



## 11.1 VISIÓN GENERAL

El objetivo de una política sobre animales de compañía es establecer directrices claras sobre la tenencia de animales de compañía y garantizar que no se discrimine a ningún solicitante o residente en relación con la admisión o la permanencia en la vivienda por tener animales de compañía. También establece normas razonables que rigen la tenencia de animales domésticos comunes. Esta parte contiene las políticas sobre animales de compañía que se aplican a todas las urbanizaciones.

Este capítulo explica las políticas de la Autoridad sobre la tenencia de animales domésticos y describe cualquier criterio o norma pertinente a las políticas. Las normas adoptadas están razonablemente relacionadas con el interés legítimo de la Autoridad de proporcionar un ambiente de vida decente, seguro e higiénico para todos los residentes, y para proteger y preservar la condición física de la propiedad, así como el interés financiero de la Autoridad.

Todas las mascotas que eran propiedad de residentes de la Autoridad antes de la adopción de la Política de Mascotas de la Autoridad el 7 de julio de 1999, debían haber recibido un Permiso de Mascotas siempre y cuando las mascotas cumplieran con los requisitos del Permiso de Mascotas como se indica en la Política de Mascotas de la Autoridad y el Código Municipal 93-2. Después de la muerte de la disposición sobre los mascotas protegidas, la cantidad de animales domésticos permitidos se controla.

## 11.2 ANIMALES DE SERVICIO Y ANIMALES DE ASISTENCIA [Sección 5 Ley de Vivienda Justa U.S.C.); 24 CFR 5.303; 24 CFR 960.705; Aviso FHEO 2013-01]

### 11.2.1 VISIÓN GENERAL

Esta parte trata de las situaciones en las que se puede denegar el permiso para un animal de servicio o de asistencia y también establece normas para el cuidado de los animales de servicio y de asistencia.

El aviso FHEO 2013-01 se publicó el 25 de abril de 2013. El aviso explica la diferencia entre animales de servicio y animales de asistencia. Mientras que la ADA se aplica a los locales de las agencias de vivienda pública y a los "alojamientos públicos", como tiendas y cines, no se aplica a las viviendas de alquiler del mercado privado. Por lo tanto, en la vivienda pública, la Autoridad debe evaluar una solicitud de un animal de servicio en virtud tanto de la ADA y la Ley de Vivienda Justa. Los animales de servicio se limitan a los perros guía.

Ni los animales de servicio ni los animales de asistencia son mascotas y, por lo tanto, no están sujetos a las políticas sobre mascotas de la Autoridad descritas en las Partes II a IV de este capítulo [24 CFR 5.303; 960.705; Aviso FHEO 2013-01].

### 11.2.2 AUTORIZACIÓN DE ANIMALES DE SERVICIO Y DE ASISTENCIA

La notificación FHEO 2013-01 establece que la Autoridad debe evaluar en primer lugar la solicitud como animal de servicio en virtud de la ADA. La Autoridad solo puede preguntar si el perro es un animal de servicio necesario debido a una discapacidad y para qué tareas ha sido entrenado. La Autoridad no puede exigir pruebas de entrenamiento o certificación para un animal de servicio, incluso si la discapacidad o las tareas realizadas no son fácilmente evidentes. Si la discapacidad o las tareas realizadas no son evidentes, no se podrán hacer más preguntas.

Las HA sólo pueden denegar una solicitud de animal de servicio en circunstancias limitadas:

- El animal está fuera de control y el adiestrador no toma medidas eficaces para controlarlo.

- El animal no está domesticado, o
- El animal supone una amenaza directa para la salud o la seguridad que no puede eliminarse o reducirse mediante una modificación razonable de otras políticas.

Debe permitirse el acceso de un animal de servicio a todas las zonas de la instalación en las que esté permitido el acceso del público.

