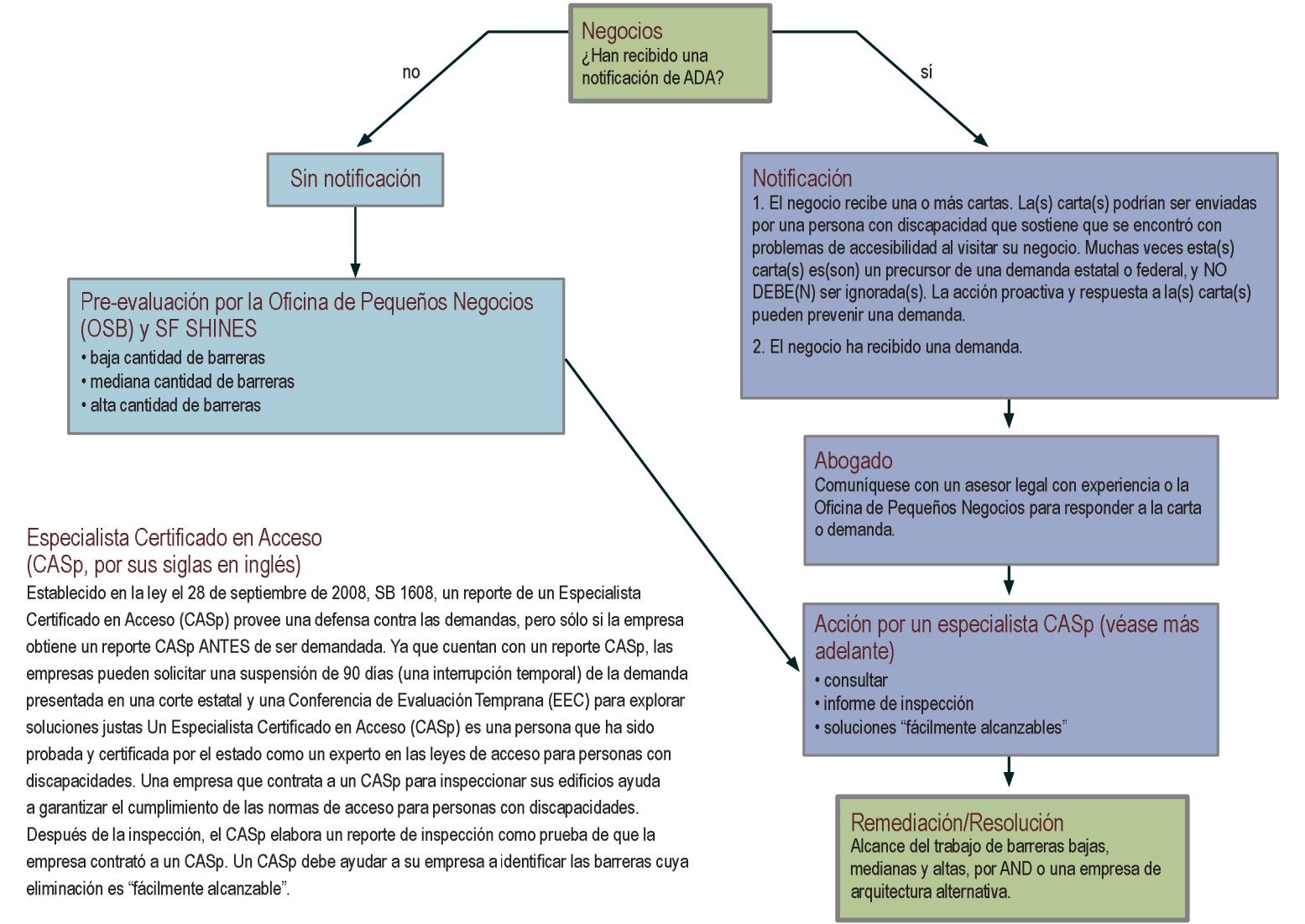


PROTEJA SU NEGOCIO DE POSIBLES DEMANDAS CONFORME A LA LEY ADA



Especialista Certificado en Acceso (CASp, por sus siglas en inglés)
Establecido en la ley el 28 de septiembre de 2008, SB 1608, un reporte de un Especialista Certificado en Acceso (CASp) provee una defensa contra las demandas, pero sólo si la empresa obtiene un reporte CASp ANTES de ser demandada. Ya que cuentan con un reporte CASp, las empresas pueden solicitar una suspensión de 90 días (una interrupción temporal) de la demanda presentada en una corte estatal y una Conferencia de Evaluación Temprana (EEC) para explorar soluciones justas. Un Especialista Certificado en Acceso (CASp) es una persona que ha sido probada y certificada por el estado como un experto en las leyes de acceso para personas con discapacidades. Una empresa que contrata a un CASp para inspeccionar sus edificios ayuda a garantizar el cumplimiento de las normas de acceso para personas con discapacidades. Después de la inspección, el CASp elabora un reporte de inspección como prueba de que la empresa contrató a un CASp. Un CASp debe ayudar a su empresa a identificar las barreras cuya eliminación es "fácilmente alcanzable".

CUMPLIMIENTO O LITIGIO

El cumplimiento es una inversión recomendada ya que su negocio no sólo estará menos vulnerable a demandas fortuitas, pero usted se ganará una clientela cada vez mayor de personas mayores, familias con cochecitos de bebé y personas con discapacidades. El costo dependerá del tipo de alteraciones, y en lo que se pueda pagar en el presente y en el futuro. Si