

15 de abril de 2021. Seminario web acerca de la
directriz del HUD sobre animales de asistencia

*****¡DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****

LO QUE SIGUE ES UN BORRADOR DE TRADUCCIÓN SIN EDITAR DEL ARCHIVO DE SALIDA DEL PROVEEDOR DE TRADUCCIÓN EN TIEMPO REAL DE ACCESO A LA COMUNICACIÓN (CART, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS). ESTA TRANSCRIPCIÓN NO ES LITERAL Y NO HA SIDO SOMETIDA A CORRECCIÓN DE ESTILO. NO ES UN DOCUMENTO JURÍDICO. ES POSIBLE QUE ESTE ARCHIVO CONTenga ERRORES. ESTA TRANSCRIPCIÓN NO SE PUEDE COPIAR NI DIFUNDIR A NADIE, A MENOS QUE SE OBTenga EL PERMISO DE LA PARTE CONTRATANTE.

ES POSIBLE QUE PARTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO SEA PRODUCTO DEL TRABAJO DE LOS EXPOSITORES Y/O DE CONVERSACIONES PRIVADAS ENTRE LOS PARTICIPANTES. LA PARTE CONTRATANTE ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD DE OBTENER PERMISO PARA LA DIFUSIÓN DE ESTA TRANSCRIPCIÓN Y EXIME DE RESPONSABILIDAD A TEXAS CLOSED CAPTIONING POR CUALQUIER ERROR EN LA TRANSCRIPCIÓN Y DE CUALQUIER DIVULGACIÓN DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ELLA.

*****¡DESCARGO DE RESPONSABILIDAD!*****

>> La transmisión está comenzando ahora. Todos los participantes están en modo de solo escucha.

>> Buenas tardes a todos. Soy Cate Tracz, vinculada al Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas. Veo que tenemos muchos participantes iniciando sesión y uniéndose a nosotros. Vamos a hacer una pausa para que todos configuren su audio. Asegúrense que todo esté funcionando sin problemas.

Hoy tendremos dos intérpretes de lenguaje de señas y subtítulos en la parte inferior. Si tienen problemas para acceder a esta información, comuníquense con nosotros. Como dije, comenzaremos alrededor de las 2:05. Hasta ese momento, haremos un sondeo para ver desde dónde nos acompañan todos. Así que desde ahora hasta las 2:05 será el sondeo; después comenzaremos y tendremos nuestros intérpretes y nuestros subtítulos en ese momento.

>> Está bien. Hola a todos y bienvenidos al seminario web de esta tarde acerca de la directriz del HUD sobre animales de asistencia. Soy Cate Tracz, vinculada al Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas. Gracias a todos por acompañarnos esta tarde. Habíamos tenido un sondeo preguntando de dónde eran todos mientras estábamos preparando todo. Parece que aproximadamente el 40 % de nuestros

participantes provienen del personal de administración de propiedades o del personal de cumplimiento. Un tercio de nuestros participantes aquí provienen de organizaciones sin fines de lucro o de defensa. Y luego, el resto de personas no contestaron, no estaban en la lista o están vinculados al gobierno estatal y local.

Bienvenidos a todos. El seminario web de hoy será presentado por Nathan Darus, del TDHCA, y Geoffrey Riddle, de la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas.

Voy a repasar un par de diapositivas de aclaraciones administrativas y luego cederé la palabra a los verdaderos expertos en la materia que todos ustedes vinieron a escuchar.

Entonces, en primer lugar, solo un breve descargo de responsabilidad. Contamos con una subvención del HUD para actividades de educación y extensión comunitaria que apoya parte del trabajo que se ha realizado en este seminario web, por lo que este es solo nuestro descargo de responsabilidad básico, que indica que si decimos algo equivocado no es culpa del HUD, que no aprobó ese texto. Así que solo la jerga legal ahí arriba.

En la siguiente diapositiva, antes de comenzar, recibimos esta pregunta todo el tiempo. Todos los materiales de este seminario web, la grabación y, si hay

material informativo, estarán disponibles después del seminario web en el sitio web del TDHCA. Si asisten hoy, recibirán un enlace después del seminario web sobre dónde puede acceder a ese material.

Durante el seminario web tendremos un buzón de preguntas. Si tienen preguntas a medida que surgen, escribanlas en el buzón de preguntas. Después de cada segmento, intentaremos responder tantas preguntas como podamos que se refieran a ese segmento específico.

Si vemos que hay muchas preguntas que se agrupan en torno a un tema, tomaremos muchas de ellas juntas en algunos temas generales. Entonces, si sienten que su pregunta no está siendo respondida, háganla.

Deberíamos tener mucho tiempo al final de este seminario web para responder muchas preguntas, por lo que, si desean intentarlo, no duden en hacerlas y veremos si podemos responder tantas como podamos.

Y luego, finalmente, si están aquí con una propiedad financiada por el TDHCA, solo quiero mencionar que esta capacitación de hoy no cuenta para algunos de nuestros requisitos para recibir cinco horas de capacitación sobre temas de vivienda justa cuando se encuentran en una situación posterior al cierre o una prueba del 10 % para nuestra propiedad multifamiliar.

Si no saben qué significa eso, no se aplica a

ustedes. No se preocupen. Pero no emitiremos certificados ni tendremos una prueba al final de este seminario web. Este evento es simplemente informal, en la celebración del mes de la vivienda justa solo para brindar información al respecto sobre el tema de hoy: los animales de asistencia.

Siguiente diapositiva, por favor, Nathan.

De acuerdo. Así que voy a ceder la palabra a nuestros dos expertos en la materia. Primero, pediré que Jeff Riddle, de la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas, se presente y después que Nathan comience nuestra presentación.

Así que Jeff, toda tuya.

>> Jeff: Gracias, Cate. Como ella mencionó, mi nombre es Jeff Riddle y estoy vinculado a la sección de capacitación y extensión comunitaria de la División de Derechos Civiles, que está integrada en la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. Me complace estar aquí hoy y ayudar a abordar cualquier problema o responder cualquier pregunta.

Nathan.

>> Nathan: Soy Nathan Darus, el especialista en investigación sobre vivienda justa vinculado al Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas. Voy a estar haciendo la mayor parte de la

presentación, que es el trabajo pesado de hoy, y dejaré que nuestro experto en la materia, Geoffrey Riddle, participe en algunas preguntas difíciles.

Entonces, sin más preámbulos, sigamos adelante y comencemos.

A partir del 29 de enero de 2020, el HUD había estimado que casi el 60 % de todas las quejas por vivienda justa se referían a la negación de adaptaciones razonables o acceso para personas con discapacidades.

Y en Texas, al menos de manera anecdótica, el TDHCA, la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas y el HUD han notado que sucedía aproximadamente lo mismo aquí, en el estado. Así que reflejamos bastante bien el país de esa manera.

También notamos que había mucha confusión en torno al tema de los animales de asistencia, los animales de servicio y los animales de apoyo emocional. Entonces, si usted es una de las personas que no lo tiene claro, no hay razón para sentirse mal. No es el único.

Como dije, el HUD estimó que el 60 % de sus quejas por vivienda justa tenían que ver con adaptaciones razonables y accesibilidad, y había indicios de que un número creciente de estas quejas eran específicas sobre animales de asistencia.

En el estado de Texas, respecto al documento llamado

“Análisis de impedimentos para la elección de vivienda justa” de 2019, el personal del TDHCA analizó las quejas en Texas y encontró un patrón similar: casi una de cada tres quejas por vivienda justa presentadas en Texas menciona el “Nilo muerto” de adaptaciones razonables como uno de los problemas.

Entonces, esta confusión fue tan generalizada que, nuevamente en enero de 2020, el HUD emitió una directriz respecto al tema de los animales de asistencia como una adaptación razonable. Esa directriz constituirá la mayor parte de este seminario web.

Lo dividimos en dos áreas principales, tal como lo hizo el HUD. Primero, hablaremos sobre cómo evaluar la solicitud de una persona respecto a un animal de asistencia y, en segundo lugar, hablaremos sobre cómo documentar la necesidad de un animal de asistencia.

La primera parte será especialmente útil para administradores de propiedades, propietarios y residentes; la segunda parte será útil para inquilinos y representantes o defensores de inquilinos.

Entonces, ¿cómo debe una propiedad evaluar una solicitud de un animal de asistencia? Retrocedamos un poco.

¿Qué es exactamente un animal de asistencia?

Entonces, ¿a cuál de estos grupos de animales se le

permite específicamente ser un animal de asistencia?

Solo tenemos perros y gatos. Solo perros. Perros, gatos y caballos miniatura. ¿O cualquier animal podría ser un animal de asistencia?

Probablemente todos han oído alguna historia sobre un pavo real de apoyo emocional o un mono o un jerbo detenidos. Al pavo real se le prohibió subir a un avión. Y si un pavo real no puede ser un animal de apoyo en un avión, ¿puede serlo en una casa o en su complejo de apartamentos?

