevar la lista de espera y seleccionar familias para admisión;
- calcular la aportación familiar al pago del alquiler y el importe del pago de la ayuda de vivienda;
- establecer las prestaciones para servicios públicos;
- ayudar a las personas con discapacidades a encontrar vivienda satisfactoria;
- aprobar unidades, incluyendo garantizar el cumplimiento con estándares de calidad de vivienda y determinar la razonabilidad del alquiler;
- realizar revisiones y audiencias informales a petición de los solicitantes y participantes; y
- cumplir con los requisitos de equidad en la vivienda e igualdad de oportunidades, los reglamentos y requisitos de HUD, el Contrato Anual de Aportaciones [ACC, por sus siglas en inglés] consolidado, el plan administrativo de la PHA y las leyes federales, estatales y locales.

Leyes que aplican a la equidad en la vivienda:

#### **A. Ley de Equidad de Vivienda**

La Ley de Equidad de Vivienda (título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968), según enmendada, aplica a casi todas las viviendas que se venden o se alquilan en los Estados Unidos. Como tal, se le requiere a los propietarios/agentes que cumplan con la Ley de Equidad de Vivienda federal que prohíbe el discrimen por raza, color, origen nacional, religión, sexo, impedimento (discapacidad) y situación familiar (incluidos los niños menores de 18 años de edad que vivan con sus padres o tutores legales, mujeres embarazadas y personas que procuran obtener la custodia de hijos menores de 18 años), en la venta, alquiler y financiamiento de viviendas y en otras transacciones relacionadas con la vivienda.



La Ley también establece requisitos para el diseño y la construcción de viviendas multifamiliares edificadas para ser ocupadas por primera vez después del 13 de marzo de 1991, para garantizar un nivel mínimo de accesibilidad a las personas con discapacidades. Las viviendas multifamiliares reguladas son edificios de cuatro unidades de vivienda o más, independientemente de si son edificios de propiedad privada o si reciben asistencia pública o federal. Además, las viviendas multifamiliares reguladas incluyen unidades de viviendas unifamiliares si están ubicadas en edificios de cuatro unidades o más.

Toda entidad que opere residenciales de vivienda multifamiliar administrados por los programas de vivienda multifamiliar [multifamily housing o MFH, por sus siglas en inglés] y todo proveedor de vivienda que solicite seguros hipotecarios de HUD, no sólo aquellos proveedores que califiquen como beneficiarios de asistencia financiera federal, está obligado a cumplir con la Ley de Equidad de Vivienda. Sin embargo, las entidades de residenciales de vivienda multifamiliar subsidiada tienen que cumplir con requisitos adicionales que no aplican a los residenciales no subvencionados. Por lo tanto, las entidades de residenciales subvencionados también tienen que consultar el *Manual del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), 4350.3 REV-1* para instrucciones detalladas. El *Manual* también proporciona información útil para las entidades de residenciales no subvencionados con respecto a los requisitos de la Ley de Equidad de Vivienda.

## **B. Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964**

El título VI prohíbe el discrimen por raza, color u origen nacional en los programas y actividades que reciban asistencia financiera federal. Véase la definición de asistencia financiera federal en los reglamentos de HUD relativos a la sección 504 en 24 CFR 8.3, y nótese que la asistencia financiera federal no incluye asistencia que se haga disponible a través de contratos directos de adquisición con el gobierno federal o pagos efectuados en virtud de estos contratos, o de cualquier otro contrato de seguro o garantía.

## **C. La sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (sección 504)**

La sección 504 prohíbe el discrimen por discapacidad en cualquier programa, servicio y actividad que reciba asistencia financiera federal.



Véase la definición de asistencia financiera federal en los reglamentos de HUD relativos a la sección 504 en 24 CFR 8.3, y nótese que la asistencia financiera federal no incluye asistencia que se haga disponible a través de contratos directos de adquisición con el gobierno federal o pagos efectuados en virtud de estos contratos, o de cualquier otro contrato de seguro o garantía.

