Lo que usted debe saber sobre los requerimientos de acceso para discapacitados

Reduzca el riesgo de ser demandado

El convertir su negocio en un lugar accesible no se hará en un día, es una responsabilidad continua. Varias leyes estatales y federales referentes al acceso para discapacitados aplican para negocios pequeños en California. La falta de cumplimiento puede resultar en gastos importantes debido a la defensa y arreglos de las demandas iniciadas por personas que saben a simple vista que el negocio está en incumplimiento.

Leyes que gobiernan los requerimientos de acceso

Los propietarios de negocios pequeños tienen dos obligaciones básicas conforme a las leyes referentes al acceso para discapacitados: 1) quitar las barreras arquitectónicas existentes de las instalaciones; y 2) cumplir con los requerimientos del código de construcción al momento de hacer cualquier trabajo.

Ley Federal – El Título III de la Ley de Americanos con Discapacidades (ADA) es una ley civil federal aprobada en 1990, la cual prohibe la exclusión de personas con discapacidades de las actividades diarias. Los reglamentos de la ADA exigen que usted haga mejoras de acceso a las instalaciones de su negocio, asegurando que las entradas, pasillos, baños, mostradores de servicio y otros elementos sean accesibles y puedan ser usados por personas con discapacidades. Usted necesita quitar las barreras únicamente si la remoción es "fácilmente alcanzable", lo que significa que sea fácil de hacer y pueda ser realizada sin muchas dificultades o gastos.

Código de construcción del Estado de California – El cumplimiento del Título 24 (el Código de construcción de California) y sus requerimientos de acceso para discapacitados aplica cuando las instalaciones son renovadas o se trata de una construcción nueva. Todos los trabajos de construcción deben cumplir con los requerimientos de acceso para discapacitados del Título 24. Además, al renovar sus instalaciones usted debe hacer accesibles la entrada principal del edificio, la ruta principal al área renovada, y todos los baños, bebederos, señalamientos o teléfonos públicos que brinden servicio en el área renovada. Sin embargo, si el costo de su proyecto de construcción está por debajo del "umbral de valuación" --- una cantidad en dólares que se establece cada año y que actualmente es de $128, 411 – su obligación para hacer dicho trabajo adicional de acceso está limitada al 20% de sus costos de construcción.

Leyes de Derechos Civiles de California – Además del Título 24, California cuenta con leyes de derechos civiles -- la Ley Unruh de Derechos Civiles y la Ley para Personas Discapacitadas de California -- que protegen el derecho de las personas con discapacidades a usar y disfrutar plenamente de todos los establecimientos de negocios. Ambas leyes estipulan que cualquier violación a la ADA es una violación a la ley estatal. Los demandantes con frecuencia presentan demandas en la corte estatal conforme a la Ley Unruh o la Ley para Personas Discapacitadas, en lugar de la ADA, debido a que las leyes estatales permiten a los demandantes recuperar tres veces sus daños reales, y en caso de que no se sostengan daños reales, los demandantes pueden recuperar daños compensatorios.

Proyecto de Ley del Senado 1608 – Esta ley reciente -- Ley sobre Construcciones y el Cumplimiento con los Estándares de Accesibilidad – ayuda a protegerle de demandas si contrata a un experto especialmente capacitado -- Un Especialista Certificado de Acceso – y sigue sus recomendaciones.

Este documento tiene la intención de servir como guía técnica informal. No reemplaza la asesoría profesional que un arquitecto experimentado puede proporcionar acerca de los requerimientos de acceso para discapacitados. NO es asesoría legal. Si ha recibido una demanda, o enfrenta problemas legales importantes, debe buscar asesoría de un abogado que sea un experto en leyes de acceso para discapacitados.

- Incluso si usted no está en proceso de construcción o renovación, usted está sujeto a las leyes federales y estatales sobre derechos de discapacitados. El cumplimiento de los requerimientos del código de construcción no le libera de su obligación de cumplir con las leyes de derechos civiles, y viceversa.

- El Departamento de Inspección de Edificios (DBI) únicamente revisa los requerimientos del código de acceso para discapacitados de California que sean exigidos por el trabajo de renovación. Cuando el DBI aprueba un permiso de construcción o certificado de ocupación, éste no realiza una inspección general de las instalaciones para identificar violaciones al código de acceso para discapacitados.

