

GUÍA DE RECURSOS: ANIMALES DE ASISTENCIA EN LA VIVIENDA

Adaptaciones razonables De acuerdo con la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act, FHA*), una adaptación razonable es un cambio o la excepción a cualquier regla, política, procedimiento o servicio necesario para que una persona con una discapacidad pueda tener un acceso equitativo a su hogar y disfrutar plenamente de él. **Esta Guía de recursos solo habla sobre las solicitudes de adaptación razonable para los animales de asistencia;** sin embargo, el Fair Housing Center tiene otra guía que ayuda con otro tipo de solicitudes de adaptaciones o modificaciones, como rampas o barras de apoyo*.

Guía del HUD El 28 de enero de 2020, la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades (*Office of Fair Housing and Equal Opportunity, FHEO*) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (*U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD*) publicaron el aviso de FHEO-2020-01, a veces denominado como el “Aviso de Animales de Asistencia” (*Assistance Animals Notice*). Este incluye dos secciones y está pensada para aplicarse a las solicitudes de animales de asistencia después de esa fecha; no se debe usar para volver a evaluar solicitudes que se adjudicaron previamente. Tenga en cuenta que reemplaza la guía anterior del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*Housing and Urban Development, HUD*), FHEO-2013-01, y que no tiene información sobre la Sección 504 ni la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (*Americans with Disabilities Act, ADA*).

Animales de Asistencia Es importante comprender que un animal de asistencia no es una mascota. Existen dos tipos de animales de asistencia: (1) *animales de servicio* (limitados a perros o, a veces, a caballos miniatura) y (2) otros animales entrenados o no entrenados que hacen trabajos, realizan tareas, brindan asistencia y/o proporcionan apoyo emocional terapéutico a personas con discapacidades (mencionados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano como “*animales de apoyo*”).

Los perros de servicio realizan varias funciones relacionadas con la discapacidad, incluyendo guiar a las personas invidentes o que tienen discapacidad visual, y avisar a las personas sobre convulsiones inminentes o la presencia de alérgenos. Los animales de asistencia ayudan al prevenir o interrumpir comportamientos impulsivos o destructivos o hacer algo para calmar a una persona durante un ataque de ansiedad; también pueden brindar apoyo emocional que alivie al menos un síntoma o efecto identificado de una deficiencia física o mental.

Los animales de apoyo no necesitan tener el entrenamiento, la certificación o la licencia de alguna entidad o programa, sino que, al igual que los animales de servicio, deben estar todo el tiempo bajo control.

Proceso: Animales de Servicio El HUD recomienda que *si* el animal es un perro y es *claramente evidente* que el perro está entrenado para hacer trabajos o tareas para un individuo con discapacidad, entonces no es necesario investigar más ni solicitar documentación, ya que es un animal de servicio. Este paso solo aplica a los perros (si el animal no es un perro, debe ser evaluado como Animal de Apoyo). Si no es *claramente evidente*, un proveedor de vivienda solo puede preguntar:

- (1) “¿El animal es necesario debido a una discapacidad?” y
- (2) “¿Para qué trabajo o tarea fue entrenado el animal?”

Si la respuesta a cualquiera de las dos preguntas es “no” o “ninguno”, el animal no califica como un animal de servicio, pero puede ser un animal de apoyo. Apoyo emocional, confort, bienestar y compañía no son trabajos ni tareas específicas a efectos de este análisis.

Proceso: Animales de Apoyo De acuerdo con la FHA, se permiten Animales de Apoyo en la vivienda. Las solicitudes para animales de apoyo deben ser consideradas, aún si el residente hizo la solicitud después de traer al animal a la vivienda e incluso cuando se solicita la rescisión del contrato de alquiler o arrendamiento debido a la presencia del animal. Por lo general, es útil que



20 Hall Street SE
Grand Rapids, MI 49507
616-451-2980 (teléfono)
616-451-2657 (fax)
866-389-FAIR
fhcwm.org

¿Qué es la Vivienda Justa?

Las leyes de vivienda justa de aplicación federal y las del estado de Michigan protegen a las personas contra la discriminación relacionada con la vivienda por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, situación familiar, **discapacidad**, estado civil y edad.

tanto las solicitudes como las respuestas a dichas solicitudes se hagan por escrito, aunque esto no siempre sea posible para el solicitante y no se pueda exigir.