Si el animal no reúne los requisitos para ser considerado un animal de servicio en virtud de la ADA, la Autoridad debe determinar a continuación si el animal reúne los requisitos para ser considerado un animal de asistencia en virtud de las disposiciones sobre ajustes razonables de la Ley de Vivienda Justa. Dichos animales de asistencia pueden incluir animales que no sean perros.

Una persona con discapacidad no tiene derecho automáticamente a tener un animal de asistencia. Los ajustes razonables requieren que exista una relación entre la discapacidad de la persona y su necesidad del animal [PH Occ GB, p. 179].

La Autoridad no puede negarse a permitir que una persona con discapacidad tenga un animal de asistencia por el mero hecho de que el animal no tenga un adiestramiento formal. Algunos, pero no todos, los animales que asisten a personas con discapacidad están adiestrados profesionalmente. Otros animales de asistencia son adiestrados por los propios dueños y, en algunos casos, no se requiere adiestramiento especializado. La cuestión es si el animal realiza o no la asistencia o proporciona el beneficio que necesita la persona con discapacidad [PH Occ GB, p. 178].

La negativa de una Autoridad a permitir que las personas con una discapacidad utilicen y vivan con un animal de asistencia necesario para ayudarles violaría la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación y la Ley de Vivienda Justa a menos que [PH Occ GB, p. 179]:

- Existen pruebas fiables y objetivas de que el animal supone una amenaza

directa para la salud o la seguridad de los demás que no puede reducirse o eliminarse mediante una adaptación razonable.

- Existen pruebas fiables y objetivas de que el animal causaría daños físicos importantes a la propiedad ajena.

Para que un animal quede excluido de la política sobre animales de compañía y sea considerado un animal de servicio, debe ser un perro adiestrado y debe haber una persona con discapacidad en el hogar que requiera los servicios del perro. Para que un animal quede excluido de la política sobre animales de compañía y se considere un animal de asistencia, debe haber una persona con discapacidad en el hogar, y la familia debe solicitar, y la Autoridad aprobar, una adaptación razonable de acuerdo con las políticas contenidas en el Capítulo 2.

### **11.3 ZONAS DESIGNADAS PARA MASCOTAS/NO MASCOTAS [24 CFR 5.318(G), PH OCC GB, P. 182].**

La Autoridad puede designar edificios, plantas de edificios o secciones de edificios como zonas prohibidas para animales de compañía en las que, por lo general, no se permiten animales de compañía. Las normas sobre animales de compañía también pueden designar edificios, plantas de edificios o secciones de edificios en los que residan personas con animales de compañía.

La Autoridad no puede negarse a admitir o retrasar la admisión de un solicitante alegando que la admisión del

solicitante violaría el área de mascotas o de no mascotas. La Autoridad no podrá negarse a admitir o retrasar la admisión de un solicitante sobre la base de que la admisión del solicitante violaría un animal doméstico o no - área de mascotas. La Autoridad puede ajustar las áreas de mascotas y de no mascotas o puede dirigir los movimientos adicionales que sean necesarios para acomodar a dichos solicitantes de arrendamiento o para satisfacer las necesidades cambiantes de los residentes existentes.

#### 11.4. REGISTRO DE SOLICITUDES DE MASCOTAS [24 CFR 960.707(B)(5)].

Las mascotas deben estar registradas en la Autoridad antes de ser introducidas en las instalaciones. Los residentes que soliciten un Permiso para Mascotas deben presentar una solicitud de Permiso para Mascotas a su Encargado en la Autoridad. Todas las mascotas deben ser fotografiadas por la Autoridad. Se les pesará, se comprobará y verificará su licencia, se comprobará su collar y se les entregará una identificación de la Autoridad. La identificación debe ser llevada haber cumplido con las ordenanzas estatales y municipales relacionadas con las mascotas.