La respuesta es D: cualquier animal podría, en teoría, ser considerado un animal de asistencia en virtud de la Ley de Vivienda Justa.

En este momento, estoy seguro de que por lo menos algunos de ustedes están pensando que será como el salvaje oeste en sus propiedades, pero queremos asegurarles que todo estará bien y que no serán invadidos por canguros y ocelotes o elefantes.

Empecemos por lo que es un animal de asistencia. Puede notar que, a lo largo de este seminario web, habrá algunos términos en negrita. Hemos escrito en negrita las palabras animal de asistencia, animal de servicio y animal de apoyo emocional.

Estas palabras están en negrita porque aquí es donde ocurre mucha confusión y la gente tiende a usar estos

términos indistintamente. Así que vamos a tratar de aclarar esto en las próximas diapositivas. Entonces, en términos muy generales, ¿qué es un animal de asistencia?

Es un animal que trabaja, realiza tareas, asiste o brinda apoyo emocional terapéutico y no es solo una mascota.

Hay dos tipos principales de animales de asistencia. Hay animales de servicio y otros animales que hacen esas cosas de las que acabamos de hablar, tareas o apoyo o asistencia terapéutica emocional que no son animales de servicio.

No es una agrupación muy útil, así que profundicemos un poco más aquí.

Entonces, lo más importante es descubrir qué no es un animal de asistencia. Un animal de asistencia no es una mascota y los proveedores de vivienda no deben tratarlo como una mascota. Esto significa que no pueden cobrar tarifas por mascotas, depósitos por mascotas o alquiler con mascotas por un animal de asistencia.

Esto también significa que las restricciones de raza y tamaño, como no tener *pitbulls* o solo perros de menos de 45 libras, no se aplican a los animales de asistencia.

Y esta última parte también es muy importante. No todos los animales de asistencia son animales de

servicio, pero todos los animales de servicio son animales de asistencia.

Entonces, si bien el HUD dedica algún tiempo a analizar específicamente respecto a los animales de servicio, aquí en el TDHCA encontramos que es más fácil usar el término “animal de asistencia” exclusivamente para que no haya confusión.

Para tratar de ayudar a aclarar esto un poco, tenemos el siguiente diagrama de Venn. En el círculo más grande tenemos todos los animales y, dentro de los animales, pueden ver que las mascotas constituyen una pequeña porción de todos los animales. Eso tiene sentido; la mayoría de los animales que viven afuera son nuestras mascotas.

Pero adentro de eso hay animales de asistencia. Observen que no hay superposición entre los animales de asistencia y las mascotas. Y que dentro de los animales de asistencia se ven animales de servicio y animales de apoyo emocional. Y, nuevamente, no hay superposición entre esos y las mascotas.

Entonces, si un animal es un animal de servicio, es un animal de asistencia. Si un animal es un animal de apoyo emocional, es un animal de asistencia. Si un animal es un animal de asistencia de cualquier tipo, no es una mascota. Entonces, a los efectos específicos de

la Ley de Vivienda Justa, tiene sentido ignorar el término “servicio” o “apoyo emocional” y enfocarse en “animales de asistencia”.

Así, para tener una idea un poco más clara de por qué existe esta diferencia, hay diferentes leyes que funcionan aquí. La Ley para Estadounidenses con Discapacidades cubre los espacios públicos y solo exige que los animales de servicio estén permitidos en espacios públicos. Tengan en cuenta que dijimos animales de servicio, no animales de asistencia.

La gente a menudo asume que esto significa que la ley ADA se aplica a propiedades o complejos de apartamentos de propiedad privada porque tienen áreas públicas o comunes. Sin embargo, la Ley de Vivienda Justa exige que se realicen adaptaciones razonables para permitir que los animales de asistencia en unidades de vivienda, tales como unidades de apartamentos, o cualquier área común estén disponibles para los inquilinos del complejo de apartamentos.

Y esto significa que los animales de asistencia, que es la definición más inclusiva, deben permitirse no solo en la unidad de apartamentos de un inquilino, sino también en la sala de correspondencia, la oficina de alquiler, las salas comunes, etc.

Entonces, si bien la ley ADA puede aplicarse a

algunas áreas de su complejo de apartamentos, en particular la oficina de alquiler, la Ley de Vivienda Justa también se aplica a su oficina de alquiler y a casi todas las partes de un complejo de apartamentos, y establece mayores restricciones en la propiedad en cuanto a lo que debe permitir.

También queremos presentar rápidamente la Ley de Transportistas Aéreos y la directriz que la rodea. Estas han estado cambiando últimamente y en las noticias, pero no dejen que eso los confunda aquí.

En esencia, hasta ahora lo que sucede en los aviones no va a influir en lo que sucede en vivienda. Entonces, si bien han escuchado que solo se permiten perros en algunos vuelos, ese no será el caso en casas y apartamentos.

Entonces, cuando alguien pide poder tener una asistencia, en realidad no está pidiendo permiso a la propiedad para ser dueño del animal. En cambio, lo que realmente está pidiendo aquí son cambios en las políticas de esa propiedad con respecto a las mascotas, incluyendo artículos tales como alquiler con mascotas, depósitos por mascotas y restricciones de raza o peso. Esto cae dentro de la categoría de adaptaciones razonables.

Entonces, ¿qué es una adaptación razonable? Es un

cambio, alteración o ajuste a una norma, política, procedimiento, servicio o práctica que puede ser necesario para que una persona con discapacidad use y disfrute una vivienda y sus espacios públicos de uso común.

No es necesario que esté escrito. No hay palabras mágicas. Una persona no necesita decir adaptación razonable. Si pide cambiar una regla y menciona que tiene una discapacidad o incluso describe una condición que una persona razonable reconocería como una discapacidad, como, por ejemplo, “Tengo problemas para ver o no oigo bien”, eso es suficiente para constituir una solicitud para una adaptación razonable.

Y, en este punto, deben pasar a los siguientes diagramas de flujo para ayudarles a determinar qué hacer a continuación. La mejor práctica es siempre guardar una copia de todas y cada una de las solicitudes que reciba y conservar la documentación proporcionada junto con la solicitud o la respuesta a ella.

No... voy a repetir esto varias veces. No comparta esa información con otros, a menos que la persona con la que la está compartiendo sea necesaria para procesar la solicitud de adaptación razonable.

Así que ya usamos los términos “animal de servicio” y “animal de asistencia”. Aclaremos lo que queremos

decir con esos términos de manera específicamente y tal vez les mostremos por qué podemos pensar en ello solo como animales de asistencia y pensar en el único momento en el que es posible que deban preocuparse por la diferencia entre un animal de asistencia y un animal de servicio.

Entonces, la ley ADA tiene una definición muy específica de animal de servicio. Lo más importante es que el animal de servicio solo puede ser un perro y debe estar entrenado para trabajar o realizar tareas. Notarán que faltan algunos elementos, tales como brindar apoyo terapéutico emocional. Los animales de apoyo emocional no se consideran animales de servicio.

Hay una excepción a esta definición. El Departamento de Justicia ha determinado que, en circunstancias muy específicas, que es poco probable que alguna vez se apliquen a los típicos complejos de apartamentos multifamiliares, los caballos miniatura a veces también pueden considerarse un animal de servicio.

Y, además, cubriremos esto más adelante, ya que los animales de granero como caballos miniatura no se consideran animales de crianza común, pero lo cubriremos más adelante.

Entonces, la única razón a los efectos de la Ley de Vivienda Justa por la que necesitaría considerar la

diferencia entre un animal de asistencia y un animal de servicio, o si un animal de asistencia es un animal de servicio, es que hay tipos específicos de preguntas que están permitidas si el servicio animal es un animal de servicio.

Por lo tanto, este cuadro lo guiará paso a paso a través de este proceso, aunque la forma más sencilla de pensar en esto es en forma de algunas preguntas fáciles. Primero, ¿el animal es un perro? En segundo lugar, ¿el animal obviamente está realizando un trabajo o una tarea para una persona con una discapacidad?

Si su respuesta es sí a ambas, deténgase y no continúe. No cobre \$200 y no haga más preguntas. El perro es claramente un animal de servicio y, además, no se requiere más investigación y es inapropiado.

Lo que significa es que es fácilmente evidente, en palabras del juez Potter Stewart. Lo sabrá cuando vea. Tenemos ejemplos.

Un perro que está guiando a una persona ciega o con poca visión sería fácilmente evidente. Un perro está halando de una silla de ruedas o brindando asistencia con la estabilidad o el equilibrio a una persona con una discapacidad de movilidad observable. Esos son algunos ejemplos y, obviamente, no son la lista completa de posibilidades.