El HUD ha establecido un proceso paso a paso para evaluar las solicitudes de animales de asistencia/apoyo en su Aviso FHEO-2020-01.* Establece un proceso para ayudar a evaluar qué información ya se conoce y qué información adicional puede ser necesaria respecto a la presencia de una discapacidad y/o la necesidad relacionada con la discapacidad para un animal de asistencia. Las solicitudes de adaptaciones razonables deben ser aceptadas y bien documentadas por ambas partes, incluyendo la información que se reveló o proporcionó. Los proveedores de viviendas luego deben intentar investigar: consultar las políticas existentes, referirse a las mejores prácticas de vivienda justa y mantenerse en comunicación con el residente o solicitante. El HUD recomienda tomar la determinación a la brevedad, generalmente *en un plazo de 10 días* de haber recibido los documentos.

Documentación de apoyo Use el proceso paso a paso del HUD para determinar qué tipo de información se necesita, de ser así. La cantidad de información que se puede solicitar depende de que la discapacidad del individuo se pueda o no observar o comprobar, y que la necesidad relacionada con la discapacidad sea o no claramente evidente o comprobada. La información de apoyo razonable suele ser información proporcionada por un profesional de atención médica licenciado, general para la afección pero específica para el individuo que tiene una discapacidad y la asistencia o el apoyo emocional terapéutico del animal. La documentación debe verificar que el solicitante:

- **tiene una deficiencia física o mental (como se define a continuación),**
- **la(s) deficiencia(s) física(s) o mental(es) limita(n) en forma sustancial al menos una actividad de vida importante o una función corporal principal, Y**
- **necesita al animal porque este hace trabajos, proporciona asistencia o realiza al menos una tarea que beneficia al paciente debido a su discapacidad, o porque le brinda apoyo emocional terapéutico para aliviar un síntoma o un efecto de la discapacidad (y no como mascota).**

Los proveedores de vivienda/arrendadores no necesitan conocer los detalles de su discapacidad, el diagnóstico del solicitante o su historia clínica; solo que existe una discapacidad y que su solicitud es necesaria debido a esa discapacidad.

La FHA define a una persona con discapacidad como (1) individuos que tienen una deficiencia física o mental que (2) limita en forma sustancial una o más actividades esenciales de la vida. Las actividades esenciales de la vida incluyen caminar, respirar, comunicarse, ver, escuchar, pensar, aprender, cuidarse a uno mismo y más. ***Las discapacidades incluyen, entre otras:*** Discapacidades mentales o emocionales, discapacidades del desarrollo, cáncer, deficiencias autoinmunitarias como el VIH, autismo, parálisis cerebral, esclerosis múltiple, enfermedad cardíaca, diabetes, asma, paraplejia, depresión mayor, recuperación de alguna adicción y muchas afecciones médicas de largo plazo.

Si la documentación proporcionada no tiene información sobre los puntos anteriores, el FHCWM recomienda proporcionarles a todas las partes la “Orientación sobre cómo documentar la necesidad de tener animales de asistencia en una vivienda” del HUD del Aviso de FHEO-2020-01 para comprender mejor qué información se necesita para evaluar con precisión estas solicitudes. La guía del HUD indica que los sitios web que venden “certificados, registros y documentos de licencias para animales de asistencia a cualquier persona que responda determinadas preguntas o participe en una breve entrevista y que pague un monto” no es, por sí solo, suficiente para establecer fehacientemente que un individuo tiene una discapacidad que no se puede observar o una necesidad relacionada con la discapacidad de tener un animal de asistencia. Sin embargo, reconoce que muchos profesionales de atención médica licenciados y legítimos brindan servicio de manera remota, incluso por internet. Por lo tanto, es importante analizar caso por caso estas solicitudes. Los proveedores de vivienda no pueden exigir que un profesional de atención médica use un formulario específico, proporcione declaraciones notariadas, haga declaraciones bajo pena de perjurio o proporcione información detallada acerca de las discapacidades de una persona.

Ver las muestras de la carta de apoyo y de la política sobre animales de asistencia que se adjuntan.

