



LEGAL AID
FOUNDATION
OF LOS ANGELES

Justice • Equity • Hope



Cumplimiento de ADA Pequeñas Empresas

Presentado por:

Aida Ashouri

Abogada

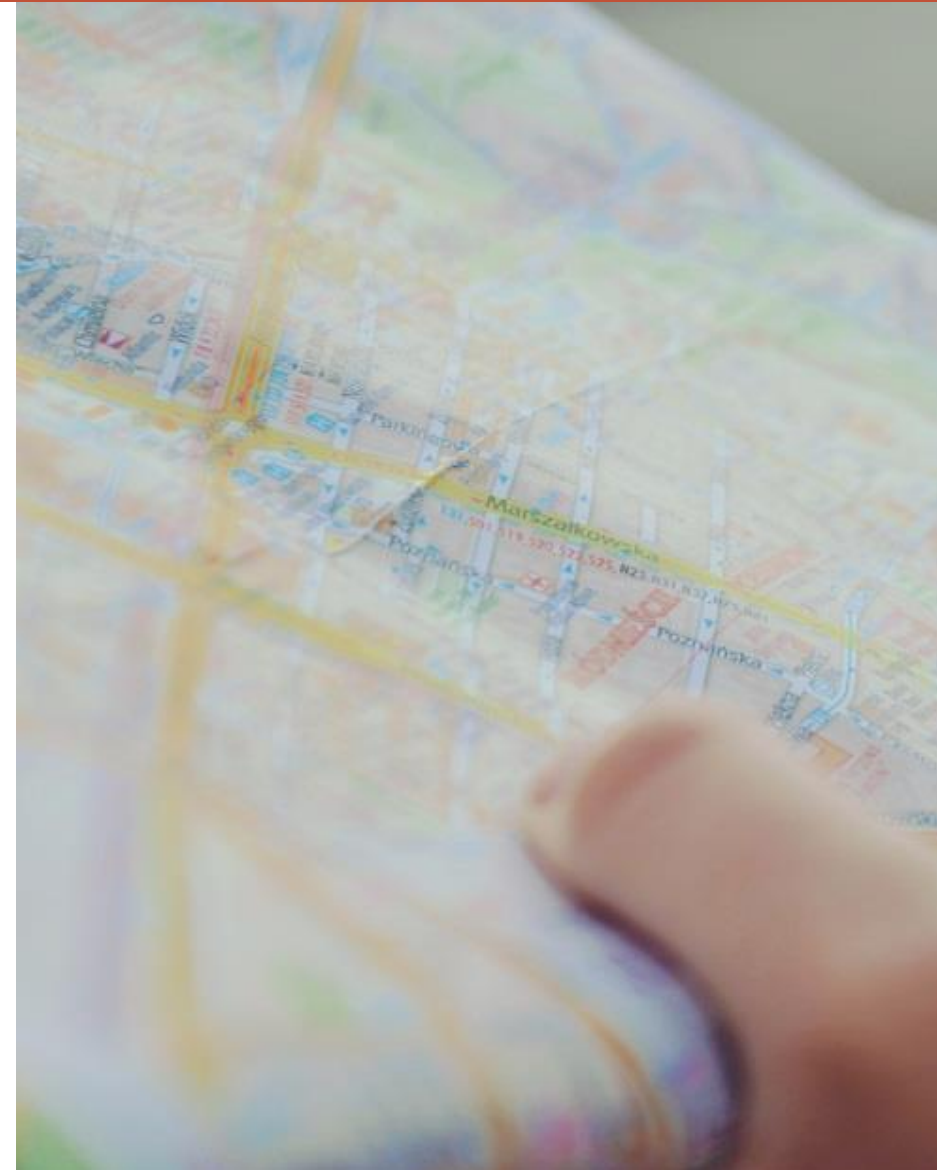
Grupo de Trabajo de Vivienda y Comunidades

Descargo de Responsabilidad

Nada de lo que se presenta hoy es un consejo legal. Toda la información es solo para fines informativos.