Entonces, si respondieron afirmativamente que el animal es un perro, pero no, obviamente no está realizando un trabajo o una tarea para una persona con una discapacidad, entonces pueden hacer esencialmente dos preguntas. ¿Es necesario el animal debido a una discapacidad? ¿Qué trabajo o tarea ha sido entrenado para realizar? El animal es requerido debido a la discapacidad y la persona identifica al menos una acción que el perro está entrenado para realizar, la que es útil para la discapacidad, además del apoyo emocional. Es un perro de servicio. Deben otorgar la adaptación razonable y no se necesitan más preguntas.

Pero incluso si respondieron no a alguna o todas estas preguntas, no significa que el animal no sea otro tipo de animal de asistencia. Entonces, ¿qué hacemos ahora? Afortunadamente, el proceso para determinar si aprobar o no un animal de asistencia es básicamente el mismo que para un animal de servicio. Primero, ¿el solicitante tiene un impedimento o discapacidad fácilmente evidente?, ¿o ya conocían la discapacidad del solicitante?

En segundo lugar, ¿el solicitante tiene información que respalde de manera razonable que el animal realiza su trabajo o tareas, brinda asistencia y facilita apoyo emocional terapéutico con respecto a la discapacidad?

Si la respuesta es sí a ambas, genial. Pasaremos al siguiente paso. Pero si la discapacidad no se conoce o no es fácilmente evidente, ¿el solicitante proporcionó información que respalde razonablemente que tiene una discapacidad?

Si es así, tienen información que respalda la necesidad del animal como ya se examinó. Entonces pasaremos al siguiente paso.

De lo contrario, el proveedor de vivienda no está obligado a conceder la adaptación. Eso no significa que hayan terminado, ya que no pueden esperar que todos los solicitantes tengan todas las cosas claras respecto a asistencia en fila cuando acudan a ustedes.

Deben darles una oportunidad razonable para proporcionar la información necesaria, por lo que una buena regla general es que, si ustedes no les han pedido la información y no les han dado la oportunidad de traerla, entonces no pueden negar la solicitud todavía.

Si bien no es obligatorio, el HUD y el TDHCA los motivan a informar al solicitante sobre la directriz del HUD, particularmente la parte sobre la documentación de la necesidad, que cubriremos más adelante, pero ese documento está en el material informativo, así que no duden en descargarlo y tenerlo disponible.

Entonces, ¿qué tipo de información establecería

razonablemente que la persona tiene una discapacidad?

En caso de duda, los documentos gubernamentales siempre son una fuente aceptable. El gobierno federal, estatal o local brinda beneficios o servicios por discapacidad al solicitante y eso es suficientemente bueno para establecer que existe una discapacidad.

Pero eso no significa que esa sea la única fuente. Recibir ingresos por discapacidad del Seguro Social, Medicare o Seguridad de Ingreso Suplementario mientras es menor de 65 años de edad también cuenta. Además, servicios o beneficios por discapacidad para veteranos.

Si la persona tiene un cupón para un programa de vivienda o recibe asistencia para vivienda porque contaba después de la discapacidad, un ejemplo de esto sería el Programa de la Sección 811 del TDHCA.

Si un profesional de la salud confirma que la persona tiene una discapacidad, inclúyanla también. Y también tengan en cuenta que esto no solo se refiere a los médicos. Podría ser un trabajador social, enfermero, enfermero practicante, asistente médico, cualquier profesional de la salud que tenga una relación profesional con la persona y esté en condiciones de conocer su discapacidad.

Además, el hecho de que una persona no califique como discapacitada para un beneficio o programa no

significa que no tenga una discapacidad, según lo define la ley federal.

Entonces, esta es una lista de impedimentos o discapacidades identificados por el Departamento de Justicia como una discapacidad a los efectos de la Ley de Vivienda Justa. Tengan en cuenta que esta lista no es excluyente y que el hecho de que una afección no esté incluida aquí no significa que la afección no se considere una discapacidad.

Las personas con discapacidades que no son observables pueden proporcionar de manera voluntaria detalles sobre su discapacidad. A veces, estos detalles serán más de lo que el proveedor de vivienda necesita para tomar una decisión sobre solicitudes de adaptaciones.

Cuando se proporcione, esta información debe ser considerada por el proveedor de vivienda.

Entonces, el hecho de que una discapacidad no sea obvia o fácilmente evidente no significa que no exista o no sea real.

La diabetes es un excelente ejemplo de esto. Uno de los posibles efectos secundarios de la diabetes se llama neuropatía diabética. Es un adormecimiento de la sensación en las extremidades. Esto puede hacer que sea imposible caminar, abrir frascos o realizar otras

actividades diarias; sin embargo, no es fácilmente evidente cuando una persona es diabética o experimenta neuropatía diabética.

Por lo tanto, aunque el proveedor de vivienda no lo tenga claro, no tiene derecho a conocer el diagnóstico específico de la persona, solo que la persona tiene una discapacidad.

Esta es una de las mayores inquietudes que el TDHCA ha escuchado de manera anecdótica y aquí es donde podría querer que intervengas, Jeff, para ver si esto es algo que también has escuchado.

Y es que los proveedores de vivienda se han encontrado con esos sitios que anuncian que convertirán a su perro, gato o comadreja en un animal de apoyo emocional certificado por solo una tarifa nominal.

Sé que lo hemos visto bastante en las preguntas. Jeff, ¿eso es algo que la TWC también ha visto?

>> Jeff: Sí, es algo que hemos visto. También es algo que vemos a nivel nacional. Y no hay una respuesta fácil a esto. Hay agencias, puedo pensar en una que se me ocurre, donde un inquilino se conectó, completó un cuestionario de encuesta y nunca se reunió con un terapeuta; no obstante, después de completar la encuesta, recibió una carta que decía que su animal ahora era un animal de apoyo emocional con base en las

preguntas de la encuesta y la tarifa que pagó por esa encuesta.

Así que el mejor curso de acción que puedo recomendar aquí al investigar eso es seguir el viejo dicho: confíen, pero verifiquen. Pueden verificar la validez de la organización y eso lo haría el proveedor de vivienda; no hacer que su inquilino proporcione más documentación de la que ya ha recibido para verificar el proveedor de atención médica y de dónde proviene, si es que tiene sentido.

>> Nathan: Sí. Entonces, como dijo Jeff, esta documentación de Internet por sí sola no es suficiente para establecer necesariamente que el solicitante tiene una discapacidad o para establecer una necesidad relacionada con la discapacidad para el animal. Pero recuerden que la discapacidad puede no ser fácilmente observable, por lo que, si la discapacidad no es observable, entonces es aceptable solicitar documentación para indicar razonablemente que el solicitante tiene una discapacidad y la necesidad relacionada con la discapacidad para ese animal.

Tener un certificado que diga que un animal es de apoyo emocional o de asistencia solo indica que el solicitante gastó dinero en un certificado. Ni siquiera es una prueba de que el animal sea realmente de

asistencia. El solicitante puede haber pensado legítimamente que los animales de asistencia debían estar certificados. No lo están. Los animales de asistencia no necesitan estar certificados por ningún organismo externo.

Al igual que para determinar si el solicitante tiene una discapacidad, un profesional de la salud es una de las principales fuentes de información de apoyo sobre una necesidad de asistencia relacionada con la discapacidad. Sin embargo, como dijimos antes, si la discapacidad y la necesidad relacionada con la discapacidad son obvias o ya se conocen, no deben solicitar información adicional. Por ejemplo, si tienen un solicitante que ya solicitó barras de apoyo en la ducha y ustedes las instalaron, y luego baja en su silla de ruedas a la oficina de alquiler todos los días para saludar, y cuando envía por correo electrónico una solicitud para permitir un perro de asistencia para ayudarlo con la movilidad, no es necesario que soliciten ninguna información nueva. Tienen toda la información que hubiera necesitado para tomar esa determinación. La discapacidad es obvia, existen necesidades de movilidad previamente conocidas y la solicitud dice claramente que el perro debe ayudar con la movilidad.

Se establece la discapacidad, la necesidad y el nexo

entre el animal de asistencia y la necesidad.

Pero, ¿y si no es un perro?, ¿y si ni siquiera es un gato?, ¿qué pasa si es un pavo real?

Hay una pregunta fácil que pueden hacerse en esta situación: ¿el animal por el que pregunta el solicitante es de crianza común en hogares? Si el animal es de crianza común en las bodegas de un hospital, no tienen por que... para los hogares, deben hacer más preguntas sobre el servicio terapéutico que presta. Peces, tortugas, roedores... eso es asqueroso, pero es normal y pueden tenerlos. Incluso las aves pequeñas, como los periquitos y los pinzones, también cuentan como animales de crianza común.

Si bien no se menciona expresamente en la directriz, los hurones, que no son roedores, sino animales pequeños domesticados que se crían en el hogar por placer, significa que también se consideraría que son de crianza común.