Tipo de animal Si el animal solicitado por prescripción médica no es un perro, gato, pájaro pequeño, conejo, hámster, jerbo, otros roedores, pez, tortuga u otro animal pequeño y domesticado que tradicionalmente se tiene en los hogares por placer, en lugar de con fines comerciales, el solicitante debe establecer por qué ese animal es necesario. Los reptiles, las aves de corral, los monos, los canguros y otros animales no domesticados no se consideran animales domésticos comunes.

Seguro No se pueden negar animales de asistencia debido a una póliza de seguro de la vivienda que tenga una restricción o prohibición contra determinadas razas, tamaños o cantidad de animales. Si la compañía de seguros cancela, aumenta en forma sustancial los costos, o cambia en forma adversa los términos de la póliza debido a la presencia de cierta raza o tipo de animal, esto podría imponer una carga financiera y administrativa excesiva. Esto se debería verificar y los proveedores de vivienda deben considerar si hay disponible un seguro comparable.

Consideraciones Se puede negar una adaptación razonable si el animal *específico* representa una amenaza directa que no se puede eliminar ni disminuir hasta un nivel aceptable a través de medidas que tome el individuo para conservar o controlar al animal. Tenga en cuenta que las políticas y/o cuotas por tener mascota no aplican a los animales de asistencia; tampoco aplican limitaciones de raza o tamaño de mascotas. Se debe ofrecer u explorar una adaptación alternativa si se rechaza la solicitud original por ser considerada no razonable. Ver la Guía de adaptaciones y modificaciones razonables del FHCWM para los profesionales de vivienda.*

Los proveedores de viviendas pueden conservar una lista de fácil acceso de las adaptaciones razonables otorgadas para que todo el personal, incluso el de mantenimiento, sepa que hay animales de asistencia habitando en la vivienda. La adopción de una política sobre animales de asistencia (como el modelo proporcionado en la página 4) con lineamientos claros asegura que todos comprendan sus derechos y responsabilidades para vivir en un entorno seguro y saludable.

Muestra de Carta de Apoyo para Solicitudes de Animales de Asistencia

- Debe ir impresa en papel membretado, proporcionar la información de contacto y toda la información sobre licencias profesionales
- Debe lograr lo siguiente:
 - Verificar que la persona tenga una deficiencia física o mental (no necesita mencionar un diagnóstico específico, pero debe ser clara en cuanto a que la afección de la persona alcanza el nivel de una discapacidad),
 - Verificar que la(s) deficiencia(s) limita(n) en forma sustancial al menos una actividad de vida importante o una función corporal principal,
 - Demostrar la relación entre la discapacidad de la persona y la necesidad de la adaptación solicitada,
 - Puede ser redactada por un profesional de atención médica, como por ejemplo un médico, optometrista, psiquiatra, psicólogo, auxiliar médico, enfermero practicante o enfermero.

Fecha

Estimado (*proveedor de vivienda*):

**CONSEJO: USE EL LOGOTIPO O
MEMBRETE DEL CONSULTORIO**

(*Nombre del cliente*) es mi cliente o paciente y ha recibido mi atención profesional desde el (*fecha*), brindándole atención médica O servicios relacionados con una discapacidad y, por lo tanto, estoy familiarizado con su historia clínica y con las limitaciones funcionales relacionadas con su discapacidad. Esta persona tiene una deficiencia física o mental que limita en forma sustancial al menos una actividad de vida importante o una función corporal principal, según se define en la Ley de Vivienda Justa (*Fair Housing Act*).

Para optimizar su capacidad de vivir en forma independiente y para tener un uso y disfrute completos de su vivienda, (*Nombre de cliente*) necesita (*insertar necesidad*)

Ejemplo 1: un perro, gato, pájaro de apoyo, etc. (sea lo más específico posible en cuanto al tipo de animal(es) necesario(s) y mencione si el paciente ya tiene al animal o animales) que ayudará a (*nombre del cliente*) con las limitaciones funcionales asociadas con su discapacidad.

Ejemplo 2: un perro de servicio [mencione si el paciente ya tiene el(los) perros] que asistirá a (*nombre del cliente*) con las limitaciones funcionales asociadas con su discapacidad.

