

**Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades  
del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD)**

**Orientación para proveedores de vivienda y administradores de programas de vivienda del HUD  
sobre los efectos en la vivienda justa y los derechos civiles de las acciones de cancelación  
(incluidos los desalojos) en relación con la pandemia de COVID-19**

**I. Introducción**

La moratoria federal de desalojos vencerá después del 31 de julio de 2021 y diversas moratorias de desalojos estatales y locales establecidas durante la pandemia de COVID-19 acaban de vencer o vencerán pronto. Esta orientación se aplica a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD), quienes, para esta orientación, se definen como proveedores y programas de vivienda pública y proveedores y programas de viviendas multifamiliares que reciben asistencia financiera federal del HUD. El HUD emite esta orientación para recordar a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD la aplicación de las leyes de vivienda justa y derechos civiles a las acciones de cancelación y desalojo. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD son regidos por la Ley de Vivienda Justa, el título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, la Ley de Discriminación por Edad y otras autoridades de derechos civiles relacionadas que, en conjunto, prohíben la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo (incluidas orientación sexual e identidad de género), origen nacional (incluido dominio limitado del inglés), discapacidad, estatus familiar y edad.

En virtud de la Ley de Vivienda Justa, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD también tienen la obligación de promover afirmativamente la vivienda justa. El HUD anima de manera enérgica a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD a considerar todas las alternativas para evitar la cancelación de la asistencia, el desalojo o el retiro de hogares del modelo de vivienda pública o con asistencia federal. Cuando se inician acciones de cancelación, los proveedores de vivienda no deben tratar a los inquilinos diferente debido a características protegidas ni entablar prácticas que tengan efectos discriminatorios injustificados en personas con características protegidas. Los requisitos de derechos civiles se aplican a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD durante toda la acción de cancelación.

**II. Antecedentes**

Esta orientación utiliza el término “acción de cancelación” para referirse a toda acción asociada a la cancelación de la asistencia a un hogar, el desalojo de un grupo familiar o el retiro de un grupo familiar de una unidad de vivienda pública o con asistencia o financiación federal de proveedores de vivienda y administradores de programas del HUD. Ejemplos de acciones de cancelación incluyen, entre otros, emitir un aviso de desocupación, iniciar una acción judicial de desalojo o realizar un desalojo forzado, por ejemplo, por no realizar mantenimiento a la unidad. Las acciones de cancelación imponen un daño grave y duradero a las personas y las familias afectadas, incluida la posible separación de los miembros de la familia, indigencia, menos oportunidades para conseguir vivienda en el futuro, posible pérdida de asistencia de vivienda e interrupción de la escolaridad, el trabajo, la atención médica y los contactos de la comunidad. Si bien los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD están autorizados a iniciar una acción de cancelación en determinadas circunstancias, el HUD insta a los propietarios a trabajar con los inquilinos y a utilizar todas las posibles medidas y flexibilidades para evitar las acciones de cancelación. El HUD también observa que personas con ciertas características protegidas se ven afectadas por desalojos de manera desproporcionada. Hay estudios que muestran que los grupos familiares que no

son blancos o que tienen niños y cuyas cabezas son mujeres tienen más probabilidades de enfrentar acciones de cancelación, incluso por los mismos antecedentes de vivienda que otros inquilinos.<sup>1</sup>