Una vez que salen de ese grupo, comienzan a caer en lo que se llama animales de granero o únicos. Y si el solicitante está pidiendo un mono, un pavo real, un lagarto cornudo o un elefante, entonces tiene la responsabilidad de demostrar la necesidad por discapacidad de ese tipo específico de animal.

No solo eso, sino que debe demostrar que los mismos

beneficios no se pueden lograr con un animal doméstico de crianza común diferente. Si el solicitante no tiene esa documentación por adelantado, no denieguen la solicitud de inmediato. Aún deben brindarle una oportunidad razonable para obtener esa verificación.

Así que todo esto es para decirles que no se preocupen; probablemente nunca verán un pavo real de apoyo emocional en su propiedad.

Algunas consideraciones generales para pensar aquí. ¿Qué pasa con las razas de perros peligrosos? Las razas de perros no son intrínsecamente peligrosas, pero perros específicos pueden tener un historial de comportamiento peligroso que representaría una amenaza directa para la salud y seguridad de los demás. ¿Eso significa que pueden decirle no a todos los *pitbulls* y animales de asistencia? No, pero pueden decirle que no a ese chihuahua que tiene un historial documentado de mordeduras.

Cuando alguien tiene un documento de solicitud para un animal de asistencia, la directriz del HUD muestra que ustedes deberían poder gestionar la respuesta en un periodo de 10 días. Muchas veces, 10 días pueden ser demasiado tiempo o no ser suficiente. Si la discapacidad es obvia y el animal de servicio es un perro, es posible que no demore 10 días, pero en circunstancias únicas

puede tomar más tiempo cuando se trata de algunos de los animales más únicos.

Las normas de las asociaciones de propietarios de vivienda (HOA) no están exentas de adaptaciones razonables; lo mismo ocurre con las leyes de zonificación, las leyes de uso del suelo o las normas de cooperativas.

Si su HOA prohíbe los perros de una determinada raza, esa restricción no se aplica a los animales de asistencia. Lo mismo ocurre con las ordenanzas locales. Una ciudad con restricciones de razas no se aplica a los animales de asistencia. Un proveedor de vivienda no puede cobrar por procesar u otorgar una adaptación razonable. El solicitante puede ser responsable de pagar cualquier modificación estructural, pero es posible que no haya ninguna tarifa, cargo, depósito o recargo por la adaptación razonable en sí.

Sin embargo, un proveedor de vivienda puede cobrar por daños y perjuicios causados por animales de asistencia. Si suelen cobrar por daños y perjuicios causados por los inquilinos. Esto puede incluir deducciones de los depósitos de garantía si todos los inquilinos tienen que pagar un depósito. Obviamente, si ustedes están cobrando depósitos por mascotas, pero no depósitos de garantía, no habrá depósito para el animal

de asistencia.

Los proveedores de vivienda no son responsables de cuidar un animal de asistencia. Esa responsabilidad recae en la persona con discapacidad. Eso significa familia, amigos o prestadores de servicios, pero no significa que el proveedor de vivienda deba cuidar al animal.

Incluso si niega la solicitud de adaptación razonable por cualquier motivo, un proveedor de vivienda debe intentar participar en un proceso interactivo con el solicitante para tratar de identificar las adaptaciones alternativas que se pueden realizar.

Por último, es posible que los proveedores de vivienda no exijan que se utilicen tipos específicos de pruebas o formularios al solicitar información a un solicitante y nunca deben exigir que un solicitante dé su diagnóstico. Puede darlo voluntariamente y, si lo hace, debe considerarse información relacionada con la solicitud, pero nunca debe compartirse con nadie que no sea responsable de tomar la determinación de aceptar o negar una solicitud.

Así que este podría ser un buen momento para tomarse un minuto y analizar algunas de las preguntas que se han enviado hasta ahora.

>> Seguro. Entonces tenemos un par de preguntas

sobre documentación. La primera se remonta a de quién aceptarían ustedes una carta o documentación. La pregunta es la siguiente: ¿qué pasa con una carta de un administrador de casos que no es un profesional autorizado?

>> Nathan: Entonces, en ese caso en particular, es un conjunto de circunstancias muy específico, pero si el administrador de casos tiene una relación profesional con el solicitante y estaría en condiciones de conocer la necesidad relacionada con la discapacidad, entonces probablemente sería suficiente documentación. Así que ese profesional en particular probablemente sería aceptable. ¿Jeff?

>> Jeff: Sí, también estoy de acuerdo contigo en eso. Aunque el administrador de casos no es un proveedor de atención médica, trabaja con los proveedores y a veces son ese vínculo, especialmente hoy en día con mucho trabajo remoto; son ese vínculo entre un proveedor y esa persona con una discapacidad.

>> Genial. Así que solo un par de preguntas más sobre documentación. Entonces, Jeff, ¿ibas a agregar un poco más a la pregunta en línea sobre si puedes aceptar certificados de registro?

>> Jeff: Fue solo para reiterar eso. Creo que Nathan lo cubrió bastante bien, pero solo para asegurarnos que

la pregunta fuera respondida, ¿qué pasa con el registro y los certificados en línea?

Y como dijo Nathan, un animal de apoyo emocional no necesita estar registrado o tener un certificado porque no tiene un propósito específico como, por ejemplo, un animal de servicio. De modo que, por sí mismo, no es documentación válida para una persona con un animal de apoyo emocional.

Aún necesitan obtener documentación de ese profesional de la salud que demuestre la discapacidad y esa necesidad relacionada con la discapacidad, que es el animal de apoyo emocional.

Por lo tanto, el registro y los certificados en línea no servirían; yo optaría por obtener documentación válida real.

Ahora, hay documentación en línea dado que hacemos todo a distancia, incluso la atención médica, por lo que si es algo como una carta de un consultorio médico en línea, sí, acéptenla. Pero registros y certificados, no.

>> Está bien. Y luego una pregunta complementaria más. Si recibió documentación y desea verificar que esta información sea fidedigna o provenga de una fuente legítima, pero el proveedor de vivienda no pudo verificarlo. Si no funciona el número de teléfono de registro, ¿podrían negar la solicitud?

>> Nathan: Si entiendo esto correctamente, es posible que haya recibido un número de teléfono de un profesional médico y que era incorrecto. Si solo se trata de que tiene un número incorrecto, probablemente no sea suficiente para negarla. Es posible que desee, ya sabe, pedir que el solicitante le dé un número de teléfono diferente, que diga que no funciona. O vivimos en una época en la que puede buscar en Google casi cualquier cosa. Quiero decir, si es un número incorrecto, no sienta que solo puede usar ese número, pero ciertamente puede buscar un nuevo número para esa persona.

Jeff, tal vez no entiendo bien la pregunta.

>> Jeff: No, no solo negarían una solicitud porque pueden inventar un número de teléfono, pero si pueden, obviamente si simplemente no hay posibilidad, la forma de verificar un documento proviene de un profesional de la salud y pueden ver numerosos intentos de cómo ha intentado verificar esta información; eso en sí mismo ayudaría en caso de que surja una queja por discriminación en su contra, ya que hice mi debida diligencia, envié estos correos electrónicos en estas fechas e hice llamadas telefónicas en estas fechas.

Pero simplemente decir: "Oh, este número de teléfono no funcionó o siempre está ocupado; voy a negar su

solicitud” no sería suficiente, así que asegúrense de que están haciendo su debida diligencia; en el primer obstáculo voy a negar esta solicitud.

>> Nathan: Sí. Parece que obtuvimos una pequeña verificación. La dirección no coincide y, cuando se le pregunta, el encuestado no responde.

En ese momento, documenten los intentos que han realizado y eso es lo mejor que puede hacer en esa situación.

Si la verificación... no pueden verificar su información y no pueden obtener nueva información, documenten y luego, Jeff, yo diría que probablemente pueda negarla en ese momento.

>> Jeff: Correcto. Y si se presenta una queja, eventualmente... hemos tenido una queja en la que un inquilino declaró que el proveedor sabía sobre su discapacidad y aún estaba tratando de cobrarle al inquilino una tarifa de depósito por mascotas por su animal de apoyo. Presentó una queja. A medida que avanzaba la investigación, descubrí que no había documentación correcta para esa discapacidad y esa necesidad relacionada con la discapacidad, es decir, el animal de apoyo. El inquilino proporcionó la documentación y se tramitó el asunto.

Puede pasar.

>> Está bien. Parece que están llegando más preguntas, pero tal vez podamos volver al siguiente tema y volver a más preguntas en el próximo receso.

>> Nathan: Este es un conjunto de diapositivas mucho más corto, por lo que podremos tener muchas preguntas. No se preocupen.

Así que cambiemos de tema o cambiemos un poco de sentido aquí y cubramos algunos temas que las personas que solicitan una adaptación para un animal de asistencia podrían querer examinar.