**D. Títulos II y III de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (Americans with Disabilities Act o ADA, por sus siglas en inglés)**

El título II prohíbe el discrimen por impedimento en programas, servicios y actividades proporcionados o facilitados por entidades públicas. Por ejemplo, el título II de la ADA aplica a la vivienda proporcionada por agencias de vivienda pública. El título III, en la mayoría de los casos, no aplica a la vivienda. Sin embargo, ciertas partes de los complejos de vivienda que por su naturaleza están abiertas al público en general, o que se ponen a disposición del público en general de alguna otra manera, están reguladas por el título III de la ADA; por ejemplo, oficinas de alquileres y oficinas de arrendamiento. De forma similar, si una casa club de uso común que es para los residentes y sus invitados también está disponible al público en general, estaría regulada por el título III.

**E. Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968**

La Ley de Barreras Arquitectónicas aplica a ciertos edificios financiados con fondos federales para asegurar que están diseñados, construidos o alterados de manera que sean accesibles a personas con impedimentos. La Ley aplica a aquellos edificios que no sean estructuras residenciales de propiedad privada y que (1) se construyan o alteren por o en nombre de los Estados Unidos; (2) los Estados Unidos arrienden total o parcialmente después del 12 de agosto de 1968, si se han construido o alterado de acuerdo con planos y especificaciones de los Estados Unidos; o (3) se financien en total o parcialmente mediante una subvención o un préstamo hecho por los Estados Unidos después del 12 de agosto de 1968, si la estructura está supeditada a estándares para el diseño, la construcción o alteración emitidos en virtud de las facultades de la ley que autoriza dicho préstamo o subvención.



F. Por ejemplo, la Ley de Barreras Arquitectónicas [Architectural Barriers Act o ABA, por sus siglas en inglés] aplica a la vivienda ofrecida por agencias de vivienda pública y mediante el Programa de Subsidios en Bloque para el Desarrollo Comunitario [Community Development Block Grant Program] de HUD. Para obtener más información sobre la ABA, véanse los reglamentos de HUD relativos a la ABA en 24 CFR partes 40 y 41.

**G. Ley Contra el Discrimen por Edad de 1975**

La Ley Contra el Discrimen por Edad prohíbe el discrimen por edad en programas o actividades que reciban asistencia y financiamiento federal, excepto en circunstancias limitadas.

**H. Orden Ejecutiva 11063**

La Orden Ejecutiva 11063 prohíbe el discrimen en la venta, arrendamiento, alquiler u otro tipo de enajenación de propiedades e instalaciones propiedad del gobierno federal u operadas por este o proporcionadas con fondos federales.

**I. Orden Ejecutiva 12892**

La Orden Ejecutiva 12892, según enmendada, exige que las agencias federales afirmativamente promuevan mayor equidad de vivienda en sus programas y actividades y que el Secretario de HUD sea responsable de coordinar el esfuerzo. La Orden establece también el Consejo de Equidad de Vivienda del Presidente, que estará presidido por el Secretario de HUD.

**J. Orden Ejecutiva 12898**

La Orden Ejecutiva 12898 exige que cada agencia federal dirija sus programas, políticas y actividades que afecten considerablemente la salud humana o el medio ambiente de manera tal que no excluyan a las personas por motivos de raza, color u origen nacional.

**L. Orden Ejecutiva 13166**





La Orden Ejecutiva 13166 elimina, en la medida de lo posible, el dominio limitado del inglés (limited English proficiency o LEP, por sus siglas en inglés) como barrera para la participación plena y significativa de los beneficiarios en todos los programas y actividades que cuenten con asistencia federal y que sean llevados a cabo por el gobierno federal. Los costos de las actividades relacionadas con el LEP se consideran actividades administrativas de primera línea y se pueden cargar a la cuenta de operación del proyecto, siempre que los gastos sean razonables para la población que será servida. Las entidades deberían referirse a la "Orientación final a beneficiarios de asistencia financiera federal acerca de la prohibición del título VI contra el discrimen por motivos de origen nacional que afecte a personas con dominio limitado del inglés" de HUD ["Final Guidance to Federal Financial Assistance Recipients Regarding Title VI Prohibition Against National Origin Discrimination Affecting Limited-English Proficient Persons"] publicada en el Federal Register [Registro federal] el 22 de enero de 2007 (72 F.R. 2732).