En específico, (*por favor, proporcione información que demuestre qué tan necesaria es la adaptación o qué tanto se necesita para aliviar uno o más síntomas o efectos identificados de una discapacidad existente o en qué forma la discapacidad se agravaría en ausencia de la adaptación*)

Ejemplo 1: el animal de apoyo (perro, gato, pájaro, etc.) es necesario para prevenir o interrumpir comportamientos impulsivos o destructivos O calmar a una persona con trastorno de estrés postraumático durante un ataque de ansiedad O ayudarle a lidiar con el estrés o dolor relacionados con la discapacidad O ayudarle a salir del aislamiento del hogar O ayudarle a interactuar con otras personas O proporcionarle una razón para vivir O proporcionarle apoyo emocional que alivie al menos uno de los síntomas o efectos identificados de una deficiencia física o mental, etc. [*Si el animal no es uno domesticado de tipo tradicional, debe justificar la necesidad que tiene el paciente del tipo particular de animal o animales*]

Ejemplo 2: el perro de servicio es necesario para avisar a (*nombre del cliente*) sobre una convulsión inminente O tirar de una silla de ruedas O buscar objetos necesarios o pedir asistencia médica, etc.

En cumplimiento de las leyes de confidencialidad de pacientes/clientes de la HIPAA y/o de otro tipo, me encuentro disponible para contestar las preguntas que usted pudiera tener concernientes a mi verificación de la solicitud de (*nombre de cliente*).

Atentamente,

Firma y nombre en letra de molde del profesional, credenciales

Muestra de Política sobre Animales de Asistencia

[**Proveedor de vivienda**] se compromete a hacer adaptaciones razonables de sus reglas, políticas y prácticas, según lo exija la ley, para que las personas con discapacidades tengan igualdad de oportunidades para acceder a una vivienda y toda la infraestructura que se relaciona, incluso permitiendo adaptaciones razonables para animales de asistencia, según lo que se determine en cada caso. Un animal de asistencia no es una mascota. Existen dos tipos de animales de asistencia:

(1) animales de servicio (limitados a perros y, en casos raros, a caballos miniatura) y (2) otros animales entrenados o no entrenados que hacen trabajos, realizan tareas, brindan asistencia y/o proporcionan apoyo emocional terapéutico a personas con discapacidades (un “animal de apoyo”).

[**Proveedor de vivienda**] no es responsable por el cuidado o el control de los animales de asistencia.

Los dueños de los animales de asistencia son responsables por el costo, cuidado y el control de los animales de asistencia, lo que incluye:

- el cumplimiento de todas las leyes relacionadas con la obtención de la licencia para el animal, la correa, las vacunas y la identificación del dueño;
- mantener al animal limpio, saludable y bajo control, así como también tomar medidas eficaces si se sale de control;
- alimentar al animal y hacer que haga ejercicio (si corresponde); y
- limpiar lo que ensucie el animal en la residencia y cualquier otra área de la propiedad, así como también desechar de forma adecuada sus residuos.

Está prohibido eliminar los desechos a través de las tuberías de la propiedad, pero el [**Proveedor de vivienda**] puede orientar sobre dónde o cómo se pueden eliminar adecuadamente los desechos del animal.

[**Proveedor de la vivienda**] no exigirá ningún depósito, recargo o cuota por los animales de asistencia. Sin embargo, al propietario de un animal de asistencia se le pueden cobrar los daños causados por el animal, en la misma medida que [**Proveedor de vivienda**] normalmente le cobraría a una persona por los daños que cause. El propietario de un animal de asistencia es responsable por todos los gastos incurridos por limpiar más que en una limpieza estándar o por las reparaciones de las instalaciones después de que las desocupen.

Los propietarios de los animales de asistencia deben cumplir con las mismas normas [**de alquiler u otras normas de la propiedad**] con respecto al ruido, la seguridad, la alteración y la limpieza que las personas que no tienen una discapacidad. Una adaptación razonable que puede constituir una excepción a una política que de otro modo prohibiría tener animales, no constituye una excepción a ninguna otra política.

Desarrollada con los lineamientos de Fair Housing Center of West Michigan • www.fhcwm.org

Tome en cuenta que esta guía de recursos, incluidos los documentos de muestra, no debe ser utilizada como un asesoramiento legal.

El trabajo que constituye la base de esta publicación fue apoyado por fondos de una subvención del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD). El contenido y los resultados del trabajo están dedicados al público. El autor y el editor son los únicos responsables de la precisión de las afirmaciones e interpretaciones contenidas en esta publicación. Tales interpretaciones no necesariamente reflejan el punto de vista del gobierno federal.