usted decide no hacer nada y confiar en la "suerte" de que no será demandado, tenga en cuenta los posibles costos de convertirse en un demandado de "mala suerte". La realidad hoy en día es que más demandas de ADA se dirigen a pequeñas tiendas y negocios minoritarios, ya que es más probable que lleguen a un arreglo en lugar de incurrir en los costos y riesgos de litigio. El costo promedio para cumplir con la eliminación de una barrera solicitada por un demandante es menos de \$4,000, según un escrito de amicus curiae presentado en el Noveno Circuito de Apelaciones, *Jerry Doran v. Del Taco, Inc.* Defenderse en una demanda incluyendo el pago de un acuerdo puede llegar a costar alrededor de \$30,000 según la OSB. Invertir en una inspección por un especialista certificado en acceso y el cumplimiento "fácilmente alcanzable" antes de una demanda es la mejor manera de proteger su negocio de costosas demandas.

RECURSOS EMPRESARIALES

- Office of Small Business (OSB)**
City Hall, room 110
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6134, www.sfgov.org/osb

Certified Access Specialists
www.sfgov.org/osb

Asian Neighborhood Design
1245 Howard Street
San Francisco, CA 94103
415-575-0423, www.andnet.org
- SF Shines - Office of Economic Workforce Development**
City Hall, room 448
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6969, www.owwd.org

San Francisco Bar Association
El programa de Referencia a Abogados y Servicio de Información (LRIS), ofrece asistencia legal a las empresas por su panel de abogados experimentados.
www.sfbabar.org/lawyerreferrals/index.aspx