**M. Igualdad de acceso a la vivienda en los programas de HUD, independientemente de la orientación sexual o identidad de género.**

Como la agencia de vivienda de la Nación, la política de HUD es garantizar que sus programas no involucren discrimen arbitrario contra ninguna persona o familia que califique para vivienda con asistencia de HUD o asegurada por HUD, y que sus políticas y programas sirvan como modelos de igualdad de oportunidades de vivienda. Para lograr este objetivo, el 3 de febrero de 2012 HUD revisó los reglamentos de sus programas (77 FR 5674) para garantizar que sus programas básicos estén disponibles a toda persona y familia que reúna los requisitos sin tener en cuenta la orientación sexual, la identidad de género o el estado civil, reales o percibidos, en vivienda asistida con fondos de HUD o sujeta a seguros de la Administración Federal de la Vivienda [Federal Housing Administration o FHA, por sus siglas en inglés], y para prohibir las indagaciones sobre la orientación sexual o identidad de género, reales o percibidas, con el fin de determinar si reúne los requisitos para la vivienda o para hacer disponible tal vivienda.



## II) REGLAS DE LA AVP:

El **Contrato Anual de Aportaciones (ACC, por sus siglas en inglés)** es el contrato suscrito entre la Administración de Vivienda Pública (PHA) y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) federal, en el cual la PHA se compromete a administrarle las unidades de vivienda pública a HUD y recibe honorarios de administración por dichos servicios. La PHA tiene que cumplir con la Ley de Vivienda de 1937. Tiene que proporcionar todos los servicios, materiales, equipo, suministros, instalaciones y personal técnico y profesional necesarios para llevar a cabo todas las obligaciones de la PHA en virtud del ACC, de conformidad con las buenas prácticas de administración, los estatutos federales, el ACC, y los reglamentos y requisitos de HUD. La PHA tiene que implementar procedimientos y sistemas suficientes para cumplir con todas las obligaciones de la PHA contraídas en virtud del ACC.

**Regla n.º 8624:** Reglas de Admisión y Ocupación Continuada en los Complejos de Vivienda Pública.— Regulan las solicitudes, los requisitos, el arrendamiento, las inspecciones, la razonabilidad del alquiler, las reexaminaciones y el cese de asistencia por parte de la PHA, las responsabilidades de los residentes y de la PHA y las políticas públicas que la PHA emplea para resolver cualquier situación que pueda surgir durante los procedimientos para determinar si el solicitante cumple los requisitos y la ocupación de la unidad de vivienda.

**Regla n.º 6405:** Reglas de adquisición.— Regulan la manera en que la PHA puede adquirir sus servicios, materiales y suministros a fin de cumplir con los requisitos del Programa de Vivienda Pública.

**Acuerdo de Cumplimiento Voluntario (Voluntary Compliance Agreement o VCA, por sus siglas en inglés) 2016:** Acuerdo entre la AVP y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano para, entre otros requisitos, adaptar 2,560 unidades para que sean accesibles a personas con impedimento motor y 1,024 unidades para que sean accesibles a personas con impedimento sensorial. Incluye los esfuerzos de cumplimiento acordados por las partes para el periodo 2016-2021.





## AGENTES ADMINISTRADORES DE LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE PUERTO RICO

La PHA y cualquier Compañía Privada de Administración que tenga contrato con la PHA (colectivamente denominadas PHA) **tienen** que cumplir con las leyes locales, estatales y federales que prohíben el discrimen por impedimento, incluidas entre otras la Ley de Derechos Civiles (título VI), la Ley de Equidad de Vivienda federal (título VIII), la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (504) y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA).