Al considerar las obligaciones de vivienda justa y derechos civiles en cuanto a las acciones de cancelación que surgen por no pagar el alquiler antes de la pandemia de COVID-19 y la acumulación subsiguiente durante ella, es importante que los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD reconozcan que la pandemia ha afectado de forma desproporcionada las consecuencias en la salud de personas con discapacidades y personas negras e hispanas y estadounidenses de pueblos originarios y otros indígenas y las personas que viven en entornos grupales. Por ejemplo, existen datos de los Centros para el Control y la Prevención de Enfermedades que indican que las personas negras, hispanas/latinas o indígenas tienen al menos tres veces más probabilidades de ser hospitalizadas y al menos dos veces más probabilidades de morir de COVID-19 que las personas blancas.<sup>2</sup> Las consecuencias en la salud se exacerban según las condiciones socioeconómicas que están presentes de manera desproporcionada en comunidades de determinados grupos raciales y étnicos. Si bien la gravedad, la duración y los efectos a largo plazo de la COVID-19 pueden variar mucho en cada persona, se han informado síntomas persistentes en personas que inicialmente cursaron la enfermedad leve y en personas que cursaron la enfermedad grave.<sup>3</sup> Algunas personas con discapacidades podrían tener más probabilidades de infectarse o cursar la enfermedad grave debido a la COVID-19 a causa de afecciones médicas subyacentes, por vivir en entornos grupales o por sufrir inequidades sociales y de salud sistémicas.<sup>4</sup>

### III. Leyes de vivienda justa y derechos civiles

#### a) Prevención de desalojos

Debido al daño que los desalojos causan a las familias afectadas y a los efectos desproporcionados en los hogares minoritarios y las otras clases protegidas descritas arriba, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben hacer lo posible para evitar los desalojos por falta de pago del alquiler durante la pandemia de COVID-19. Esto incluye, por ejemplo, en programas de vivienda pública y de vales de elección de vivienda, que los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD pueden notificar de forma proactiva a los inquilinos que pueden ser elegibles para determinadas flexibilidades. Los proveedores de viviendas y los administradores de programas del HUD deben consultar material específico de los programas como [Eviction Prevention and Stability Toolkit](#) (Kit de herramientas de estabilidad y prevención de desalojos) y material

---

<sup>1</sup> Hepburn, Peter, Renee Louis y Matthew Desmond. 2020. “Racial and Gender Disparities among Evicted Americans” (Disparidades raciales y de género entre estadounidenses desalojados). *Sociological Science* 7: 649-662. (“The threshold for filing against white renters is higher than the threshold for filing against black and Latinx renters”) (El umbral para iniciar acciones contra inquilinos blancos es mayor al umbral para iniciar acciones contra inquilinos negros o latinos); Desmond, Matthew y Gershenson, Carl. 2017. “Who Gets Evicted? Assessing Individual, Neighborhood, and Network Factors” (¿A quién desalojan? Evaluación de factores individuales, barriales y de redes). *Social Science Research* 62:362–77. [https://sociologicalscience.com/download/vol-7/december/SocSci\\_v7\\_649to662.pdf](https://sociologicalscience.com/download/vol-7/december/SocSci_v7_649to662.pdf)).

<sup>2</sup> *Risk for COVID-19 Infection, Hospitalization, and Death by Race/Ethnicity* (Riesgo de infección, hospitalización y muerte por COVID-19 por raza/etnia), CENTROS PARA EL CONTROL Y LA PREVENCIÓN DE ENFERMEDADES, <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/covid-data/investigations-discovery/hospitalization-death-by-race-ethnicity.html> (visitado por última vez el 26 de marzo de 2021).

<sup>3</sup> *Long-Term Effects of COVID-19* (Efectos a largo plazo de la COVID-19), CENTROS PARA EL CONTROL Y LA PREVENCIÓN DE ENFERMEDADES, <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/long-term-effects.html> (visitado por última vez el 26 de marzo de 2021).