##### 11.4.1 PERMISO PARA ANIMALES DE COMPAÑÍA

Se expedirá un permiso para mascotas una vez que se cumplan todas las condiciones de la política de mascotas, incluida la solicitud de mascotas y la verificación del cumplimiento de los requisitos de registro del Código Municipal 93 -2. Si procede, podrá exigirse la verificación del cumplimiento continuado de los mismos con carácter anual, en el momento de la recertificación.

##### 11.4.2 CONDICIONES PARA LA EXPEDICIÓN DE UN PERMISO PARA ANIMALES DE COMPAÑÍA

Las siguientes condiciones deben cumplirse antes de que la Autoridad expida un Permiso para Mascotas:

1. Los solicitantes de un permiso para mascotas deben presentar una copia de la licencia a través de su Director de Obra que demuestre su cumplimiento con el Código Municipal 93 -2 (se aplica a perros y gatos).
2. Los solicitantes de un permiso para animales de compañía deben firmar una declaración en la que asumen toda la responsabilidad financiera personal por los daños causados por el animal a cualquier propiedad personal o del proyecto y asumen la responsabilidad personal por los daños personales causados a cualquier persona por dicho animal.
3. Antes de la emisión de un Permiso para Mascotas, el solicitante se compromete a depositar una fianza de \$100.00 por cada gato o perro y \$25.00 por cada jaula de pájaros o pecera. La Autoridad permitirá la acumulación gradual del depósito por parte del propietario de la mascota hasta un máximo de seis (6) meses [24 CFR 5.318(d)(3)]. Dicho depósito de seguridad se aplicará a los daños causados por la mascota cuando el residente desocupe el apartamento, junto con una evaluación a los residentes por cualquier deficiencia en el importe del depósito aplicado a los daños específicos. Si no se producen daños debidos a los animales de compañía, el depósito se reembolsará íntegramente en un plazo de dos semanas. La Autoridad no puede cobrar un depósito de seguridad para mascotas si excede de un año y medio.  
veces el alquiler de un mes cuando se combina con el depósito de seguridad regular.
4. El solicitante debe presentar, como parte del proceso de solicitud, un Plan de Emergencia para el Cuidado de Mascotas en caso de que el solicitante no pueda cuidar de dicha mascota en caso de emergencia y que facultará al Director de Obra para transferir la responsabilidad del cuidado de la mascota a una Persona Responsable del solicitante fuera del recinto de la urbanización.
5. Los solicitantes a los que se haya autorizado a tener un animal de compañía deberán firmar un acuerdo con la Autoridad o se les retirará la autorización.
6. El acuerdo de mascotas es la certificación del residente de que ha recibido una copia de la política de mascotas de la Autoridad y las normas aplicables de la casa, que ha leído las políticas o normas, las entiende y se compromete a cumplirlas.
7. El residente certifica además mediante la firma del acuerdo de mascotas que él o ella entiende que el incumplimiento de la política de mascotas de la Autoridad y las reglas aplicables de la casa puede dar lugar a la retirada de la aprobación de la Autoridad de la mascota o la terminación de la tenencia.

El registro incluye documentación firmada por un veterinario autorizado o por una autoridad estatal o local que acredite que la mascota ha recibido todas las vacunas exigidas por la legislación estatal o local, que no padece ninguna enfermedad contagiosa y que está libre de plagas. Este registro debe renovarse anualmente y se coordinará con la fecha del reexamen anual. No se aprobará la residencia de mascotas en una unidad hasta que se hayan cumplido los requisitos del permiso de mascotas.

#### 11.4.3 DENEGACIÓN DEL REGISTRO DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

La Autoridad se negará a registrar un animal de compañía si:

- El animal de compañía no es un animal doméstico común, tal como se define en la sección 11. 4.4.
- La tenencia de la mascota infringiría alguna de las restricciones sobre animales de compañía que figuran en esta política
- El propietario de la mascota no facilita la información completa del registro de la mascota o no actualiza el registro anualmente.
- El solicitante ha sido acusado anteriormente de crueldad con los animales en virtud de la legislación estatal o local, o ha sido desahuciado, ha tenido que renunciar a un animal de compañía o se le ha prohibido tener un animal de compañía en el futuro debido a infracciones de las normas sobre animales de compañía o a una orden judicial.
- La Autoridad determina razonablemente que el propietario de la mascota es incapaz de mantenerla en cumplimiento de las normas sobre mascotas y otras obligaciones del contrato de arrendamiento. El temperamento y el comportamiento de la mascota pueden ser considerados como un factor para determinar la capacidad del propietario de la mascota para cumplir con las disposiciones del contrato de arrendamiento.