Es necesario proporcionarle a los solicitantes o residentes con impedimentos igual oportunidad para solicitar y habitar vivienda. Los solicitantes o residentes con impedimentos pueden solicitar cambios específicos en las reglas, las políticas, los procedimientos y métodos de comunicación o pueden solicitar modificaciones físicas a una unidad o área común para permitirle el acceso a un edificio, unidad o programa. Esos cambios se conocen como *acomodos razonables*.

La PHA y las firmas de administración de propiedades tienen que evaluar las solicitudes de acomodo razonable para determinar si se pueden conceder y en qué forma. La PHA y sus agentes pueden denegar la solicitud si esta constituye una alteración fundamental en la naturaleza del programa o constituye una carga financiera y administrativa excesiva. La decisión de no otorgar un acomodo razonable no podrá hacerse sin la anuencia del Administrador de la sección 504 de la PHA. El Administrador de la sección 504 es la persona que la PHA designe como el responsable de garantizar que la PHA cumpla con las leyes locales, estatales y federales que protejan los derechos de las personas con impedimentos. El Administrador de la sección 504 es el responsable de garantizar que la PHA cumpla con sus obligaciones establecidas en estas leyes.



## POLÍTICAS DE EQUIDAD DE VIVIENDA SEGUIDAS POR LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDA PÚBLICA DE PUERTO RICO:

### Políticas de no discriminación:

#### A. Cumplimiento de las leyes de derechos civiles:

1. Las leyes de derechos civiles protegen los derechos de los solicitantes y de los residentes a recibir igualdad de trato por parte de la PHA en la operación de sus programas. La política de la Autoridad de Vivienda (PHA) es cumplir con todas las leyes de Derechos Civiles actualmente en vigor y las aprobadas posteriormente y cualesquiera leyes estatales u ordenanzas locales aplicables.

2. La PHA no discriminará por motivos de raza, color, origen nacional, sexo, religión, estado familiar o impedimento en el arrendamiento, alquiler, ocupación, uso u otro tipo de enajenación de la vivienda o instalaciones conexas, incluyendo el terreno que forma parte de un complejo bajo la jurisdicción de la PHA y que esté incluido en un Contrato de Contribuciones Anuales (ACC, por sus siglas en inglés) con HUD para vivienda pública.

3. La PHA no denegará la admisión a solicitantes por lo demás calificados debido a que sean miembros de algún grupo al cual se le pueda haber imputado comportamiento negativo (por ejemplo, familias con niños nacidos de padres no casados o familias cuyo jefe o cónyuge es un estudiante). En su lugar, cada solicitante que es miembro de un grupo en particular será tratado de forma individual con base en sus atributos y comportamiento.

4. La PHA no permitirá que se subviertan estas políticas para hacer favores personales o políticos.

5. La PHA ofrecerá unidades solo en el orden prescrito por esta política, ya que cualquier otro método viola la política, las leyes federales, y los derechos civiles de las otras familias en la lista de espera.

#### B. Política de acomodo razonable:



1. La PHA, como agencia pública que proporciona vivienda de alquiler de bajo costo a familias que reúnan los requisitos, tiene la obligación legal de proporcionar *acomodos razonables* a los solicitantes y residentes si ellos o algún miembro de su familia tienen una discapacidad.

2. Un *acomodo razonable* es alguna modificación o cambio que la PHA puede hacer a sus unidades, edificios o procedimientos que ayudará a un solicitante o residente que tiene un impedimento y que reúne los requisitos a aprovechar plenamente y utilizar los programas de la PHA.

3. Un acomodo no es razonable si:

- A. causa una carga financiera y administrativa excesiva; o
- B. representa una alteración fundamental a la naturaleza del programa de la PHA.