1. Resumen de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (“ADA”)
2. Alojamientos Públicos
3. Modificaciones Razonables
4. Tipos de Asistencia
5. Comunicándose con Clientes
6. Animal de Servicio
7. Sillas de Rueda y Otros Dispositivos de Movilidad
8. Barreras Estructurales y Adaptaciones
9. Créditos y Deducciones Fiscales
10. Accesibilidad de Sitio Web



¿Quién cree que es responsable del cumplimiento de la ley ADA?

¿El Arrendador o el Inquilino?

Consulte el Contrato de Arrendamiento

- Depende de su contrato de arrendamiento. Es importante que revise su contrato de arrendamiento antes de firmar para ver quién es responsable del cumplimiento de ADA.

2.3 Compliance. Lessor warrants that to the best of its knowledge the improvements on the Premises and the Common Areas comply with the building codes, applicable laws, covenants or restrictions of record, regulations, and ordinances ("**Applicable Requirements**") that were in effect at the time that each improvement, or portion thereof, was constructed. Said warranty does not apply to the use to which Lessee will put the Premises, modifications which may be required by the Americans with Disabilities Act or any similar laws as a result of Lessee's use (see Paragraph 49), or to any Alterations or Utility Installations (as defined in Paragraph 7.3(a)) made or to be made by Lessee. **NOTE: Lessee is responsible for determining whether or not the Applicable Requirements, and especially the zoning are appropriate for Lessee's intended use, and acknowledges that past uses of the Premises may no longer be allowed.** If the Premises do not comply with said

- Este contrato de arrendamiento establece que el edificio se entrega al inquilino de conformidad con la ley ADA, cualquier cambio que realice el inquilino debe cumplir con la ADA y el inquilino es responsable por cualquier violación de la ADA basada en esos cambios.

- Por ejemplo, el edificio vacío puede cumplir con la ADA—es posible que ya tenga una rampa para sillas de ruedas y puertas anchas.
- Pero si alguien inicia un restaurante y agrega muebles al edificio y otras cosas, entonces son responsable de asegurarse de que las adiciones y los cambios al edificio sigan cumpliendo con la ADA.
- Si el problema de cumplimiento de la ADA se basa en el edificio original, el propietario sería responsable; si se basa en algún cambio, el inquilino sería responsable.
- Esta es solo la situación para **este** contrato de arrendamiento. ¡Revise su propio contrato de arrendamiento!

Revise su Contrato de Arrendamiento

- Asegúrese de revisar su contrato de arrendamiento también para ver si el edificio ha sido inspeccionado para cumplir con la ADA.

49. Accessibility; Americans with Disabilities Act.

(a) The Premises:

have not undergone an inspection by a Certified Access Specialist (CASp). Note: A Certified Access Specialist (CASp) can inspect the subject premises and determine whether the subject premises comply with all of the applicable construction-related accessibility standards under state law. Although state law does not require a CASp inspection of the subject premises, the commercial property owner or lessor may not prohibit the lessee or tenant from obtaining a CASp inspection of the subject premises for the occupancy or potential occupancy of the lessee or tenant, if requested by the lessee or tenant. The parties shall mutually agree on the arrangements for the time and manner of the CASp inspection, the payment of the fee for the CASp inspection, and the cost of making any repairs necessary to correct violations of construction-related accessibility standards within the premises.

have undergone an inspection by a Certified Access Specialist (CASp) and it was determined that the Premises met all applicable construction-related accessibility standards pursuant to California Civil Code §55.51 et seq. Lessee acknowledges that it received a copy of the inspection report at least 48 hours prior to executing this Lease and agrees to keep such report confidential.

have undergone an inspection by a Certified Access Specialist (CASp) and it was determined that the Premises did not meet all applicable construction-related accessibility standards pursuant to California Civil Code §55.51 et seq. Lessee acknowledges that it received a copy of the inspection report at least 48 hours prior to

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades

- La Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) es una ley federal de derechos civiles que protege a las personas con discapacidades. Esto incluye prohibir la exclusión de personas con discapacidad de actividades cotidianas como comprar en negocios locales.
- Para cumplir con los objetivos de la ADA, el gobierno federal ha emitido requisitos (Estándar de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 2010) para empresas privadas de cualquier tamaño, tanto con fines de lucro como sin fines de lucro.