<sup>4</sup> *People with Disabilities* (Personas con discapacidades), CENTROS PARA EL CONTROL Y LA PREVENCIÓN DE ENFERMEDADES, <https://www.cdc.gov/coronavirus/2019-ncov/need-extra-precautions/people-with-disabilities.html> (visitado por última vez el 24 de junio de 2021).

relacionado<sup>5</sup> y [Multifamily Housing COVID-19 Guidance](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/Multifamily_Housing_COVID-19_Guidance) (Orientación sobre COVID-19 para viviendas multifamiliares) acerca de esas flexibilidades.<sup>6</sup>

Las flexibilidades pueden incluir reducciones del alquiler o exenciones por dificultades que entran en vigor el primer mes posterior a la pérdida de ingresos. Los proveedores de vivienda pueden informar a los inquilinos que quizás sean elegibles para la asistencia del Programa de Emergencia para el Pago del Alquiler (Emergency Rental Assistance, ERA) del Departamento del Tesoro de EE. UU. para deudas de alquiler y de servicios públicos, internet u otros gastos de vivienda.<sup>7</sup> Los proveedores de vivienda también tienen la flexibilidad establecida por el ERA de aplicar la reducción del alquiler en forma retroactiva al mes en que ocurrió la pérdida de ingresos.<sup>8</sup> Asimismo, los programas de vivienda pública y de vales de elección de vivienda otorgan a determinados proveedores de vivienda y administradores de programas del HUD la discrecionalidad para determinar qué constituye una dificultad para las exenciones por dificultades de las normas de pago mínimo.

Las agencias de vivienda pública tienen discrecionalidad para determinar qué constituye una dificultad para las exenciones por dificultades del pago del alquiler mínimo. El HUD insta a todos los proveedores de vivienda a ejercer la discrecionalidad para reconocer las dificultades de los inquilinos en una amplia variedad de circunstancias en las cuales los inquilinos son financieramente incapaces de pagar el alquiler. Los proveedores de vivienda deben informar a los inquilinos que esas flexibilidades pueden aplicarse en forma retroactiva.

Los proveedores de vivienda quizás quieran sopesar las consecuencias financieras del desalojo en la operación del programa asistido, incluido el costo de involucrarse en extensos procesos legales, la desocupación de la unidad durante la rotación, la evaluación de solicitantes, la preparación de la unidad para que la ocupen inquilinos nuevos y la recuperación improbable del alquiler impago. Además, muchos grupos familiares solicitantes habrán sufrido dificultades financieras, incluida la acumulación de alquileres impagos en su vivienda actual, cambios desfavorables en los antecedentes crediticios, gastos significativos de atención médica y pérdida o inestabilidad del empleo durante la pandemia. En virtud de la Ley de Ayuda, Alivio y Seguridad Económica por el Coronavirus (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security Act, CARES), los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD no pueden incluir los cheques de estímulo para la vivienda ni el seguro mejorado de desempleo en los ingresos de los inquilinos para determinar la elegibilidad para los programas.<sup>9</sup> De acuerdo con los objetivos de las leyes de vivienda justa y derechos civiles, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben considerar flexibilidades como modificaciones del pago del alquiler para adaptar los cambios en los ingresos o asistencia de emergencia, o planes de pago extendidos para ayudar a las personas y a las familias a conservar la vivienda mientras pagan las deudas de alquiler en pagos razonables en el tiempo. El uso de flexibilidades de pago puede ayudar a evitar la indigencia y a conservar la estabilidad familiar mientras también se mitiga la pérdida financiera adicional del proveedor de vivienda.

Finalmente, el HUD insta a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD a acceder a cualquier otra medida de alivio financiero disponible de asistencia federal que sea necesaria. Para los proveedores de viviendas multifamiliares, el documento [Multifamily Housing COVID-19 Guidance](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/Multifamily_Housing_COVID-19_Guidance) (Orientación sobre COVID-19 para viviendas multifamiliares) describe medidas de alivio financiero disponibles para reducir los efectos de la pérdida de ingresos para el pago del alquiler durante esta época.<sup>10</sup> Además, muchos gobiernos estatales y locales también ofrecen programas de alivio de emergencia para el pago del alquiler que pueden ayudar a inquilinos a pagar el alquiler o los servicios públicos durante la pandemia de COVID-19, y se anima a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD a ayudar a los inquilinos que necesitan asistencia de emergencia en sus solicitudes de asistencia. Asimismo, los inquilinos de bajos ingresos pueden ser elegibles para recibir servicios de internet de bajo costo. Los propietarios y los inquilinos interesados deben

---

<sup>5</sup> [https://www.hud.gov/coronavirus/public\\_housing\\_agencies#3](https://www.hud.gov/coronavirus/public_housing_agencies#3).