4. Entre los ejemplos de *acomodos razonables* se incluyen, entre otros, los siguientes:

- hacer modificaciones a una unidad de la PHA para hacerla plenamente accesible, de modo que pueda ser utilizada por un miembro de la familia con una silla de ruedas;
- transferir un residente de una unidad que no se puede convertir en accesible a una unidad que es accesible;
- ensanchar la puerta de un salón comunitario o baño público para que una persona en silla de ruedas pueda utilizar las instalaciones;
- añadir o alterar rasgos de la unidad o del edificio, de modo que un miembro de la familia con un impedimento pueda utilizarlos, y esto incluye, entre otros, lo siguiente:
- instalar detectores de humo con luz intermitente de tipo estroboscópico en una unidad para una familia con un miembro que tenga problemas de audición;
- añadir barras de agarre estructurales en el baño;
- cambiar las perillas de las puertas a picaportes tipo palanca;
- hacer modificaciones para lograr que una cocina sea accesible;
- proveer enseres de cocina accesibles;
- hacer modificaciones para lograr que un baño sea accesible;
- bajar la mirilla de la puerta;
- permitirle a una familia tener un animal para que ayude a un familiar con un impedimento en un complejo familiar de la PHA en el que o no se



permiten mascotas o en el que, por lo general, se limita el tamaño de los animales permitidos;

- asegurarse de que los solicitantes y residentes con impedimentos sensoriales o cognitivos puedan comprender los procesos de la PHA, incluyendo, entre otros, los siguientes:
  - i. poner a disposición de solicitantes o residentes con problemas de la vista documentos en letra grande, documentos en braille, cassettes o un lector durante las entrevistas o reuniones con personal de la PHA;
  - ii. poner a disposición de solicitantes o residentes con problemas de audición un intérprete de lengua de señas durante las entrevistas o reuniones con personal de la PHA;
  - iii. permitir que un solicitante o residente esté acompañado o representado por un miembro de su familia, amigo o un defensor en todas las reuniones y entrevistas con la PHA si la persona desea esa representación;
  - iv. permitir que una agencia o persona ajena asista a un solicitante o residente con una discapacidad a satisfacer los criterios de selección de solicitantes de la PHA;

5. Toda familia residente o solicitante que tenga un miembro con una discapacidad tiene que poder cumplir con las obligaciones esenciales de los inquilinos. Deben ser capaces de...

- a. pagar el alquiler y otros cobros (por ejemplo, facturas de servicios públicos) según lo requiera el contrato de arrendamiento y en forma oportuna;
- b. cuidar y evitar hacer daño a la unidad y las áreas comunes;
- c. usar las instalaciones y equipo de una manera razonable;
- d. no crear riesgos para la salud o la seguridad e informar las necesidades de mantenimiento;
- e. no interferir con los derechos y en el disfrute pacífico de los demás y no hacer daño a la propiedad de terceros;
- f. no participar en actividades criminales que sean un peligro para la salud, la seguridad o el derecho al disfrute pacífico del local por parte de otros residentes o personal y no participar en actividades criminales relacionadas con las drogas; y
- g. cumplir con las reglas y requisitos de programa necesarios y razonables de HUD y de la PHA. Sin embargo, no se les requiere que puedan hacer estas cosas sin ayuda.



6. Si un miembro de una familia solicitante o residente necesita ayuda para cumplir con una de las obligaciones esenciales de los inquilinos, la PHA, como acomodo razonable, referirá el asunto a una persona o agencia que pueda proveer esa asistencia.
7. Si un solicitante o residente recibe un referido para una agencia o persona que puede ayudarlo a cumplir con las obligaciones esenciales de los inquilinos, el solicitante o residente no está obligado a aceptar el servicio, pero si rechazar el servicio resulta en una violación al contrato de arrendamiento, la PHA puede rescindirlo.
8. En cualquier momento en que un solicitante o familia residente tenga un impedimento y necesite o quiera un acomodo razonable, puede solicitarlo.
9. Si un solicitante o residente prefiere no discutir la situación con la PHA, está en su derecho.
10. La PHA y sus administradores de propiedades tienen una responsabilidad continua de realizar modificaciones a las instalaciones de la PHA y de hacer acomodos razonables en los procedimientos y prácticas para garantizar que sus programas sean plenamente utilizables por personas con impedimentos.
11. Si los solicitantes o residentes no informan a la PHA de sus necesidades resultantes de su impedimento o si no están dispuestos a revelar el hecho de que tienen un impedimento, la PHA no puede hacer acomodos razonables.