- Según la ADA, “discapacidad” significa:
 - Tener un impedimento físico o mental que limite sustancialmente una o más de las actividades importantes de la vida (como el cuidado personal, realizar tareas manuales, caminar, ver, oír, hablar, respirar, aprender o trabajar);
 - Tener un registro de dicho impedimento (como una condición en remisión);
o
 - Ser considerado como que tiene tal impedimento (como una persona que tiene quemaduras graves, pero no tiene impedimentos).
- 42 U.S.C. § 12102(2); 28 C.F.R. § 36.104.

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades

- Dos estatutos de California, la Ley Unruh y la Ley de Personas Discapacitadas de California, incorporan la ADA en la ley de derechos civiles de California, lo que permite a las personas con discapacidad demandar a una empresa infractora para recuperar daños monetarios. La Ley Unruh prevé para daños estatutarios de \$4,000 por delito, y la Ley de Personas Discapacitadas de California prevé para daños estatutarios de \$1,000 por delito.
- Por el contrario, el Título III de la ADA prevé solo para medidas cautelares (es decir, entablar una demanda contra una empresa infractora para obligarla a cumplir con la ADA) en lugar de daños monetarios. De esta manera, la ley del estado de California amplía el alcance de la ADA federal.

- La ADA establece los requisitos para los "servicios públicos"—negocios que brindan bienes o servicios al público.
- Hay 12 categorías de alojamientos públicos. Éstas incluyen:
 - tiendas, restaurantes, bares, establecimientos de servicios, teatros, hoteles, instalaciones recreativas, museos y escuelas privadas, consultorios médicos y dentales, centros comerciales y otros negocios.

- Los negocios que se encuentran dentro de las 12 categorías estarán sujetas a los requisitos de la ADA, independientemente del tamaño de la empresa o la antigüedad de sus edificios.
- Las instalaciones comerciales que no brindan bienes o servicios directamente al público (por ejemplo, edificios de oficinas, fábricas, almacenes) solo están sujetas a los requisitos de la ADA para construcciones nuevas y modificaciones.



- Para adaptarse a las personas con discapacidades, es posible que su negocio deba realizar "modificaciones razonables" a sus reglas o políticas.
- No se requiere nada que resulte en una "alteración fundamental"—un cambio en la naturaleza esencial de su negocio.

- Un restaurante no está obligado a preparar platillos especiales para clientes con discapacidades. Esta sería una “alteración fundamental” en la naturaleza de los servicios del restaurante. Sin embargo, si es fácil omitir una salsa o ingrediente de un platillo que está en el menú, un cliente puede solicitar que se omita el artículo. Esto no se consideraría una alteración fundamental.



- Ejemplos:
 - Una guardería debe permitir que un niño con diabetes tenga un tentempié extra.



- Ejemplos:
 - Una tienda de ropa debe permitir dos personas en un vestidor si una persona con discapacidad requiere un acompañante. PERO la tienda de ropa no tiene que proporcionar ayuda para vestirse si no ofrecería ese servicio a otros clientes.



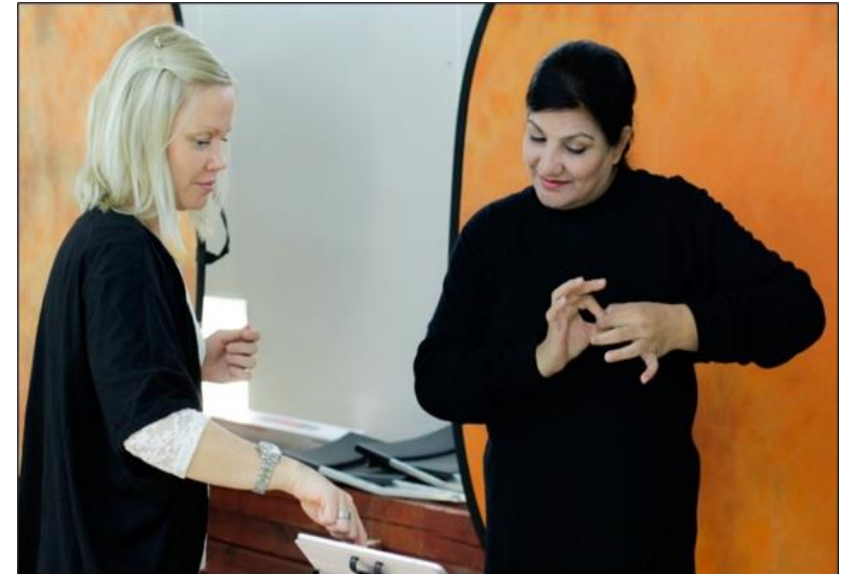
- Los clientes con discapacidades pueden necesitar diferentes tipos de asistencia para acceder a sus bienes y servicios.
- Ejemplos:
 - Recuperación de mercancías de estanterías altas.
 - Asistencia en la navegación por los pasillos de una tienda.
 - Asistencia en la lectura de etiquetas e instrucciones de productos.