<sup>6</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/mfh/Multifamily\\_Housing\\_COVID-19\\_Guidance](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/Multifamily_Housing_COVID-19_Guidance).

<sup>7</sup> [https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/ERAP\\_PIH\\_ERAP\\_FAQs.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/ERAP_PIH_ERAP_FAQs.pdf) (Q2)

<sup>8</sup> [https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/ERAP\\_PIH\\_ERAP\\_FAQs.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/PIH/documents/ERAP_PIH_ERAP_FAQs.pdf) (Q8)

<sup>9</sup> [https://www.hud.gov/sites/dfiles/Housing/documents/HUD\\_Multifamily\\_Corona\\_QA\\_FINAL.pdf](https://www.hud.gov/sites/dfiles/Housing/documents/HUD_Multifamily_Corona_QA_FINAL.pdf) (Q5)

<sup>10</sup> [https://www.hud.gov/program\\_offices/housing/mfh/Multifamily\\_Housing\\_COVID-19\\_Guidance](https://www.hud.gov/program_offices/housing/mfh/Multifamily_Housing_COVID-19_Guidance).

comunicarse con los proveedores de servicios de internet locales o visitar <https://connecthomeusa.org/> para obtener más información.

Independientemente del vencimiento de la moratoria federal de desalojos, aún sigue vigente el requisito del aviso de desocupación con 30 días de antelación que establece la Ley CARES en el artículo 4024(c)(1) para todas las propiedades cubiertas por esa ley. El HUD tiene en cuenta que la ley estatal o local puede exigir un plazo mayor.

### **b) Aplicación consistente de las políticas**

Al llevar adelante una acción de cancelación, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben cumplir todas las políticas y los procedimientos de este organismo y también todas las leyes estatales y locales aplicables. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD también deben asegurarse de que las acciones de cancelación no discriminen por motivos de una clase protegida. Para garantizar un tratamiento consistente, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben tener y aplicar políticas claras que rijan las acciones de cancelación, incluido qué constituye una violación del contrato de arrendamiento, qué violaciones del contrato de arrendamiento motivan una acción de cancelación, qué aviso se enviará a los inquilinos y qué oportunidades de regularización se acordarán, como planes de pago o acuerdos negociados.

Por ejemplo, iniciar una acción de cancelación contra un grupo familiar o grupos familiares de una característica protegida y no hacerlo contra grupos familiares en una ubicación similar (cuando, por ejemplo, ambos grupos familiares no han pagado el alquiler) puede violar la Ley de Vivienda Justa u otras leyes de derechos civiles. De un modo similar, dar la oportunidad de ofrecer pagos de mitigación a inquilinos con una característica protegida, pero no a inquilinos en una ubicación similar de una característica protegida diferente puede violar esas leyes. Dirigir una acción de cancelación a un grupo familiar debido a una característica protegida constituye una violación de las leyes de derechos civiles.

Las leyes de vivienda justa se aplican durante toda la acción de cancelación. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben ejercer la flexibilidad para recalcular los ingresos y otorgar exenciones por dificultades de las normas de pago mínimo de manera equitativa. Negarse a otorgar una exención por dificultades a un grupo familiar debido a una clase protegida violaría las leyes de derechos civiles. Es más, el modo en que se trata a los grupos familiares durante el arrendamiento, sin importar la falta de pago del alquiler, puede constituir una violación de las leyes de derechos civiles. Por ejemplo, un proveedor de vivienda que se niega a hacer reparaciones en una unidad ocupada por un grupo familiar con dominio limitado del inglés después de que se atrasan con el alquiler constituiría una violación de la ley si se hace por el estatus lingüístico.