Así, como fundamento de cualquier adaptación razonable hay tres cosas importantes que deben establecer para calificar para una adaptación razonable. Deben tener una discapacidad y demostrarla al proveedor de vivienda. Deben informar al proveedor de vivienda exactamente qué adaptación necesitan. ¿Para qué norma o procedimiento solicita un cambio o una excepción? En el caso de un animal de asistencia, generalmente solicitan una excepción a las políticas de vivienda.

Y luego deben establecer una necesidad para la adaptación debido a la discapacidad; esto se denomina necesidad relacionada con la discapacidad.

El solo hecho de tener una discapacidad no significa necesariamente que tengan una necesidad relacionada con la discapacidad de lo que están pidiendo.

Entonces, por ejemplo, un solicitante puede tener convulsiones epilépticas. El solicitante pide una adaptación que permita un cerdo de apoyo emocional. En este caso, no existe relación entre la discapacidad y la solicitud. Es decir, no hay necesidad por discapacidad respecto al cerdo. Sin embargo, puede haber una necesidad por discapacidad de un animal de asistencia, como un perro, que esté entrenado para meterse debajo de la cabeza de una persona durante una convulsión para protegerla contra daño cerebral.

A veces, estas tres cosas son fácilmente evidentes. Y si un solicitante utiliza un bastón para ciegos y solicita una adaptación para un perro que ayude a guiarlo, la persona ya ha establecido la existencia de una discapacidad e identificado la adaptación necesaria, y ha vinculado la adaptación con una necesidad relacionada con la discapacidad.

Esta página probablemente se sentirá como demasiado, pero realmente no es tan malo cuando lo piensan, ya que esta página solo nos dice lo que recomienda el HUD. Estas son las mejores prácticas; seguir estos pasos al pie de la letra les ayudará a obtener una respuesta más rápida y hará que sea menos probable que una solicitud sea negada de manera incorrecta o errónea.

Entonces, ¿qué recomienda el HUD? Cuando hablen con

su profesional de la salud o su proveedor de atención médica, el prestador de servicios, pídanles una carta o una receta que incluya su nombre, indicando que los tratan por una discapacidad. No necesitan decir qué es la discapacidad. Para qué tipo de animal será la adaptación.

Esto cubre los dos primeros criterios de la última diapositiva, documentando que tienen una discapacidad e identificando las adaptaciones que necesitan.

Para cubrir el tercer y último criterio, el HUD recomienda que la recomendación o carta de los proveedores de atención médica indique por qué se necesita el animal. Cómo ayuda a mitigar el impedimento.

No es necesario que revelen su impedimento; sin embargo, si lo hacen, pueden no compartirlo con nadie más, a menos que esa persona sea necesaria para evaluar la solicitud.

Y digamos que es una de esas pocas ocasiones en las que una persona realmente necesita un pavo real, un oso hormiguero, un mono o un cerdo. En este caso, tendrá que aportar un poco más de documentación.

El HUD recomienda que su documentación incluya la última vez que su profesional de atención médica la revisó, identificando las circunstancias únicas que justifican la necesidad de ese animal en particular. Y

si el profesional de la salud tiene información confiable sobre este animal específico o si recomendó específicamente ese animal o tipo de animal.

Así que eso podría parecer demasiado, pero pasemos a la siguiente diapositiva y esto puede ayudar.

Si llevan esta lista con viñetas a su proveedor de atención médica y se aseguran de que respondan a cada uno de estos puntos, eso cubrirá cualquier solicitud de adaptación razonable para cualquier tipo de animal de asistencia.

Recuerden, este es su proveedor de atención médica, así que háganle saber lo que necesitan para que pueda darles las respuestas que requieren para que puedan estar en su casa con su animal de asistencia lo más rápido posible y con la menor dificultad posible.

Pídanle a su proveedor de atención médica que escriba una declaración con su nombre y la fecha de la última consulta, indicando que es responsable de su atención en relación con un impedimento que limita al menos una actividad vital principal.

Qué adaptación se necesita. Para qué tipo de animal es la adaptación. La necesidad relacionada con la discapacidad para tener el animal. Realiza una tarea, trabajo o apoyo emocional terapéutico que alivie un síntoma o efecto de la discapacidad o impedimento.

Y cualquier circunstancia única que justifique la necesidad de ese animal en particular. Si es único, agreguen cualquier información que explique que el profesional de la salud tiene información confiable sobre este animal único o que recomienda específicamente ese tipo de animal único.

Llevar esta diapositiva a su proveedor de atención médica les ayudará a asegurarse de obtener la documentación que necesitan para que puedan obtener el animal de asistencia que requieren de manera rápida y sin problemas.

Dicho esto, es posible que su proveedor de vivienda aún niegue su solicitud. Entonces, ¿qué hacer si eso sucede?

Primero, no teman ser sus propios defensores. Asegúrense de preguntar con calma por qué se negó la solicitud. Asegúrense de haber guardado copias u originales de toda la documentación que envíen al proveedor de vivienda.

Personalmente, siempre recomiendo que envíen su solicitud por correo electrónico o por escrito para que puedan guardar copias y que haya un rastro documental. No tienen que hacerlo por escrito. No tienen que hacerlo en un formulario específico. Y el proveedor de vivienda no puede exigirlo en un formulario específico. Y también

es posible que no exija tipos específicos de pruebas.

Si su documentación cumple con los requisitos establecidos en la directriz del HUD, infórmenselo al proveedor de vivienda y pónganlo en la directriz del HUD o en este seminario web.

Es posible que el proveedor de vivienda no exija que su declaración sea certificada ante notario o entregada bajo pena de perjurio. Si exige alguna de esas cosas, indíquense este seminario web o la directriz del HUD.

Es posible que esto aún no sea suficiente y que el proveedor de vivienda aún niegue su solicitud.

No entre en pánico en este momento. El HUD administra una variedad de programas de vivienda en los Estados Unidos y puede dirigir o remitir su queja a la agencia con jurisdicción.

Averigüen si el proveedor de vivienda participa en alguno de los programas del TDHCA, como el Programa de Crédito Tributario para Viviendas de Bajos Ingresos, el Programa HOME, el Programa de Subsidios para Soluciones de Emergencia, el Programa de Eliminación de Barreras Amy Young, el Programa Bootstrap, etc.

Siempre pueden buscar la Centro de Información sobre Vacantes del TDHCA para ver si se indican aquí.

Si son parte de un programa administrado por el TDHCA, presenten una queja ante el TDHCA y también ante

la División de Derechos Civiles de la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas. La Comisión de la Fuerza Laboral de Texas es responsable de hacer cumplir la Ley de Vivienda Justa en Texas.

Jeff, ¿quieres tomar un minuto para hablar más rápido sobre su proceso de quejas y conciliaciones?

>> Jeff: Sí. Entonces, si presentan una queja ante la Comisión de la Fuerza Laboral de Texas, pueden ingresar en línea a TWC.state.tx.us y encontrarán un enlace donde pueden presentar una queja por vivienda. Ustedes pueden... Recomiendo nuevamente la documentación de todo; la mejor manera de hacerlo en lugar de llamar es conectarse en línea, completar el formulario de solicitud o usar nuestro correo electrónico, que debe estar al final de la presentación. Si no, me aseguraré de ponerlo en el chat para que todos puedan verlo.

Y tener un registro de eso. Y cuando tenemos una queja, tenemos tres días para revisarla y asegurarnos de tener jurisdicción sobre ella. Podríamos estar hablando con todos en todo el estado de Texas.

Manejamos todas las quejas dentro del estado de Texas, a menos que vivan en las ciudades de Dallas, Fort Worth, Garland, Austin o Corpus Christi. Cada una de esas ciudades tiene su propio programa de asistencia de vivienda justa y manejarán las quejas. Pero si nos la

dan y no tenemos jurisdicción, la transferiremos.

Y luego comenzaremos nuestro proceso de investigación. Durante este tiempo, aquí también tenemos algo llamado conciliación. Es una forma de mediación en la que se invita al administrador de la propiedad de vivienda y a la persona que presentó la queja, el inquilino, a reunirse en un entorno confidencial para analizar sus problemas y, con suerte, llegar a un entendimiento, una resolución al respecto, y eso se ejecuta de manera concurrente de nuestro proceso de investigación. Entonces, si la conciliación funciona, la investigación se detiene. Si la conciliación no funciona, la investigación aún continúa de manera concurrente y la investigación terminará.

Y todo lo que sucede durante la conciliación es confidencial y no forma parte del dominio público.

>> Nathan: Perfecto. Gracias, Jeff. Aquí está la información de contacto de ambas agencias. Lo pondremos en la pantalla por un minuto aquí.

Les daremos la oportunidad de anotar todo esto. Y esta también es una gran oportunidad para echar un vistazo a las preguntas para ver si tenemos alguna que podamos responder.

>> Seguro. Tenemos muchas preguntas interesantes.