Comunicándose con Clientes



- Las empresas deben tomar las medidas necesarias para comunicarse de manera efectiva con los clientes con discapacidades visuales, auditivas y del habla. El método de comunicación variará dependiendo de las habilidades de los clientes y de la complejidad de las comunicaciones que se requieran.

- *Ejemplos:*
 - Un vendedor puede intercambiar notas escritas con una persona sorda.
 - Puede ser necesario un intérprete de lenguaje de señas u oral para analizar las opciones de tratamiento del cáncer.



- ¿Un perro de terapia emocional está protegido por la ADA?



- Una política general que no permita que las mascotas ingresen a su negocio puede entrar en conflicto con la ADA con respecto a las personas con discapacidades que dependen de animales de servicio para su apoyo.
- Un “animal de servicio” es un perro entrenado individualmente para trabajar o realizar tareas para una persona con una discapacidad.
- Los animales de "consuelo", "terapia" o "apoyo emocional" no son animales de servicio según la ADA y no están protegidos por la ADA.



Animales de Servicio



- Los animales de servicio deben estar enjaezados, atados o atados, a menos que estos dispositivos interfieran con el trabajo del animal o la discapacidad de la persona le impida usar estos dispositivos.
- Las personas que no puedan usar tales dispositivos deben mantener el control del animal a través de la voz, señales u otros controles efectivos.

- Las empresas pueden excluir a los animales de servicio solo si:
 - 1) el perro está fuera de control y el guía no puede o no recupera el control; o
 - 2) el perro no está domesticado.
- Si se excluye un animal de servicio, se debe permitir que la persona ingrese al negocio sin el animal de servicio.
- Si no está claro si el perro es un animal de servicio, una empresa puede hacer solo dos preguntas:
 - 1) ¿Se requiere el animal debido a una discapacidad?
 - 2) ¿Para qué trabajo o tarea ha sido entrenado el animal?

- Las empresas no pueden impedir que las personas con discapacidad usen dispositivos de movilidad en todas las áreas a las que pueden ingresar los clientes.
- Esto puede incluir "otros" dispositivos de movilidad como Segways y carritos de golf, según la capacidad del establecimiento para acomodar razonablemente dicho dispositivo de movilidad dado el tamaño, el peso, las dimensiones, la velocidad y otras cuestiones de seguridad del dispositivo de movilidad.
- Debe permitir que el cliente ingrese con el dispositivo a menos que el propietario de la empresa pueda demostrar requisitos de seguridad legítimos que impidan que el cliente ingrese de manera segura, sin basarse en especulaciones o estereotipos.

- Las empresas pueden solicitar a las personas que utilizan un dispositivo de movilidad alternativo (por ejemplo, Segway, carrito de golf) una garantía creíble de que el dispositivo es necesario debido a una discapacidad. Dicha prueba puede incluir un cartel de discapacidad o una afirmación verbal. Tenga en cuenta que una empresa no debe tratar de cuestionar la naturaleza de la discapacidad de un cliente.



Barreras Arquitectónicas

- Las barreras arquitectónicas son elementos físicos que limitan o impiden que las personas con discapacidad obtengan los bienes o servicios que se ofrecen. Pueden incluir espacios de estacionamiento, escalones de entrada, manijas de puertas, pasillos estrechos, mostradores altos y mesas fijas.
- La ADA requiere que las pequeñas empresas eliminen las barreras arquitectónicas en las instalaciones existentes cuando sea "fácilmente factible" hacerlo.