### **c) Comunicación efectiva**

Todos los inquilinos deben recibir un aviso adecuado sobre una acción de cancelación y la oportunidad de responder. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD también deben asegurarse de comunicarse en forma efectiva con los inquilinos con discapacidades, incluidos inquilinos con discapacidades auditivas, visuales y del habla. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben tomar las medidas correspondientes que sean necesarias para garantizar que las comunicaciones con personas con discapacidades sean tan efectivas como las comunicaciones con personas sin discapacidades, a menos que los proveedores puedan demostrar que esas medidas causarían una alteración fundamental o una carga financiera o administrativa indebida. En general, la comunicación efectiva se proporciona a través de ayudas y servicios auxiliares apropiados, como intérpretes, transcripción en tiempo real asistida por computadora (computer-assisted real time transcription, CART), videos con subtítulos con descripciones auditivas del video, comunicaciones electrónicas y sitios web accesibles, documentos en formatos alternativos (p. ej., braille, letra grande) o asistencia para leer o completar formularios, etc.

Este requisito se aplica a todas las comunicaciones verbales, escritas, audiovisuales y electrónicas, incluidas cartas, avisos, correos electrónicos, formularios, contratos de arrendamiento, normas y otros documentos escritos y también comunicaciones verbales proporcionadas en persona, por teléfono e internet y en entrevistas, reuniones, audiencias y presentaciones públicas, al comunicarse con una persona con discapacidad o cuando se

prevén esas comunicaciones. También es necesario pensar bien el medio de comunicación preferido por la persona con discapacidad. Esto es particularmente importante en torno a las acciones relacionadas con el arrendamiento.

Por ejemplo, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD, en general, deben proporcionar material escrito en el formato preferido por personas ciegas o con dificultad en la visión, incluido braille, letra grande, grabaciones de audio, un formato electrónico accesible como MS Word, etc. De forma similar, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben ofrecer un intérprete de lengua de señas en reuniones o audiencias de acciones relacionadas con el arrendamiento con personas sordas que utilizan un intérprete de lengua de señas para comunicarse. Si un proveedor de vivienda solicita o exige al acompañante de una persona o un niño sordos que haga de intérprete, el proveedor no está cumpliendo su obligación legal de ofrecer una comunicación efectiva.

#### **d) Acceso lingüístico**

Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD tienen una obligación afirmativa en virtud de las leyes de derechos civiles, incluido el título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (Título VI), de garantizar el acceso lingüístico en los programas de vivienda. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben tomar medidas razonables para asegurar el acceso significativo a programas asistidos para personas con un dominio limitado del inglés (limited English proficiency, LEP). Entre las medidas razonables, se incluye la provisión de asistencia lingüística significativa, como la traducción de documentos y servicios de interpretación.

La orientación para LEP de Título VI del HUD hace hincapié en la importancia de traducir documentos esenciales (definidos como documentos fundamentales para garantizar el acceso significativo a las actividades principales de los receptores). Los avisos y demás documentos relacionados con acciones de cancelación posibles o reales y posibles opciones o alternativas de mitigación serían documentos esenciales que deben traducirse para las personas con LEP. Por ejemplo, la orientación para LEP del HUD enumera como ejemplos de documentos esenciales específicamente contratos de arrendamiento, normas para inquilinos, avisos escritos de derechos, denegación, pérdida o reducción de beneficios o servicios y avisos de desalojo. La orientación también indica que el hecho de que un documento (o la información que solicita) sea o no “esencial” depende de la importancia del programa, la información o el servicio involucrado y de la consecuencia para la persona con LEP, si la información en cuestión no se proporciona correcta u oportunamente.