Si la Autoridad se niega a registrar un animal de compañía, se enviará una notificación por escrito a l propietario del animal en un plazo de diez días hábiles a partir de la decisión de la Autoridad. En la notificación se indicará motivo por el que se deniega el registro del animal de compañía e informará a la familia de su derecho a recurrir la decisión de conformidad con los procedimientos de reclamación de la Autoridad.

#### 11.4.4 DEFINICIÓN DE "ANIMAL DOMÉSTICO COMÚN"

Por animal doméstico común se entiende un animal domesticado, como un perro, un gato, un pájaro o un pez, tradicionalmente reconocido como animal de compañía y que se mantiene en el hogar por placer y no con fines comerciales.

Los siguientes animales no se consideran animales domésticos comunes:

- Reptiles
- Roedores
- Insectos
- Arácnidos
- Animales salvajes o asilvestrados
- Cerdos panzudos
- Animales utilizados para la cría comercial

#### 11.4.5 PLAN DE GESTIÓN DE MASCOTAS

1. Límite de un gato, perro, pecera de veinte (20) galones o jaula de pájaros por permiso de mascotas. Los residentes están limitados a un perro o gato por hogar. El perro no pesará más de treinta (30) libras. Cualquier perro para el cual la Autoridad haya emitido un permiso de mascotas antes de la fecha de entrada en vigencia de esta política será protegido y estará exento del límite de peso de treinta (30) libras, siempre y cuando el residente cumpla con todos los demás requisitos de esta Política de Mascotas.
2. Todos los residentes deben cumplir las ordenanzas municipales 93-2, 93-20, 93-15 y 93-16.
3. Los animales de compañía no podrán permanecer desatendidos o sin correa en las zonas comunes del edificio o en los terrenos especificados (93-20).
4. Los residentes reconocen su responsabilidad en la limpieza y retirada diaria de los excrementos de las mascotas (93-16) del edificio:

- a) Colocación de la arena para gatos en bolsas y en la tolva.
- b) El propietario de la mascota residente debe evitar que la mascota dañe la propiedad (dentro del apartamento, zonas comunes, terrenos o propiedad personal de otros), y asumir toda la responsabilidad, independientemente de la culpa, en los casos en que dicha mascota contribuya o cause daños a la propiedad o daños personales.
- c) Los residentes se comprometen a gestionar los animales de compañía de tal manera que no contribuya a las quejas de otros residentes en relación con el comportamiento y las actividades de dicho animal.

#### 11.4.6 INSPECCIÓN DEL APARTAMENTO

Los residentes acuerdan como condición para aceptar el Permiso de Mascotas que el apartamento del residente estará disponible para la inspección del cumplimiento de la Política de Mascotas en cualquier momento durante las horas de trabajo con treinta (30) minutos de antelación.

#### 11.4.7 PETICIÓN DE EXPULSIÓN

A petición de dos (2) o más residentes vecinos que aleguen quejas graves contra el propietario de la mascota por incumplimiento de la Política sobre mascotas, el residente acepta que la Junta de Revisión de Residentes celebre una audiencia sobre dicha infracción. El cumplimiento de la determinación de la audiencia comenzará inmediatamente; en la determinación de remoción, la remoción de la mascota de la residencia será acompañada con 72 horas. Las apelaciones serán tramitadas por el Director Ejecutivo.