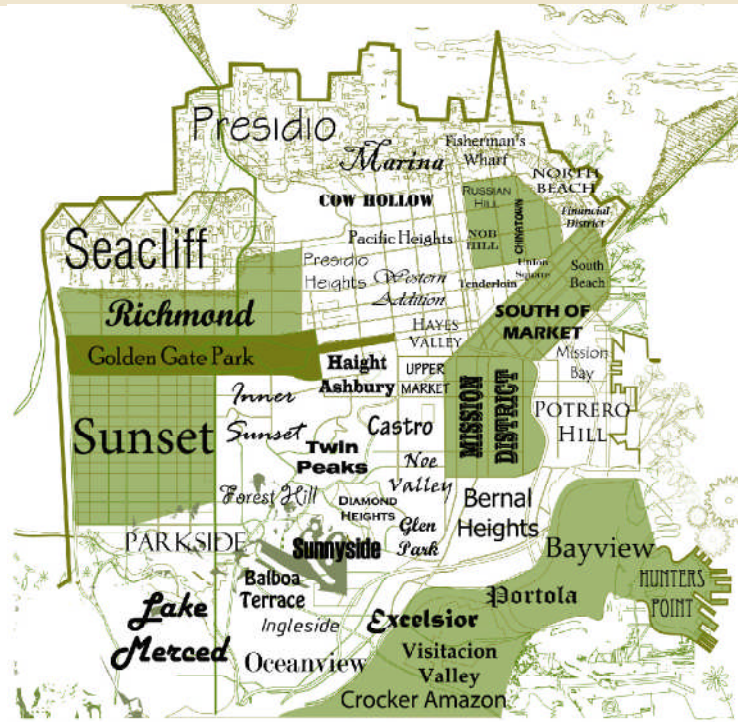
RECURSOS EMPRESARIALES

- Guía de ADA para Pequeños Negocios del Departamento de Justicia (DOJ)**
Informes para negocios
www.ada.gov/business.htm#anchor-bbriefs
- Guía de ADA para Pequeños Negocios**
www.ada.gov/publicat.htm#Anchor-ADA-35326
- Línea gratuita de información sobre ADA del DOJ 800-514-0301
- Departamento de Inspección de Edificios (DBI)**
División de Servicios Técnicos
El personal del DBI está disponible para repasar los requisitos estatales sobre acceso. Visite 1660 Mission Street, 4° piso y solicite un repaso de los planos de su negocio. 415-558-6084, www.sfgov.org/dbi

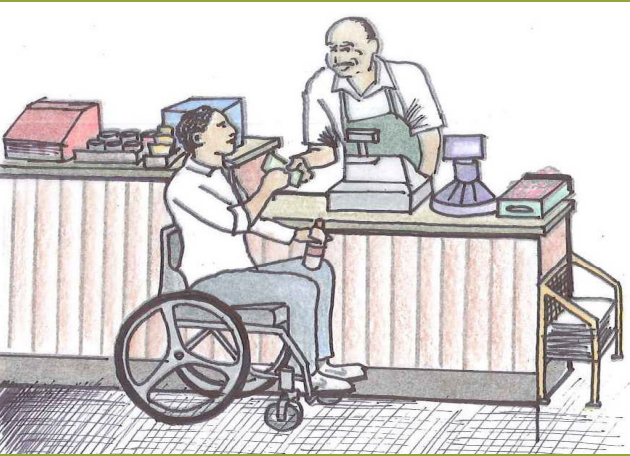


Una guía para las personas con discapacidades

Aviso de Acceso de Información de la Comisión de Pequeñas Empresas



San Francisco



- AsianNeighborhoodDesign**
1245 Howard Street
San Francisco, CA 94103
415-575-0423, www.andnet.org
- Office of Small Business**
City Hall, room 110
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6134, www.sfgov.org/osb
- SF Shines - Office of Economic Workforce Development**
City Hall, room 448
1 Carlton B. Goodlett Place
San Francisco, CA 94102
415-554-6969, www.owwd.org



ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Dos conjuntos de leyes sobre acceso
Hay dos diferentes tipos de leyes en California que regulan el acceso para personas con discapacidad: un código de construcción estatal y una ley federal de derechos civiles. Los requisitos del código de construcción estatal en cuanto al acceso se encuentran en el Código de Regulaciones de California, Título 24, Parte 2, y se conocen comúnmente como el Título 24.

La Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA) de 1990 es una ley federal amplia de derechos civiles que prohíbe la discriminación contra las personas con discapacidades. Específicamente, el Título III de la ley ADA requiere que las instalaciones donde se recibe al público ofrezcan bienes y servicios a las personas con discapacidades en igualdad de condiciones con el resto de la población general. El Departamento de Justicia de los Estados Unidos (DOJ) hace cumplir la ley ADA.

Cumplir con las normas de una de las leyes no le exime a uno de su responsabilidad de cumplir con el otro conjunto de leyes.

Incumplimiento
Si el edificio no cumple con el Título 24 de California, la denuncia ciudadana es dirigida al Departamento de Inspección de Edificios (DBI). El DBI enviará personal para visitar el sitio y realizar una inspección, y si es necesario, el inspector iniciará las acciones para exigir al propietario la corrección del problema.