### **C. Política para hacer accesibles los programas e instalaciones a personas con impedimentos.**

1. Sujeto a los análisis para detectar cargas excesivas y modificaciones fundamentales, la PHA corregirá situaciones físicas o procedimientos que creen barreras a la igualdad de oportunidades de vivienda para todos. Para permitir que las personas con impedimentos se beneficien plenamente del programa de vivienda de la PHA y de programas que no sean de vivienda, de conformidad con la sección 504 y la Ley de Equidad de Vivienda y sus enmiendas, la PHA deberá cumplir con todos los requisitos y prohibiciones en las leyes aplicables.



2. Las instalaciones y los programas que sean usados por los solicitantes y los residentes deberán ser accesibles a personas en sillas de ruedas, personas con impedimentos sensoriales y otras personas con impedimentos. Las oficinas de solicitud y administración, salas de audiencia, centros comunitarios, etc. (en la medida en que la PHA tenga tales instalaciones) serán utilizables por residentes con una amplia gama de impedimentos. Si la PHA ofrece tales instalaciones, y ninguna es accesible, se hará que algunas lo sean, sujeto al análisis para detectar cargas administrativas y financieras excesivas.

3. Los documentos y procedimientos usados por los solicitantes y residentes serán accesibles a personas con problemas de la vista, auditivos u otro tipo de impedimentos sensoriales. Además, todos los documentos serán redactados con sencillez y claridad para permitir que solicitantes con impedimentos cognitivos o dificultades de aprendizaje los entiendan tanto como sea posible.

#### **D. Política para proporcionar información en idiomas distintos del español**

1. Todos los formularios, materiales escritos y mensajes de correo de voz grabados que se usen para comunicarse con posibles solicitantes y residentes deberán estar disponibles en inglés y español. Esto incluye los siguientes documentos relacionados con la inscripción, admisión, certificación, reexaminación e inspecciones:

- formularios,
- contratos de arrendamiento,
- afiches,
- cartas, y
- avisos.

2. En todas las oficinas de la PHA, habrá avisos que indiquen que los documentos mencionados arriba estarán disponibles en inglés y español.

#### **E. Política de no discriminación.— Las Leyes de Equidad de Vivienda y de Derechos Civiles exigen lo siguiente:**

1. La PHA no podrá, por motivos de raza, color, origen nacional, sexo, religión, estado familiar o impedimento hacer nada de lo que sigue:





- denegarle a persona alguna la oportunidad de solicitar una vivienda (cuando la lista de espera está abierta), ni denegarle a solicitante alguno que reúna los requisitos la oportunidad de arrendar la vivienda adecuada a sus necesidades;
- proporcionarle a persona alguna vivienda que sea diferente (de calidad inferior) a la que reciban otros;
- someter a persona alguna a la segregación o tratamiento distinto;
- restringir el acceso de persona alguna a cualquier beneficio del que gocen otros en relación con el programa de vivienda;
- tratar a alguien de manera diferente al momento de determinar si cumple los requisitos de selección u otros requisitos de admisión;
- denegarle a persona alguna el acceso al mismo nivel de servicios; o
- denegarle a persona alguna la oportunidad de participar en un grupo asesor o de planificación que sea una parte integral del programa de vivienda.

2. La PHA dispone de versiones en español y en inglés de todo el material escrito para ser utilizado por o enviado a solicitantes o residentes. Habrá disponible tanto una versión en inglés como una en español de los documentos complejos, tales como el Contrato de Arrendamiento y el Procedimiento de Reclamaciones.