Las tomaré desde aquí arriba. Entonces, si un

propietario ocupa una de las unidades de un complejo de cuatro unidades, pero se vale de una compañía administradora profesional y un agente autorizado para alquilar la propiedad, ¿tiene que permitir animales de servicio o animales de apoyo emocional?

Así, la pregunta realmente se refiere al tipo de vivienda en la que se encuentra el residente.

>> Nathan: Correcto. Jeff, si no me equivoco, ¿cuatro o más, o es cuatro o menos?

>> Jeff: A lo que se refiere esto es que hay dos excepciones en las que esto podría caer y son las tres o más, o la excepción de la Sra. Murphy donde un propietario ocupa la casa y luego alquila habitaciones en la casa o el propietario tiene tres o menos propiedades.

Pero en esta situación con esa pregunta, infórmese sobre exenciones si usted es propietario o alquila esas propiedades y está ocupado por el propietario; tiene protección para cualquiera de las protecciones.

Pero al valerse de una compañía administradora profesional y un agente autorizado significa que está usando servicios de intermediación; la persona ya no calificaría para esas exenciones porque están usando servicios de intermediación profesionales.

>> Nathan: Sí. También supongo que, en este caso, si

está valiéndose de una compañía administradora profesional, está haciendo publicidad y en ese momento también creo que detendría la exención.

>> Bien, el servicio de publicidad e intermediación eliminaría eso. Por lo tanto, tendrían que permitir animales de servicio o ESA.

>> Genial. Gracias, chicos.

Entonces tenemos otra pregunta aquí. Se trata de la documentación del animal en sí. Así que leeré la pregunta. ¿Existe una combinación de un certificado de un entrenador canino registrado y un prestador de servicios que sea suficiente para la documentación de asistencia?

Dicho esto, ¿en qué categoría entrarían los perros que están siendo entrenados para servicio, terapia y los perros de protección?

Entonces, creo que la persona que hace la pregunta busca el tipo de documentación, ya sea un certificado de un entrenador o que el perro esté siendo entrenado para una determinada actividad, pero no necesariamente de un proveedor médico.

>> Nathan: Correcto. Por lo tanto, un entrenador canino no será una persona que esté en condiciones de conocer la discapacidad del solicitante o la necesidad relacionada con la discapacidad.

Solo podría hablar de las habilidades del animal.

Entonces, en ese caso particular, probablemente no sería suficiente documentación como animal de asistencia.

Bien por ellos por recibir el entrenamiento, pero a menos que me equivoque, Jeff, no creo que eso cumpla con los requisitos que le gustaría solicitar para una verificación diferente en ese momento.

>> Jeff: Sí, estoy de acuerdo con lo que dijiste. Necesita algo que pueda mostrar ese nexo entre la discapacidad de la persona y la necesidad relacionada con la discapacidad. El solo hecho de tener un certificado que diga que este perro está entrenado para hacer X no funciona para esa documentación.

>> Nathan: Correcto. Y después, quiero tocar la última parte de esa pregunta en la que dijeron eso: ¿en qué categoría entrarían los perros entrenados para servicio, la terapia y protección personal?

Así que los dos primeros, servicio y terapia. Muy bien. Así que hay un poco que desmenuzar aquí.

Primero, los perros de servicio se incluirían en animales de servicio y animales de asistencia. Estos serían los perros que ve, como dijimos, guiando a personas ciegas que tienen una discapacidad de movilidad. La terapia podría ser una de dos cosas

diferentes aquí; hay perros de terapia que los utilizan, digamos, psicólogos o psiquiatras, otros entornos médicos, y están destinados a ayudar en la terapia en terapia profesional.

Eso no es exactamente lo mismo que, digamos, un animal de apoyo emocional, que está destinado a proporcionar alivio terapéutico.

Entonces, en un caso, un perro de terapia no estaría realmente en ninguna de las categorías de las que hablamos, pero en el caso de uno que está ayudando a una persona... a una persona y que vive con ella, ese sería un animal de apoyo emocional y seguiría siendo un animal de asistencia.

Lo último es un perro de protección personal. Eso no se incluiría hasta donde yo sé. Nunca he visto un ejemplo de esto en el que cuente como un animal de asistencia. Un perro de protección personal no estaría cubierto como animal de asistencia; no lo creo. Jeff, puede que tengas un ejemplo de eso de otra manera, pero nunca lo he visto.

>> Jeff: No, yo tampoco.

Y de nuevo, un perro de protección personal no, quiero decir, para mí no lo hemos visto porque realmente no se puede relacionar una discapacidad con una protección personal.

>> Nathan: Correcto. Creo que la parte realmente difícil sería vincular la necesidad de protección con una discapacidad, que creo que es lo que sería realmente difícil.

>> Jeff: Eso tampoco constituiría una amenaza directa para las personas.

>> Nathan: Correcto. Esa es la otra cosa. Si está destinado a la protección personal, me imagino que sería muy difícil decir que no tiene un historial de violencia.

>> Jeff: Y, al plantear una amenaza directa, tendría derecho a negar una solicitud debido a una amenaza directa.

>> Nathan: Correcto. Sin embargo, buena pregunta.

>> Sí, esa fue una muy buena pregunta.

¿Quieres tomar una más? Tenemos un par de preguntas aquí que giran en torno a la cantidad de animales que las personas pueden tener o solicitar.

>> Nathan: Sí, puedo hablar sobre el número que puede tener.

Entonces, lo más importante para tener en cuenta aquí es que, cuando se trata de la cantidad de animales de asistencia que puede tener un solo hogar, generalmente es limitada... hay algunos casos extremos en los que esto podría no ser cierto, pero será limitado

por el número de necesidades relacionadas con la discapacidad para esos animales.

Por lo tanto, es posible que necesite un animal de apoyo emocional por varias razones. Y entonces tiene, digamos, un perro para eso, pero ese perro no ha sido entrenado para ayudarlo a desplazarse por escaleras o pendientes, por lo que tiene una necesidad relacionada con la movilidad.

Así, habría una necesidad separada para eso como animal de asistencia. Entonces, en ese caso, habría dos. Puede solicitar la verificación del animal de apoyo emocional y, posiblemente, dependiendo de qué tan fácilmente evidente sea la necesidad de movilidad, posiblemente podría solicitar una verificación para eso. Pero realmente no hay un máximo estricto hasta que comienza a interesarse. Puede haber momentos en los que tener tantos animales en un espacio pequeño se convierta en un riesgo para la salud y la seguridad.

Nunca he visto eso. Jeff, ¿y tú?

>> Jeff: Yo tampoco, no.

>> Está bien. Nathan, ¿querías continuar con las diapositivas o querías responder otra pregunta?

>> Nathan: Oh, solo podemos hacer preguntas. Ya no tenemos más diapositivas, por lo que podemos responder a las preguntas durante la próxima media hora.

>> Excelente. Bueno, hay algunas preguntas realmente interesantes.

Alguien pregunta por la antigüedad de la documentación. ¿Puede hablar sobre qué antigüedad de documentación sería aceptada o recomendada?

>> Nathan: Jeff, voy a cederte este caso porque este es uno en el que... sí, solo voy a cederte este caso.

>> Jeff: Sí, no hay problema.

Entonces, si un inquilino proporciona documentación para su, digamos, animal de apoyo emocional, la documentación podría tener un par de años, un par de meses. En primer lugar, todavía puede verificar que la información aún sea válida y esté actualizada. Yo diría que, solo como regla general, porque no hay una directriz específica al respecto, pero una buena regla general es que, si tiene más de un año, puede solicitar que se proporcione nueva documentación.

Además de revisarla. Creo que fue una pregunta o podría ser parte de esta. Otra buena regla general es revisar la documentación del animal de apoyo anualmente, que es aproximadamente la duración de un contrato de arrendamiento.

Puede volver a verificar esa información en esa duración. Entonces yo diría que alrededor de un año. Pero esa es nuevamente una regla general, no una regla

específica, una directriz del HUD o del Departamento de Justicia.

>> Bien, genial. Gracias, chicos.

Entonces, la siguiente pregunta es sobre dónde se pueden permitir los animales. La pregunta dice lo siguiente. Normalmente, no se permiten mascotas en el área de la piscina de un complejo. Alguien con un animal de apoyo emocional trae a su perro al área de la piscina. ¿Cuáles son sus límites? ¿No están permitidos en el área de la piscina, sin correa, etcétera?

¿Podrían hablar con los lugares donde se permiten animales de asistencia?

>> Nathan: Sí, por supuesto. Entonces, en términos generales, los animales de asistencia están permitidos en cualquier área común, y una piscina podría considerarse un área común o el área de la piscina se consideraría un área común.