Si la queja del ciudadano está basada en la ley ADA, el demandante puede demandar a la empresa ante una corte civil para buscar un remedio. La ley ADA federal no contempla un mecanismo de "inspección" y las demandas privadas pueden ser presentadas directamente ante las cortes federales por aquellos que creen que sus derechos civiles han sido violados.

¿Quién está obligado a eliminar las barreras?
Las barreras se definen por la ley ADA como obstáculos para la accesibilidad. Estos obstáculos hacen difícil - a veces imposible - para las personas con discapacidades hacer las cosas que la mayoría de nosotros damos por sentado - cosas como ir de compras, trabajar, comer en un restaurante o tomar el transporte público. Si su empresa ofrece productos y servicios al público, usted está obligado a eliminar las barreras si hacerlo es "fácilmente alcanzable". Una empresa de ese tipo se llama una acomodación pública porque da servicio al público. Si su negocio no está abierto al público, sino que es sólo un lugar de trabajo como una bodega, una fábrica, o un edificio de oficinas, entonces la obligación de eliminar las barreras son menos. Un lugar de ese tipo se llama un establecimiento comercial. Mientras el operador de un establecimiento comercial tiene diferentes requisitos para eliminar los obstáculos, debe cumplir con las normas de diseño accesible conforme a ADA cuando altera, rehabilita o amplía sus instalaciones.

Fácilmente alcanzable
"Fácilmente alcanzable" significa fácil de lograr y capaz de llevarse a cabo sin mucha dificultad o gasto. La determinación de si la eliminación de barreras es fácilmente alcanzable es, por necesidad, un juicio que se da caso por caso. "Fácilmente alcanzable" se basa en factores que incluyen la revisión del negocio en general y de sus estados financieros.

Este documento pretende ser una guía técnica informal. NO es un consejo legal y no pretende sustituir el consejo o guía profesional que puede ofrecer un arquitecto, CASp o abogado con experiencia en los requisitos de ADA.

BARRERAS BAJAS

obstáculos para la accesibilidad que son de menor importancia, y lo más probable es que su eliminación sea “fácilmente alcanzable”.

A. Altura y visibilidad de mostradores de servicio

Una porción del mostrador especificada por los códigos locales debe estar de 28” a 34” arriba del nivel de piso.

B. Anchura libre de rutas de desplazamiento

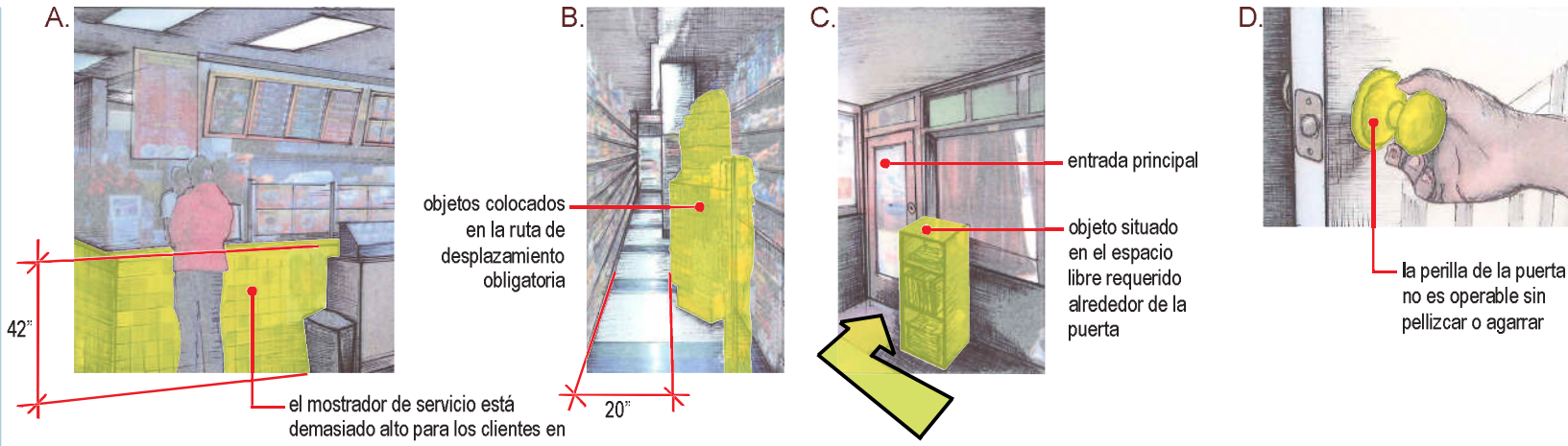
Todos los pasillos hacia las zonas públicas deben tener por lo menos 36” de ancho y permanecer sin obstrucciones.