#### 11.4.8 DAÑOS Y PERJUICIOS

Los daños causados por el animal de compañía, según lo determinado por la inspección, serán reparados/sustituídos por la dirección al coste total de reparación/sustitución en el momento del descubrimiento del daño.

Se facturará a los residentes la totalidad de los costes de reparación en el momento de la reparación.

#### 11.4.9 REVOCACIÓN DEL PERMISO PARA ANIMALES DE COMPAÑÍA

La revocación del permiso para animales de compañía puede producirse en las siguientes condiciones:

1. A la muerte de un animal de compañía
2. En caso de expulsión definitiva de la mascota de la urbanización debido a infracciones recogidas en la Política de mascotas.

#### 11.4.10 AVISO PARA LA RETIRADA DE ANIMALES DE COMPAÑÍA

Si el propietario de la mascota y la Autoridad no son capaces de resolver la violación en la reunión o el propietario de la mascota no corrige la violación en el período de tiempo asignado por la Autoridad, la Autoridad podrá notificar la retirada de la mascota.

El anuncio contendrá:

- Una breve exposición de los hechos en los que se basa la Autoridad para determinar la norma que se ha infringido.
  - El requisito de que el residente/propietario de la mascota debe retirarla en un plazo de 30 días naturales a partir de la notificación.
  - Una declaración en la que se indique que la no retirada del animal de compañía puede dar lugar a la incoación de un procedimiento de rescisión del contrato.
- procedimientos de arrendamiento.

#### 11.4.11 RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La Autoridad puede iniciar los procedimientos para la terminación de la tenencia basada en una violación de las reglas de mascotas si:

- El propietario de la mascota no la ha retirado o no ha corregido una infracción de las normas sobre mascotas en el plazo especificado.
- La infracción de las normas sobre animales domésticos es suficiente para iniciar los procedimientos de

rescisión del contrato de arrendamiento.

#### 11.4.12 RETIRADA DE MASCOTAS

El residente será responsable de organizar el entierro u otro tipo de eliminación fuera de las instalaciones de un animal de compañía en caso de fallecimiento del mismo.

#### 11.4.13 ALTERACIONES EN LA UNIDAD

Los propietarios de animales de compañía no podrán alterar su unidad, patio, locales o zonas comunes para crear un recinto para cualquier animal.

Se prohíbe la instalación de puertas para animales domésticos.

#### 11.4.14 PARTES RESPONSABLES

Se exigirá al propietario del animal de compañía que designe a dos personas responsables de su cuidado si la salud o la seguridad del animal se ven amenazadas por el fallecimiento o la incapacidad del propietario, o por otros factores que le incapaciten para cuidar del animal.

El residente que cuide del animal de compañía de otro residente deberá notificarlo a la Autoridad y firmar una declaración en la que acepte cumplir todas las normas sobre animales de compañía.

#### 11.4.15 ANIMALES DE COMPAÑÍA TEMPORALMENTE EN LAS INSTALACIONES

No se admiten animales de compañía que no sean propiedad de un residente. Se prohíbe a los residentes alimentar o albergar animales vagabundos.

Esta norma no se aplica a los programas de visitas de mascotas patrocinados por una sociedad humanitaria u otras organizaciones sin ánimo de lucro, y aprobados por la Autoridad.

#### 11.4.16 EMERGENCIAS

La Autoridad tomará todas las medidas necesarias para garantizar que los animales domésticos que se vuelvan viciosos, muestren síntomas de enfermedad grave o demuestren un comportamiento que constituya una amenaza inmediata para la salud o la seguridad de los demás, sean retirados inmediatamente de las instalaciones, remitiendo la situación a la entidad estatal o local competente autorizada para retirar dichos animales.

Si es necesario que la Autoridad ingrese a la mascota en un centro de acogida, el coste correrá a cargo del propietario de la mascota. Si la mascota es retirada como consecuencia de cualquier acto agresivo por su parte, no se permitirá su devolución.