3. Habrá personas disponibles que hablen el español con fluidez para entrevistas, reuniones y otras formas de [comunicación] cara a cara. Todos los formularios, materiales escritos y mensajes de correo de voz grabados que se usen para comunicarse con posibles solicitantes y residentes deberán estar disponibles en inglés y español. Esto incluye los siguientes documentos relacionados con la inscripción, admisión, certificación, reexaminación e inspecciones:

- a. formularios,
- b. contratos de arrendamiento,
- c. afiches,
- d. cartas, y
- e. avisos.

## **F. Política de modificación de instalaciones para personas con impedimentos**



1. El personal de ocupación tiene que estar familiarizado con las obligaciones de la PHA de modificar sus instalaciones para que pueda explicarle estas obligaciones a los solicitantes.

2. Al realizar modificaciones físicas a propiedades de la PHA (localidades, estacionamientos, espacios comunes, senderos a través de edificios y apartamentos individuales), aplicarán los siguientes requisitos tomando en consideración los acomodos razonables en los procedimientos o prácticas:

A petición de un solicitante o residente con un impedimento, la PHA tendrá que realizar modificaciones estructurales a sus instalaciones, sean de vivienda o no, y hacer acomodos razonables en sus procedimientos o prácticas, **a menos que** tales modificaciones estructurales o acomodos razonables resulten en lo siguiente:

- una carga administrativa y financiera excesiva para la PHA, o
- una alteración fundamental a la naturaleza del programa.

3. Al realizar modificaciones estructurales a *programas existentes de vivienda* o al llevar a cabo otras alteraciones para personas con impedimentos que reúnan los requisitos, la PHA puede, aunque no está obligado a ello, salvo indicación en contrario por parte de HUD, hacer lo siguiente:

- hacer que cada una de sus actuales instalaciones sea accesible, o
- hacer alteraciones estructurales si se puede demostrar que otros métodos logran lo mismo.

4. PHA sufraga el costo de la modificación de unidades para residentes con discapacidades.

5. Los residentes con discapacidades no están obligados a aceptar las modificaciones de sus unidades por parte de la PHA ni a aceptar las ofertas de transferencia de la PHA.

6. Si los residentes no aceptan los intentos de la PHA de lograr un acomodo razonable, no pueden responsabilizarla por no realizarlos.

## **G. Política de comunicación efectiva**



Es política de la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico (AVP) asegurarse de que las comunicaciones con los solicitantes, residentes, empleados y miembros del público con impedimentos sean tan eficaces como las comunicaciones con los demás.

La AVP, incluyendo sus empleados, agentes, contratistas y compañías/agentes privadas/os de administración, facilitará los aparatos y servicios auxiliares adecuados, en caso necesario, para ofrecer a las personas con impedimentos, incluyendo a las personas con impedimentos de visión o audición, igualdad de oportunidades para participar en los programas, servicios y actividades llevadas a cabo por la AVP y disfrutar de sus beneficios.

Entre los ejemplos de *aparatos y servicios auxiliares* se incluyen, entre otros, los siguientes: (1) intérpretes de lengua de señas cualificados, tomadores de nota, servicios de transcripción, materiales escritos, amplificadores telefónicos, dispositivos de ayuda auditiva, sistemas de ayuda auditiva, teléfonos compatibles con audífonos, decodificadores de subtítulos cerrados, subtítulo abierto y cerrado, dispositivos de telecomunicación para personas sordas (telecommunications devices for the deaf o TDDs, por sus siglas en inglés), terminales de videotexto u otros métodos eficaces para poner a disposición de personas con problemas de audición los materiales presentados auditivamente; y, (2) lectores cualificados, textos grabados, grabaciones de audio, materiales en braille, materiales de impresos en letra grande u otros métodos eficaces para poner a disposición de personas con problemas de la vista los materiales presentados visualmente.

1. La PHA y sus administradores de propiedades se comunicarán con todas las personas con impedimentos de una forma que ellos puedan comprender.
2. Solamente enviar materiales escritos por correo no es suficiente.
3. Las personas que tienen impedimentos sensoriales o cognitivos tienen derecho a la forma de comunicación que soliciten y que sea inteligible para ellos.
4. En algunos casos esto requerirá diferentes formas de comunicación ( letra grande, braille, materiales grabados, interpretación en lengua de señas), y



en otros casos, será necesario comunicarse con alguien distinto del solicitante o residente o además de este (un miembro de la familia, amigo, defensor, trabajador de caso, etc.), según lo pida el solicitante o residente.