Algo a tener en cuenta es que, para un animal de asistencia, usted puede... se exige que esté bajo el control de la persona en todo momento, ya sea con correa; si se trata de cantidades intensas de entrenamiento, que solo les diré ahora mismo que mi perro nunca sería capaz de manejar, donde realmente está bajo control con la voz, será raro ver una situación en la que un animal de asistencia no debería estar con una

correa o atado a una persona de alguna manera.

En lo que respecta a la piscina, sí... al menos por lo que he visto, hay circunstancias en las que se podría decir que no al animal real que está en la piscina. Pero en la terraza de la piscina o en el área de la piscina, realmente no puede evitar que esté allí.

Jeff, ¿tienes alguna idea de eso?

>> Jeff: Sí. Entonces, la idea detrás de eso es... y no puede negarle que esté en el área de la piscina porque, al negarle a esa persona que tenga un animal de apoyo emocional y una discapacidad el acceso al área de la piscina, ahora le está negando el uso equitativo de un área común dentro del complejo con base en su discapacidad. Entonces tendría que permitirle entrar en el área, como él decía. Y esa es la razón porque está permitiendo ese uso equitativo de una persona con discapacidad sin rehusarle ese servicio de uso común.

Pero sí, todavía tienen que estar atados o ser controlables, simplemente no correr libres y defecar por todas partes y tal o cual cosa.

>> Está bien. Genial. Gracias por eso, chicos.

Creo que mucha gente querrá escuchar la siguiente pregunta: ¿los proveedores de vivienda pueden cobrar un alquiler mensual por mascotas y/o un depósito por mascotas por un animal de asistencia?

>> Nathan: Puedo responder eso: no.

>> Buena respuesta.

>> Jeff: No son mascotas. Son un animal de apoyo emocional o un animal de servicio, por lo que no están incluidos en las tarifas por mascotas.

>> Nathan: Correcto. Vincularé esto a una pregunta que vi llegar: ¿qué normas puede tener para un animal de asistencia? Porque la respuesta es ninguna, ¿verdad?

Puede, por ejemplo, exigir que el animal reciba todas las vacunas o registros que se requieran de ese animal por ordenanza local. La mayoría de las veces solo serán requisitos de vacunación. Pero puede solicitar un comprobante de vacunación adecuado siempre que esté amparado por la ordenanza local. Puede exigir que un animal de asistencia esté siempre bajo el control de alguien en el hogar o siempre bajo control. Supongo que se podría contratar a alguien que no viva en el hogar para que ayude a llevar y sacar al animal y que se ocupe de sus necesidades.

Entonces, se pueden tener ese tipo de normas, pero como dijimos, cosas con respecto al alquiler por mascotas, depósito por mascotas, tarifas por mascotas, no.

>> Está bien. Así que leeré otra pregunta. Si un animal de asistencia se vuelve agresivo, ¿los

procedimientos para retirar al animal son los mismos que para una mascota? Si no se retira el animal, ¿el proceso de desalojo sería el mismo?

>> Nathan: Uh, esa es una gran pregunta y, en primer lugar, dependería parcialmente de si participa o no en alguno de los programas del TDHCA, creo.

Entonces, creo que es básicamente lo mismo, ¿verdad? Si es agresivo, es necesario retirar al animal. No creo que haya un proceso diferente para ello. ¿Jeff?

>> Jeff: No, no que yo sepa. Si puede mostrar documentación que el animal representa una amenaza directa para, ya sabe, para otras personas dentro de esa área de complejos de vivienda. Si este animal representa una amenaza directa, debe notificarlo debido a estas razones. De hecho, hemos visto que, cuando una persona tenía un lémur de apoyo emocional y el lémur había mordido a personas no solo en el complejo, sino en el público en general.

Entonces se le dijo a esta persona que ya no podía tener su lémur de apoyo emocional. Presentó una queja. Se mostró toda la documentación donde este lémur era una amenaza directa y la persona perdió su queja.

Por lo tanto, todos los demás servicios seguirían... sus políticas y procedimientos seguirían siendo los mismos. No habría nada diferente.

>> Está bien. Tenemos un par de preguntas. Creo que después de la pregunta anterior sobre los desechos de mascotas o los desechos de un animal... ¿quién es responsable de ellos? Si alguien no los recoge, ¿cuáles son las acciones que podría tomar el proveedor de vivienda?, ¿podría alguno de ustedes abordar eso, por favor?

>> Nathan: Sí, puedo ocuparme de eso.

El propietario de la propiedad... es decir, ustedes, el personal de administración de la propiedad o el propietario de la propiedad, no son responsables del cuidado de un animal de asistencia. De modo que esa responsabilidad recae en el solicitante, la persona con el animal de asistencia.

Ahora bien, ¿tiene que ser específicamente esa persona la que requiera la asistencia? No. Podría ser un familiar o un amigo, tal vez un prestador de servicios o le paguen a alguien para que venga a cuidar al perro.

Pero tienen que hacer los arreglos necesarios para cuidar todo lo que hagan los perros. Eso por parte del dueño... debe ser el dueño del animal de asistencia.

>> Está bien. También tenemos un par de preguntas sobre animales con correa. Una dice lo siguiente: tengo un residente con perros de servicio y que probablemente pesa alrededor de 20 libras, por lo que es un perro más

pequeño y nunca lo tiene con correa y me dice que no tiene por qué hacerlo.

¿Qué debería hacer el proveedor de vivienda en este escenario?

>> Nathan: ¿Está el animal bajo control? Es la pregunta que debe hacer.

Quiero decir, creo que sería difícil... sería difícil encontrar un ejemplo de un animal de asistencia que esté tan bien entrenado... quiero decir, podría ser así... que el animal de servicio es muy posible que no necesariamente necesite llevar una correa porque estaría bajo control. Yo diría que, hasta el momento en que el personal de administración de la propiedad ve que el animal no está bajo control, entonces probablemente no necesariamente necesita tenerlo con una correa, pero tan pronto como se vea como el animal no está bajo control, entonces puede requerir la correa.

Jeff, eso es lo mejor que se me ocurre.

>> Jeff: Sí. Y se reduce a porque, de nuevo, todo es muy general con palabras. No es específico, como tener que estar con una correa; solo establece el control de su animal de asistencia, el control. Y el control no es el perro corriendo hacia cada huésped que se acerca a ellos; eso no es controlar si un animal corre libre.

Entonces, nuevamente, si ve eso, usted es un

proveedor y ese animal de apoyo emocional, el animal de servicio, no parece que esté siendo controlado adecuadamente, ya sabe, primero comienza con medidas suaves, ¿verdad? Oye, ¿puede hacer esto? Algunas cosas verbales y tal vez algunos requisitos por escrito más adelante. ¿Estabas tratando de demostrar que el perro es...? Digo perro porque lo pienso por defecto. Pero el animal de apoyo emocional, el animal de asistencia, no está siendo controlado adecuadamente y estas son las razones. Lo que siempre ayuda es la documentación.

>> Hay una pregunta similar; se trata de una raza agresiva. ¿El inquilino puede tomar otras medidas para minimizar la amenaza directa? Entonces, ¿podría pedirle al inquilino que ponga bozal al perro, tal vez que enjaule al perro cuando el personal de la oficina ingrese a una unidad?

¿Podrían hablar sobre algunos de los otros pasos que se podrían tomar antes de solicitar el retiro de un animal?

>> Nathan: Cualquiera paso que una propiedad vaya a tomar antes de requerir el retiro del animal... creo que eso es redundante. ¿Jeff?

>> Jeff: No, no puedo pensar en un buen ejemplo, pero con cualquier tipo de animal, por lo general, obviamente hay una conexión entre el dueño y ese animal

y hay algunos... no importa qué tipo de animal que otras personas que no quieran que entren. Entonces, en resumen o situaciones incómodas que podrían surgir si alguien entra, trabajadores de mantenimiento o algo así, podría ser la pregunta.

Y creo que eso es lo importante: tener la conversación entre ese proveedor y ese inquilino; no solo ordenar normas y regulaciones, sino tener ese proceso interactivo donde muchos de estos problemas podrían no convertirse en problemas porque existe ese proceso interactivo entre proveedores y consumidores.

>> Genial. Entonces, otra pregunta; se trata de un seguro para un animal. Nuestra política establece que los inquilinos que poseen un animal en virtud de la Ley de Vivienda Justa necesitan seguro. Los animales de servicio de la ley ADA no están obligados a obtener un seguro. ¿Está bien esta diferenciación?

>> Nathan: Esa es otra fácil. Jeff, ¿la quieres o quieres que yo la tome?

>> Jeff: Quiero decir, creo que nuestras dos respuestas serán las mismas: no importa si se trata de un animal de apoyo emocional o un animal de servicio; son animales de asistencia, por lo que no se puede diferenciar entre los dos y se requiere seguro para uno, pero no para el otro. Son animales de asistencia y están

libres de todas esas pautas específicas.