- "Fácilmente alcanzable" significa "fácilmente realizable sin mucha dificultad o gasto". Este requisito se basa en el tamaño y los recursos de una empresa, así como en tendencias más amplias, como una recesión económica.
- Los Estándares de ADA para Diseño Accesible pueden ser un recurso útil para determinar cuándo se puede requerir la eliminación de una barrera arquitectónica.

- Cuando una empresa elimina las barreras, debe seguir los requisitos de diseño para construcciones nuevas en las Normas de diseño accesible de la ADA (Normas). En algunos casos, las condiciones existentes, los recursos limitados o ambos harán que no sea "fácilmente alcanzable" seguir estos Estándares en su totalidad. Si esto ocurre, las medidas de eliminación de barreras pueden desviarse de los Estándares siempre que las medidas no representen un riesgo significativo para la salud o la seguridad de las personas con discapacidades u otras personas.

- Las regulaciones de la ADA recomiendan las siguientes prioridades para la eliminación de barreras:
 - Proporcionar acceso a su negocio desde aceras públicas, áreas de estacionamiento y transporte público.
 - Proporcionar acceso a los bienes y servicios que ofrece su empresa.
 - Facilitar el acceso a los baños públicos.
 - Eliminar las barreras a otros servicios que se ofrecen al público, como los bebederos.

- Donde incluso un solo paso impide que las personas con discapacidad ingresen a su negocio, instalar una rampa o un ascensor, o remodelar la pasarela puede proporcionar una ruta accesible.
- Si la entrada principal no se puede hacer accesible, se puede usar una entrada accesible alternativa.



Rutas Accesibles a Bienes y Servicios

- El camino que toma una persona con una discapacidad para ingresar y moverse a través de su negocio se denomina “ruta accesible”.
- Esta ruta, que debe tener al menos tres pies de ancho, debe permanecer accesible y no estar bloqueada por elementos tales como máquinas expendedoras o de hielo, máquinas expendedoras de periódicos, muebles o archivadores.
- Los estantes y mostradores deben estar en una ruta accesible con suficiente espacio para permitir que los clientes que usan dispositivos de movilidad accedan a la mercancía.



Rutas Accesibles a Bienes y Servicios

- Cuando las barreras impidan el acceso a estas áreas, deben eliminarse si es posible. Sin embargo, las empresas no están obligadas a tomar ninguna medida que resulte en una pérdida significativa de espacio de venta.



Rutas Accesibles a Bienes y Servicios

- Las personas con discapacidad necesitan acceder a mesas, líneas de servicio de alimentos y barras de condimentos y bebidas en restaurantes, bares u otros establecimientos donde se venden alimentos o bebidas.
- Debe haber una ruta accesible a todos los comedores, incluidos los comedores elevados o hundidos y los comedores al aire libre, así como a las líneas de servicio de alimentos, mostradores de servicio y baños públicos.



- Las empresas deben proporcionar espacios de estacionamiento accesibles para automóviles y camionetas si es posible hacerlo fácilmente. Uno de cada seis espacios debe ser accesible para furgonetas.
- Las pequeñas empresas con cuatro espacios o menos deben tener un espacio de estacionamiento accesible, pero no se requiere señalización.
- Un espacio de estacionamiento accesible debe tener un pasillo de acceso para permitir que una persona en silla de ruedas u otro dispositivo de movilidad entre y salga del automóvil o camioneta.



Puerto Seguro de las Instalaciones Existentes

- **Safe Harbor:** Para cumplir con los estándares de 2010, no se requieren modificaciones adicionales de una empresa que se construyó o modificó de conformidad con los Estándares de 1991, incluso si los nuevos estándares tienen requisitos diferentes para ellos.
- Si una empresa elige modificar elementos que cumplían con las Normas de 1991, el puerto seguro ya no se aplica a esos elementos.
- Los nuevos requisitos para los elementos de las instalaciones existentes que no se trataron en las Normas originales de 1991 no están sujetos al puerto seguro.

Nueva Construcción y Reformas

- Cuando una pequeña empresa modifica cualquiera de sus instalaciones, debe hacer que la modificación sea accesible, en la medida de lo posible.
- La “alteración” puede incluir remodelar, renovar, rehabilitar, reconstruir, cambiar o reorganizar partes o elementos estructurales, cambiar o reorganizar la configuración del plano de paredes y particiones de altura completa, o realizar otros cambios que afecten (o puedan afectar) la usabilidad de la instalación.
- El mantenimiento normal, como cambiar el techo, pintar o empapelar, no es una alteración.