5. Cuando el personal de la PHA o de un agente administrador tiene su primer contacto con algún solicitante, le pregunta si el solicitante necesita alguna forma de comunicación distinta a documentos en lenguaje sencillo. Las formas alternativas de comunicación podrían incluir las siguientes:

- interpretación en lengua de señas;
- que el personal explique verbalmente los materiales, ya sea en persona o por teléfono;
- materiales en letra grande; información grabada;
- que alguien (amigo, familiar o defensor) acompañe al solicitante para recibir, interpretar y explicar los materiales de vivienda;
- permitir que los solicitantes entreguen las solicitudes por correo; y
- permitir el uso de sitios alternativos para recibir solicitudes.

6. Si un solicitante pide formas alternativas de comunicación, se hace un apunte en el expediente del solicitante y toda comunicación futura (avisos, cartas, etc.) se hará en el formato adecuado. El apunte que explica el método alternativo de comunicación tiene que permanecer en la parte superior izquierda de la carpeta en todo momento.

7. El personal de la PHA o del agente administrador presenta ejemplos para ayudar a las personas con impedimentos cognitivos a entender si reúne los requisitos, el cómputo del alquiler, la selección de solicitantes, los acomodos razonables y el cumplimiento con el contrato de arrendamiento.

8. El personal de la PHA y de los agentes administradores explicará las reglas y beneficios verbalmente tantas veces como sea necesario ya que algunos impedimentos pueden afectar la capacidad del candidato de leer o entender.

9. El personal de administración y admisión leerá y explicará cualquier cosa que normalmente le entregaría a los solicitantes y residentes que no pueden leer (o leer en inglés o español).

10. La PHA proporciona material escrito en inglés y español.



11. Los solicitantes y residentes que no lean o entiendan mucho inglés o español pueden facilitar un intérprete que pueda explicarles lo que está sucediendo.

12. La PHA prepara la siguiente información para los solicitantes y residentes en formatos accesibles en lenguaje sencillo:

- información sobre el proceso de solicitud;
- declaración general sobre acomodados razonables;
- la forma en que se determinan los alquileres y prestaciones para servicios públicos;
- el formulario de solicitud y las certificaciones necesarias;
- información acerca de la apertura, actualización o cierre de la lista de espera;
- todas las cartas modelo y avisos a los solicitantes y residentes;
- información sobre audiencias para solicitantes denegados;
- materiales de orientación para residentes nuevos;
- las reglas de la vivienda y del contrato de arrendamiento, de haberlas;
- orientación o instrucciones acerca del cuidado de la unidad de vivienda;
- toda la información relacionada con los derechos del solicitante (a audiencias informales, el Procedimiento de Reclamaciones, etc.)

13. Algunos de los solicitantes y residentes con impedimentos no podrán, debido a su impedimento, visitar las instalaciones de la PHA para reuniones, entrevistas, etc. En este caso, el personal de la PHA o de administración de la propiedad acudirá a la ubicación para realizar allí las reuniones, entrevistas, etc.

14. La PHA sufraga el costo de proporcionar métodos alternativos de comunicación, documentos en lenguaje sencillo y visitar las casas u otros lugares en el caso de residentes con impedimentos.

#### **H. Política de actualización de la información de los residentes sobre las necesidades de las personas con impedimentos**

1. Cada año, como parte de la reexaminación anual, los administradores de la propiedad le preguntan a cada residente si necesitan funcionalidades especiales en sus unidades u otras instalaciones propiedad de la PHA o



cualquier cambio en los procedimientos porque ellos o alguien en su familia podría tener un impedimento.

2. Las personas que anteriormente no tenían necesidades relacionadas con impedimentos podrían quedar impedidos después de convertirse en residentes de la PHA.