



DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ASUNTOS COMUNITARIOS DE TEXAS

www.tdhca.state.tx.us

Cómo presentar una solicitud de adaptación razonable a los criterios de selección de inquilinos para las propiedades que participan en el Programa PRA de la Sección 811 de Texas

¿Qué es una adaptación razonable?

Una adaptación razonable es un cambio, excepción o ajuste a una regla, política, práctica o servicio que puede ser necesario para que una persona con discapacidades tenga las mismas oportunidades de usar y disfrutar de una vivienda. Todas las solicitudes de adaptación razonable deben mostrar una relación identificable entre la adaptación solicitada y la discapacidad de la persona.

¿Por qué presentar una solicitud de adaptación razonable durante el proceso de solicitud de vivienda?

Si un solicitante cree que se necesita un cambio en las pólizas de una propiedad porque un solicitante tiene una discapacidad, el solicitante o su profesional de servicios para discapacidades puede hacer una solicitud a la compañía de administración de la propiedad. Es posible que se necesite una adaptación durante el proceso de solicitud para obtener una solicitud o para permitir que el solicitante cumpla con los criterios iniciales de selección de alquiler de la propiedad.

Un solicitante puede solicitar una adaptación razonable a una disposición de los criterios de selección de inquilinos de la propiedad que sirve como una barrera para el solicitante cuando la discapacidad del solicitante le permitiría cumplir con los criterios.

Por ejemplo, para los solicitantes que tienen antecedentes penales, historial de alquiler deficiente y/o historial de crédito deficiente que las propiedades podrían determinar que no son elegibles, se podría justificar una adaptación razonable si el solicitante puede demostrar que: (1) sus antecedentes están relacionados con la discapacidad; y (2) no es probable que la situación/comportamiento se repita si se hace la adaptación. Es importante que la solicitud se centre en la capacidad del solicitante para cumplir con los términos del contrato de alquiler, tales como pagar el alquiler a tiempo; no interferir con el disfrute tranquilo de otras personas; mantener una unidad decente, segura y sanitaria; no participar en actividades delictivas; y es



importante cumplir con otras reglas y políticas razonables. Un solicitante puede querer incluir una referencia que pueda verificar la discapacidad del solicitante, la recuperación, si corresponde, y dar fe de su carácter.

Cuándo/cómo presentar una adaptación razonable

Las solicitudes de adaptaciones razonables relacionadas con el proceso de solicitud de una propiedad, incluyendo los criterios de selección de inquilinos:

- se pueden solicitar verbalmente o por escrito (aunque se recomienda un registro escrito y algunas propiedades pueden proporcionar su propio formulario),
- se pueden solicitar por el solicitante mismo, el agente de referencia u otro profesional de servicios para discapacitados, y
- se pueden enviar en cualquier momento durante el proceso de solicitud de propiedad.

Solicitar una adaptación es un proceso. La propiedad y el solicitante deben entablar lo que se conoce como un “diálogo significativo”.

Las solicitudes se dirigen al propietario o la administración de la propiedad. Encuentre un enlace para un formulario de muestra de solicitud de adaptación razonable en “Recursos adicionales”. A continuación, se brinda más información para ayudar a decidir cuándo enviar la(s) solicitud(es):

Cuándo	Cómo	Ventajas/Desventajas
<p>En el momento de la solicitud al Programa PRA de la Sección 811 al TDHCA o cuando la solicitud del programa está pendiente.</p>	<p>Cargue la solicitud por escrito junto con la solicitud completa a Serv-U.</p> <p>No se requiere que las solicitudes sean por escrito, pudiéndose hacer verbalmente. Un agente puede enviar un resumen escrito de la solicitud verbal de un solicitante.</p>	<p>Ventajas: el contacto de servicio puede cargar toda la documentación de una sola vez; la solicitud se documenta en el momento de la solicitud.</p> <p>Desventajas: divulga el asunto inicialmente; puede estar desactualizada cuando el solicitante llega al principio de la lista de espera; puede no abordar los criterios específicos que el solicitante no conoce y podría causar la negativa.</p>



<p>Antes de la solicitud a una propiedad específica del Programa PRA de la Sección 811 (el solicitante ha llegado al principio de la lista de espera).</p>	<p>Proporcione una solicitud verbal o por escrito (correo electrónico o carta) a la propiedad en persona o por correo electrónico antes de enviar la solicitud de nivel de propiedad.</p>	<p>Ventaja: al postularse en función de los criterios de selección específicos a nivel de propiedad, el solicitante tiene una mejor idea de qué criterios no cumple y, por lo tanto, puede identificar si una adaptación estaría relacionada con su discapacidad.</p> <p>Ventaja/Desventaja: divulga el asunto inicialmente (algunos creen que la divulgación indica buena fe al administrador de la propiedad, algunos creen que podría provocar sesgos).</p>
--	---	--