Código de Construcción Estatal



- El Código de Construcción de California requiere que los dueños de negocios realicen mejoras siempre que estén construyendo o renovando, generalmente bajo un permiso de construcción.
- Todas las áreas recientemente renovadas deben cumplir con los estándares de accesibilidad, y es posible que también se requiera que las empresas garanticen la accesibilidad de la entrada principal del edificio, la ruta a las áreas renovadas y los baños, bebederos o letreros que sirven al área renovada.
- Si el costo de la construcción está por debajo del umbral de valoración estatal (que cambia todos los años), puede limitar los costos de las mejoras de accesibilidad fuera del área de remodelación al 20 % de los costos generales de construcción.

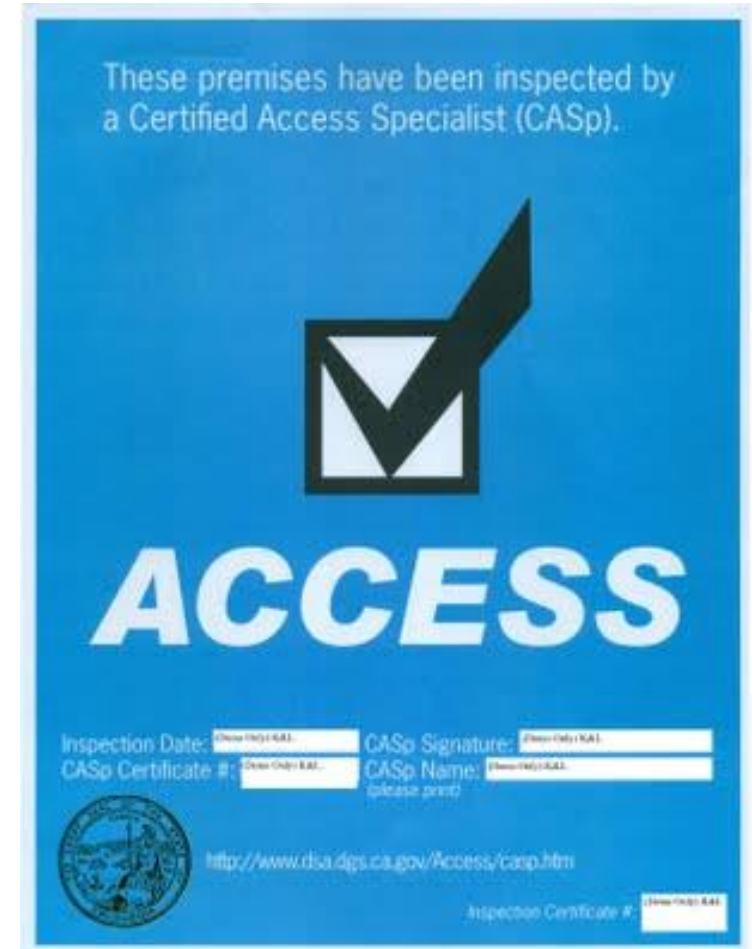
Código de Construcción Estatal

- Los inspectores de construcción verificarán si las renovaciones cubiertas por su permiso de construcción cumplen con los requisitos de accesibilidad según el código de construcción. Sin embargo, toda la ubicación de su empresa aún debe cumplir con los requisitos de eliminación de barreras de la ADA.



Código de Construcción Estatal

- Un especialista en acceso certificado profesional (CASp) puede inspeccionar su ubicación y proporcionar una evaluación por escrito que certifique el cumplimiento de las leyes estatales y federales de acceso para discapacitados. Si su empresa no cumple con los requisitos, el inspector de CASp le proporcionará un informe que explica los pasos para lograr el cumplimiento total. El inspector CASp puede ayudarlo a desarrollar un cronograma para eliminar las barreras de acceso fácilmente alcanzables.



- Un especialista en acceso certificado profesional (CASp) puede inspeccionar su ubicación antes de firmar el contrato de arrendamiento.