Según el punto de vista del HUD, las notificaciones para los inquilinos relacionadas con acciones de cancelación y las alternativas y las flexibilidades disponibles para evitar la relocalización son ejemplos de información escrita o electrónica que se debe traducir para las personas con LEP. El conocimiento de los derechos y los servicios es una parte importante del “acceso significativo”. La falta de conocimiento de que existe un programa, derecho o servicio determinado puede negar efectivamente el acceso significativo a las personas con LEP. Esto incluye información escrita o electrónica traducida acerca del derecho de un inquilino a solicitar un recálculo o una exención por dificultades o a tener alternativas de mitigación. Es evidente que las acciones de cancelación tienen consecuencias graves para los grupos familiares afectados y el acceso lingüístico a comunicaciones verbales o escritas es fundamental en esta etapa.

De forma similar, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben contar con procedimientos que garanticen que el personal pueda comunicarse verbalmente con inquilinos con LEP que quieran responder avisos, solicitar asistencia u obtener información que pueda ayudarles a evitar una acción de cancelación. Estos procedimientos incluyen conectar a los inquilinos con personal efectivamente bilingüe o tener intérpretes disponibles y calificados, lo cual puede incluir servicios telefónicos de intérpretes, para asistir a empleados monolingües.

#### **e) Personas con discapacidades, adaptaciones razonables y COVID-19**

La Ley de Vivienda Justa prohíbe la discriminación de vivienda a personas con discapacidades y exige a los proveedores de vivienda hacer adaptaciones razonables permitiendo cambios, excepciones o ajustes a normas, políticas, prácticas o servicios que puedan ser necesarios para que una persona con una discapacidad tenga igualdad de oportunidades en el uso y el disfrute de la vivienda. Las adaptaciones razonables son un componente central de

las leyes de derechos civiles que protegen a las personas con discapacidades porque las normas, las políticas, las prácticas y los servicios que se aplican a todos los solicitantes y los inquilinos pueden imponer barreras al acceso igualitario para los solicitantes y los inquilinos con discapacidades. Tratar a personas con discapacidades exactamente igual que a los demás a veces les niega la igualdad de oportunidades en el uso y el disfrute de su vivienda.

La Ley de Vivienda Justa rige a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD, pero les impone obligaciones afirmativas adicionales sobre los derechos civiles en virtud de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 como condición para recibir asistencia o fondos federales. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD no pueden discriminar por cuestiones de discapacidad y también deben garantizar afirmativamente que sus unidades de vivienda sean accesibles para personas con discapacidades. Estas obligaciones se aplican a normas, políticas, prácticas y procedimientos y, a menudo, exigen alternativas y flexibilidades para evitar la relocalización de los inquilinos. La obligación de hacer adaptaciones razonables se aplica durante todas las interacciones de los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD con un solicitante o inquilino, incluidas las acciones de cancelación.

Los residentes de viviendas públicas o con asistencia o financiación federal están entre los millones de personas afectadas por la COVID-19. Muchos de ellos pueden estar viviendo impedimentos físicos o mentales causados o agravados por la COVID-19 y quizás por tiempo indeterminado, lo cual puede limitar de forma sustancial las principales actividades de la vida o alguna función corporal, como su capacidad para respirar, cuidarse, interactuar con otras personas, etc. Si la discapacidad de una persona es evidente o conocida de otra forma por los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD y si la necesidad de una adaptación razonable también es aparente o conocida, ellos deben hacer esa adaptación razonable y garantizar que la unidad de vivienda sea accesible de acuerdo con las leyes de derechos civiles. La verificación de la discapacidad de una persona puede solicitarse solo si no se observa o si el proveedor de vivienda no la conoce. La información que puede ser verificada por los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD se limita a la existencia de la discapacidad y la necesidad de una adaptación razonable relacionada con ella.