Cuándo	Cómo	Ventajas/Desventajas
<p>Después del rechazo de una propiedad del Programa PRA de la Sección 811.</p> <p>Nota: los solicitantes también tienen 14 días para apelar cualquier rechazo a nivel de propiedad. Las apelaciones son independientes de las solicitudes de adaptación razonable.</p>	<p>Proporcione una solicitud verbal o por escrito (correo electrónico o carta) a la propiedad después de recibir un rechazo a nivel de propiedad. Asegúrese de enviarla lo antes posible al contacto correcto y los motivos de referencia para la negación como se indica en la notificación de rechazo</p>	<p>Ventajas: la divulgación solo se produce si se niega (porque si el solicitante es aprobado por la propiedad, no se necesita una solicitud); la solicitud puede ser específica del (de los) motivo(s) del rechazo.</p> <p>Desventajas: la ruta más lenta; difícil de planificar la mudanza dada la duración del proceso; la unidad puede ocuparse mientras se procesa la solicitud.</p>

Escenarios de muestra

Criterios de antecedentes penales

Un solicitante obtuvo una condena penal durante un tiempo en el que no participó en servicios para la esquizofrenia. El solicitante ahora está vinculado a servicios destinados a la recuperación y el manejo de sus síntomas.



Criterios del historial de crédito

Debido a la deuda de costos médicos relacionados con la discapacidad del solicitante, este tiene un puntaje de crédito bajo. El solicitante ahora está trabajando activamente para mejorar su crédito a través de la administración de casos, planes de pago y clases de preparación de presupuestos.

Criterios del historial de alquiler

Un solicitante tiene un historial de alquiler deficiente por dañar una unidad durante un episodio manifestado por su discapacidad. El solicitante ahora está participando en servicios ambulatorios y un agente de referencia puede dar fe de que el solicitante está dispuesto y puede pagar su alquiler, ser un buen vecino y cuidar las dependencias de alquiler.

Qué esperar después de realizar una solicitud

De acuerdo con la [Sección 1.204 del Título 10 del Código Administrativo de Texas \(10 TAC §1.204\)](#), la respuesta de una propiedad a una solicitud de adaptación razonable debe proporcionarse dentro de un período de tiempo razonable que no exceda los 14 días calendario. La respuesta debe ser otorgar la solicitud, rechazar la solicitud, ofrecer alternativas a la solicitud o solicitar información adicional para aclarar la solicitud.

Recursos del TDHCA

1. El formulario de solicitud de adaptación razonable de muestra es un formulario opcional que puede enviarse a la administración de la propiedad en la solicitud de la propiedad, al firmar un contrato de alquiler o en cualquier momento durante el alquiler. Este formulario se puede encontrar en la página web de TDHCA en <https://www.tdhca.state.tx.us/section-811-pra/referral-agents.htm>
2. El texto de ejemplo para una solicitud de adaptación razonable a los criterios de selección de inquilinos después de la negación de vivienda por antecedentes penales proporciona orientación adicional sobre lo que se puede incluir en una solicitud de adaptación razonable a los criterios de selección de inquilinos. Este formulario se puede encontrar en la página web de TDHCA en <https://www.tdhca.state.tx.us/section-811-pra/referral-agents.htm>
3. La página web de Fundamentos de vivienda justa (Fair Housing 101) del TDHCA proporciona una descripción general de las leyes federales y estatales que rigen los requisitos de vivienda justa. Este recurso se encuentra en la página web de TDHCA en <https://www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/index.htm>



4. La Política y orientación de vivienda justa (Fair Housing Policy and Guidance) del TDHCA proporciona una lista completa y un resumen de las leyes federales, las órdenes ejecutivas y una orientación del programa que rigen los requisitos de vivienda justa. Este recurso se encuentra en la página web de TDHCA en <https://www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/policy-guidance.htm>

5. Vivienda justa para profesionales (Fair Housing for Professionals) del TDHCA proporciona orientación a los propietarios y administradores de viviendas asistidas por el TDHCA. Este recurso se encuentra en la página web de TDHCA en <https://www.tdhca.state.tx.us/fair-housing/professionals.htm>