49. **Accessibility; Americans with Disabilities Act.**

(a) The Premises:

- have not undergone an inspection by a Certified Access Specialist (CASp). Note: A Certified Access Specialist (CASp) can inspect the subject premises and determine whether the subject premises comply with all of the applicable construction-related accessibility standards under state law. Although state law does not require a CASp inspection of the subject premises, the commercial property owner or lessor may not prohibit the lessee or tenant from obtaining a CASp inspection of the subject premises for the occupancy or potential occupancy of the lessee or tenant, if requested by the lessee or tenant. The parties shall mutually agree on the arrangements for the time and manner of the CASp inspection, the payment of the fee for the CASp inspection, and the cost of making any repairs necessary to correct violations of construction-related accessibility standards within the premises.
- have undergone an inspection by a Certified Access Specialist (CASp) and it was determined that the Premises met all applicable construction-related accessibility standards pursuant to California Civil Code §55.51 et seq. Lessee acknowledges that it received a copy of the inspection report at least 48 hours prior to executing this Lease and agrees to keep such report confidential.
- have undergone an inspection by a Certified Access Specialist (CASp) and it was determined that the Premises did not meet all applicable construction-related accessibility standards pursuant to California Civil Code §55.51 et seq. Lessee acknowledges that it received a copy of the inspection report at least 48 hours prior to

Créditos Fiscales y Deducciones

- Para ayudar a las empresas a cumplir con la ADA, la Sección 44 del Código del IRS permite un crédito fiscal para las pequeñas empresas y la Sección 190 del Código del IRS permite una deducción de impuestos para todas las empresas.
- El crédito fiscal está disponible para empresas que tienen ingresos totales de \$1,000,000 o menos en el año fiscal anterior o 30 o menos empleados a tiempo completo. Este crédito puede cubrir el 50% de los gastos de acceso elegibles en un año hasta \$10,250 (crédito máximo de \$5000).
- La deducción de impuestos está disponible para todas las empresas con una deducción máxima de \$15,000 por año. La deducción fiscal se puede reclamar por los gastos incurridos en la remoción de barreras y reformas.

Accesibilidad del Sitio Web

- El Departamento de Justicia aún no ha publicado reglamentos que describan los requisitos para la accesibilidad del sitio web; sin embargo, ha indicado que los requisitos de accesibilidad de la ADA se aplican a los sitios web comerciales.
- Un sitio web que cumpla con la ADA podría incluir videos e imágenes con subtítulos, así como información (como presentaciones de seminarios web, formularios importantes o texto web) disponibles como archivos PDF a los que puede acceder una persona con baja visión o que usa un dispositivo de tecnología de asistencia.



- **ADA Sitio Web** – www.ADA.gov
- **ADA Lina de Información** – 800-514-0301 (Voz) 800-514-0383 (TTY)
“Reaching Out to Customers with Disabilities” explica los requisitos de la ADA para las empresas en un breve curso en línea de 10 lecciones (www.ada.gov/reachingout/intro1.htm)
- **Red Nacional de ADA (DBTAC)** – El Departamento de Educación de EE. UU. financia diez centros regionales para brindar asistencia técnica de ADA a empresas, estados y localidades, y personas con discapacidades. 800-949-4232 (Voz and TTY) www.adata.org

- **Administración de Acceso** – Ofrece asistencia técnica sobre las pautas de accesibilidad de la ADA. 800-872-2253 (voz) 800-993-2822 (TTY)
www.access-board.gov
- **Comisión para la Igualdad de Oportunidades en el Empleo (EEOC)** – La EEOC ofrece asistencia técnica sobre las disposiciones de ADA para el empleo que se aplican a empresas con 15 o más empleados. Preguntas de empleo 800-669-4000 (voz) 800-669-6820 (TTY) Documentos de Empleo 800-669-3362 (voz) 800-800-3302 (TTY) www.eeoc.gov
- **Administración de Negocios Pequeños** – 800-827-5722 (voz) (800-U ASK SBA)
www.sba.gov

- ¿Ha revisado su contrato de arrendamiento para ver quién es responsable del cumplimiento de ADA?



Visite www.LALegalHelp.com
para solicitar asistencia.



Gracias por unirse con nosotros

¡Que tengan un bonito día!