Las personas con discapacidades suelen enfrentarse a barreras para acceder a asistencia de vivienda de emergencia y obtenerla y para localizar las escasas viviendas que pueden costear y a las que pueden acceder. Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben trabajar en forma afirmativa para eliminar las barreras y ofrecer y proporcionar adaptaciones razonables, como mayores flexibilidades y renuncia a requisitos. Entre los ejemplos, se incluye ayudar a una persona con una discapacidad a permanecer en la vivienda porque no pudo trabajar debido a la limitación o la inseguridad de la capacidad del transporte para personas con discapacidades u otro transporte público durante la pandemia de COVID-19. De conformidad con las normas aplicables, esas adaptaciones pueden incluir planes de pago extendidos y con obligaciones reducidas, recálculos de alquiler retroactivos, renuncia o reducción de cargos por retrasos en el pago u otras medidas para abordar las deudas de alquiler en viviendas multifamiliares, elegibilidad para programas de ayuda de emergencia y otros factores relacionados con la discapacidad. Tenga en cuenta que, en virtud de la parte 9 del título 24 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), el HUD está obligado a hacer adaptaciones razonables en sus propias políticas y programas. En función del programa de asistencia federal específico, se anima a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD a comunicarse con el HUD para determinar qué adaptaciones pueden implementarse para evitar de manera efectiva las acciones de cancelación.

Habitualmente, como ejemplo de adaptación razonable, en el Programa de Vales de Elección de Vivienda del HUD, una persona sola sería elegible para un vale por una unidad monoambiente o de una habitación. Sin embargo, si la persona tiene la necesidad relacionada con una discapacidad de un asistente que viva en la casa y espacio adicional para que quepan equipos médicos grandes, como un respirador, la persona puede obtener una adaptación razonable para recibir un vale para vivir en una unidad de dos habitaciones.

Finalmente, los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD también deben considerar la probabilidad de que las acciones de cancelación contribuyan a la indigencia, la separación de familias y la institucionalización de personas con discapacidades.

#### **f) Obligaciones afirmativas**

Los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD deben estar al tanto de estas obligaciones de derechos civiles y de sus propias obligaciones de conformidad con la Ley de Vivienda Justa para promover afirmativamente la vivienda justa (affirmatively further fair housing, AFFH). Las acciones de cancelación que profundizan las desigualdades aumentan o perpetúan la segregación, intensifican las áreas de pobreza concentradas por razas y étnicas y, de otro modo, limitan el acceso a la salud, el empleo, el transporte y las oportunidades del entorno se oponen a la obligación para con la noción de AFFH. Las garantías del HUD deben procurar que las acciones, las políticas, las prácticas y los procedimientos no sean discriminatorios, pero también que trabajen para dismantelar patrones históricos de segregación y otras disparidades entre los grupos de clases protegidas. Entre las acciones del HUD que los beneficiarios pueden tomar a favor del concepto de AFFH en el contexto de inestabilidad de vivienda relacionada con la pandemia, se incluyen apoyo adicional para el pago del alquiler y los servicios públicos, mayor asistencia para servicios legales y otros proveedores de servicios sociales de bajo costo para inquilinos y el desarrollo de más viviendas asequibles en áreas de oportunidades integradas.

#### **IV. Conclusión**

Al cumplir las obligaciones de vivienda justa y derechos civiles, es importante que los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD y otros beneficiarios del HUD reconozcan que la pandemia de COVID-19 ha afectado de manera desproporcionada las consecuencias en la salud de las personas negras, hispanas, americanas nativas y de otros grupos indígenas, así como de las personas con discapacidades, incluidas las que viven en entornos grupales. El HUD insta enérgicamente a los proveedores de vivienda y los administradores de programas del HUD y otros beneficiarios del HUD a emplear el criterio y la flexibilidad, cuando sea posible, para evitar las acciones de cancelación. Aplicar las políticas y las prácticas de forma consistente para evitar las acciones de cancelación evitará la relocalización de grupos familiares y la interrupción de la educación, prevendrá la indigencia y ayudará a los grupos familiares de bajos ingresos a conservar la salud, la seguridad, la protección y la estabilidad. También puede ser un enfoque efectivo para evitar posibles violaciones de las leyes de vivienda justa y derechos civiles.