>> Nathan: Correcto. Si está haciendo una diferenciación entre la ley ADA y la Ley de Vivienda Justa para las cosas que suceden en el apartamento del inquilino, esa es una buena razón para detenerse y tal vez reconsiderar esa política porque realmente no hay ninguna situación en la que no... No puedo pensar en ninguna situación en la que la diferenciación sería necesaria o aceptable.

>> Jeff: También puedo agregar algo más.

Si alguien está ahí fuera y quisiera que en la División de Derechos Civiles hagamos una revisión de la política por usted, prestamos ese servicio y puede comunicarse con nosotros mediante el correo electrónico que ve en la parte superior (capacitación de CRD).

Entonces, en situaciones como esta, en las que podría haber un problema, podríamos ayudar a ajustarla para que no haya conflictos más adelante.

>> Nathan: Sí. Permítanme continuar y decir algo más. Si usted es una propiedad supervisada por el TDHCA, podemos hacer lo mismo por usted. Sus criterios de selección de inquilinos o políticas y procedimientos escritos, criterios de selección de residentes, como quiera llamarlo, ya sabe, puede solicitar que realicemos una revisión porque, como dijo Jeff, no queremos tener

problemas que resolver, queremos evitar tener problemas en primer lugar. Y una de las mejores maneras de hacerlo es enviarnos sus criterios de selección de inquilinos y veremos cosas como esta por usted.

>> Genial. Entonces, tenemos un par de preguntas sobre las vacunaciones para animales.

Uno de nuestros participantes dice que tienen personas que no vacunan a sus mascotas debido a productos químicos dañinos. ¿Pueden mostrar un comprobante del veterinario de que la mascota está sana, un comprobante de registros de vacunación o algo más de registros veterinarios?

>> Nathan: Intentaré responder a esto, Jeff... adelante si quieres tomarla

>> Jeff: Sí. Y es solo porque la saqué. La directriz del HUD respecto a animales de asistencia que se encuentra en el material informativo indica que una persona con una discapacidad es responsable de alimentar, mantener, brindar atención veterinaria y controlar a su animal de asistencia.

No dice que necesite tener vacunas actualizadas contra la parvovirus y... yo tengo un montón de perros. Contra la rabia y todo.

Pero proporcionar atención veterinaria. Entonces, si hay documentación de un veterinario que indique que este

perro o gato o cualquier animal están sanos, proporcione la información.

>> Nathan: Voy a hacer una pregunta aquí en lugar de responder una: si el gobierno local tiene una ordenanza que exige vacunas específicas, ¿se cumple lo que usted dice? Es por eso que realmente no quería responder a la pregunta.

>> Ese es un buen punto. De nuevo, lo que se me ocurre es que esas ordenanzas locales, ya sabe, no exigen... animales, perros, lo que sea, necesitan inyecciones, vacunas... sí, tendré que investigar un poco sobre eso. Me sorprendieron con esa pregunta.

>> Nathan: Me preguntaba si...

>> Jeff: Es casi un nido de avispas, un hormiguero de pormenores. Entonces, está luchando contra una ordenanza municipal por cualquier cosa que tenga que ver con vivienda justa.

>> Nathan: Correcto. Así que diré eso porque... usted tendría que tener una adaptación razonable a la ordenanza local en la que probablemente tendría que demostrar su propia discapacidad relacionada con la necesidad para un animal que no recibió una vacuna.

Ahí sería... creo que con eso concluiría.

>> Jeff: Correcto. Y, honestamente, creo que con eso concluiría... de nuevo, probablemente más de una queja en

contra, usted sabe... no una queja por vivienda justa si usted probablemente muestra... ya que el memorando... solo establece atención veterinaria. Y si va a cuestionar que esta ciudad local requiere que todos los animales tengan vacunas contra la rabia, entonces va en contra de una ordenanza local sobre una ley de vivienda justa.

>> Nathan: Correcto.

Es una pregunta difícil. No sé si hay una buena respuesta clara en este momento.

>> Permítanme, chicos; tal vez una pregunta más fácil de responder. Si alguien hereda un animal de servicio, ¿sigue siendo un animal de servicio?

>> Nathan: ¿La persona que lo heredó... la persona que lo heredó una necesidad relacionada con la discapacidad para el animal de servicio? Si no, entonces no.

>> Jeff: Es solo un animal entrenado en ese momento.

>> Nathan: Sí, es una mascota. En ese momento se convierte en mascota.

>> Tenemos un par de preguntas más sobre la cantidad de animales de servicio o animales de asistencia.

Entonces, ¿podría una persona tener tres animales si hay cinco o seis animales en un apartamento? ¿Podrías repasar lo que dijiste sobre tener múltiples animales de asistencia o animales de asistencia y mascotas?

>> Nathan: Sí. Así que supongamos por el momento

para esta pregunta, y sé que, por supuesto, nunca será tan simple en la vida real, que todas las discapacidades de este hogar no son fácilmente evidentes.

Si están intentando tener o pidiendo solicitar tener cinco animales de asistencia, necesitarían verificar... tener verificación de la discapacidad, la necesidad relacionada con la discapacidad para cada uno de esos animales.

Así, en el caso de cinco animales de asistencia, necesitarán verificación para cada uno de esos cinco, no solo para uno de ellos y no se aplica a todos.

Entonces, en ese momento, solo voy a decir que es realmente poco probable que eso suceda, que existe una necesidad verificable de cinco animales de asistencia de una persona.

No lo he visto. Jeff, ¿y tú?

>> Jeff: Yo tampoco, no.

Así que sigamos adelante y digamos que está bien, tal vez se necesiten dos de esos cinco... haya una necesidad verificable relacionada con dos de esos animales. Los otros tres se considerarían mascotas. Por lo tanto, todo el depósito por mascotas, las normas de alquiler con mascotas se aplican a esos tres, pero no a los dos primeros, que son animales de asistencia. Y creo que eso debería responder a la pregunta; espero que

responda a la pregunta.

>> Veremos si hay alguna pregunta complementaria a eso.

Volvamos a la conservación de registros. Como proveedor de vivienda, ¿podemos solicitar información específica sobre animales de asistencia para fines de conservación de registros, como la raza o el color, la edad, el peso, los registros de vacunación, etc.?

Esta información puede ser útil si el animal se encuentra solo o si ocurre un incidente.

>> Eso estaría justo en la línea, Jeff, ¿no?

>> Jeff: Recomiendo completamente tenerlo por esas razones indicadas. Si pasa algo, es bueno tener ese registro. Al igual que si alguien estuviera en nuestros seminarios web anteriores, si solicita una solicitud de adaptación razonable, no tiene por qué querer decir escribirla en forma específica, pero es bueno documentar esa información. Así que lo recomiendo. No veo dónde puede forzar esa información, pero al mismo tiempo puede ver al perro desde el punto de vista del administrador de la propiedad y decir: "Solo voy a hacer una nota en el registro de que tiene un labrador dorado que parece pesar alrededor de 30 libras".

>> Nathan: Sí, eso es lo que estaba pensando.

Seguro, puede tener esa información, pero no puede

exigir que esa información sea divulgada.

>> Jeff: Y, para la mayoría de los dueños responsables de animales, ya sean perros o gatos o cualquier otra cosa, es bueno tener ese proceso interactivo porque puedes demostrar que le importa. “Oiga, Sr. inquilino, ¿su animal tiene un chip que podemos poner en nuestro archivo para que, si se sale, podamos ayudarlo a devolverle ese animal porque tenemos ese CHIP en el archivo?” Y alguien dice: “Oiga, ¿este animal está en el archivo de su complejo porque lo encontramos en el área?”

“Sí, pertenece al inquilino del 2B, el Sr. Smith”.

Y si tiene ese proceso interactivo en el que está demostrando que realmente le importa y desea trabajar con su inquilino, entonces debería poder obtener esa información.

>> Nathan: Sí.

>> Genial.

De acuerdo. Bueno, estamos al final de nuestro tiempo programado para hoy, así que tenemos muchas preguntas geniales que han llegado a las que no pudimos responder. Si envió algo, nos pondremos en contacto directamente con usted para que obtenga una respuesta. Si necesita más aclaraciones sobre algo que intentamos responder, comuníquese con nosotros. La información de

contacto estaba en la diapositiva anterior y también se enviará con todos los materiales.

Así que quiero agradecer a Nathan y Jeff por toda la excelente información que han brindado. Pienso en nuestros intérpretes de lenguaje de señas y en el subtitulador. Con eso terminaré y, de nuevo, póngase en contacto con nosotros si tiene cualquier pregunta. Siempre nos quedamos perplejos y tratamos de buscar una respuesta adicional que nunca habíamos encontrado. Así que gracias nuevamente y esperamos verlos en nuestras próximas capacitaciones programadas en vivienda justa. Los enlaces a esas capacitaciones también aparecerán en un correo electrónico de seguimiento.