- La principal responsabilidad para el cumplimiento de los códigos de construcción recae en su arquitecto y contratista. Incluso si el DBI aprueba el permiso de construcción o el certificado de ocupación, a éste se le puede pasar una violación de código de acceso para discapacitados. Si es así, usted será el responsable de la violación al acceso, no la Ciudad.

Cómo reducir su riesgo de ser demandado

1. **Contratar a un especialista certificado en acceso (CASp).** Un inspector CASp revisará sus instalaciones para identificar las barreras al acceso. Si usted es demandado, el informe de inspección del CASp lo hace elegible para solicitar una prórroga de 90 días en la demanda y una Conferencia de Evaluación Temprana. Sin un informe, usted no puede beneficiarse de esta valiosa oportunidad.
2. **Revisar el informe proporcionado por su inspector CASp.** El informe ya sea certifica que usted ha cumplido con las leyes estatales y federales de acceso para discapacitados, o explica los pasos necesarios para lograr el cumplimiento completo. El informe también proporcionará un plazo recomendado para la eliminación de todas las barreras "fácilmente alcanzables" para el acceso.
3. **Eliminar las barreras con el tiempo, de acuerdo con el plazo del informe del inspector CASp, y según usted tenga el dinero para hacerlo.**
4. Utilizar créditos y deducciones fiscales para ayudar a reducir (o eliminar) los costos de la eliminación de barreras.

Si usted sí recibe una queja verbal o escrita, dé seguimiento de inmediato. El retardar muchas veces lleva a litigios. Por lo tanto:

- NO ignore la carta o queja que le es enviada por una persona con discapacidad Las cartas pudieran ser el indicio de una demanda o queja presentada ante el DBI.

- SÍ responda a la carta u otra queja. Usted puede responder simplemente haciendo saber a la persona que usted toma en serio sus preocupaciones y que usted consultará con un profesional, como un inspector CASp y/o un consejero legal.

- SÍ consulte con un inspector CASp si todavía no lo hace.

- Llame de inmediato a un abogado con experiencia si recibe una demanda.

Este documento tiene la intención de servir como guía técnica informal. No reemplaza la asesoría profesional que un arquitecto experimentado puede proporcionar acerca de los requerimientos de acceso para discapacitados. NO es asesoría legal. Si ha recibido una demanda, o enfrenta problemas legales importantes, debe buscar asesoría de un abogado que sea un experto en leyes de acceso para discapacitados.

¿Como pago las mejoras de acceso?

Beneficios fiscales: Hay incentivos en impuestos disponibles para ayudar a absorber los costos. Usted podría tener permitido tomar hasta un máximo de $5,000 en créditos fiscales y $15,000 en deducciones por año durante varios años para hacer mejoras de accesibilidad:

Créditos: Opportunity Fund – Una de las "entidades financieras de micro-créditos" ha creado un programa para ofrecer créditos desde $1000 a $50,000 para ayudarle con el costo de la inspección y el informe CASp, las mejoras de acceso y la asistencia legal.

El acceso para discapacitados es una inversión inteligente ya que su negocio será menos vulnerable a demandas **Y** usted ganará un mercado creciente de adultos mayores, familias con cochecitos para bebé, y personas con discapacidades. El costo promedio por quitar una barrera de acceso es $4,000. El costo promedio por resolver una demanda, incluyendo los honorarios de su abogado, es de $30, 000.

¿Necesita ayuda adicional? Por favor comuníquese con:

- **Centro de Asistencia para Negocios Pequeños**
  City Hall, Suite 110
  1 Dr. Carlton B. Goodlett Place
  San Francisco, CA 94102
  Lunes a jueves, 8:00 AM a 5:00 PM, viernes sólo con cita
  www.sfgov.org/sbac , sbac@sfgov.org, 415-554-6134
  Servicios disponibles en español e inglés, cantonés y mandarín.

- **Departamento de Justicia**
  - ADA Business Connection http://www.ada.gov/business.htm
  - Guía ADA para pequeños negocios http://www.ada.gov/publicat.htm#Anchor-ADA-35326
  - Línea gratuita de información sobre ADA del DOJ 1-800-514-0301

Este documento tiene la intención de servir como guía técnica informal. No reemplaza la asesoría profesional que un arquitecto experimentado puede proporcionar acerca de los requerimientos de acceso para discapacitados. NO es asesoría legal. Si ha recibido una demanda, o enfrenta problemas legales importantes, debe buscar asesoría de un abogado que sea un experto en leyes de acceso para discapacitados.