C. Espacio libre alrededor de las puertas

El lado de donde se abren las puertas debe contar con un espacio libre según los códigos locales.

D. Herrajes para puertas

Todas las puertas deben poder utilizarse sin la acción de pellizcar o agarrar.



BARRERAS MEDIANAS

obstáculos que requieren más atención y probablemente asesoría profesional

A. Escalón en la entrada

La entrada debe ser accesible para los ocupantes de sillas de ruedas, con requisitos de pendientes y espacio libre según los códigos locales.

B. Espacio libre alrededor de lavabos en baños

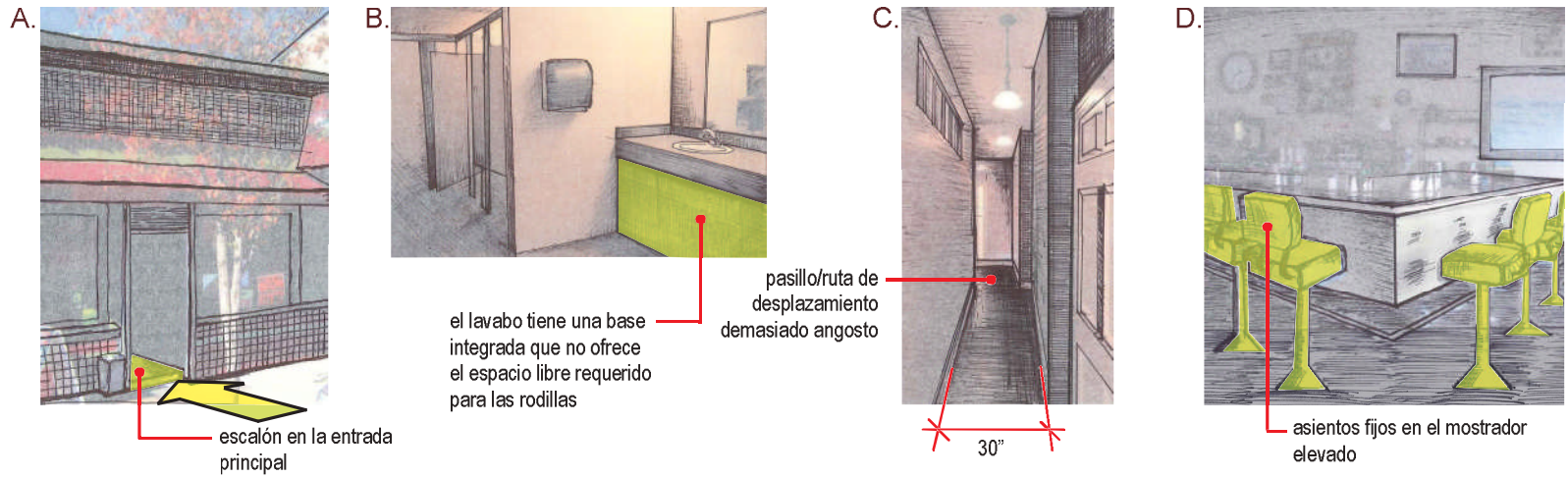
El lavabo debe tener un espacio libre para las rodillas según los códigos locales.

C. Ruta de desplazamiento demasiado angosta

Todos los pasillos hacia las zonas públicas deben tener por lo menos 36” de ancho.

D. Sin asientos accesibles

Una porción de los asientos especificada por los códigos locales debe ser accesible.



BARRERAS ALTAS

obstáculos que requieren mucha atención y asesoría profesional definitiva

A. Múltiples escalones en la entrada

La entrada debe ser accesible para los ocupantes de sillas de ruedas, con requisitos de pendientes y espacio libre según los códigos locales.

B. Escalón en comedor/área de clientes

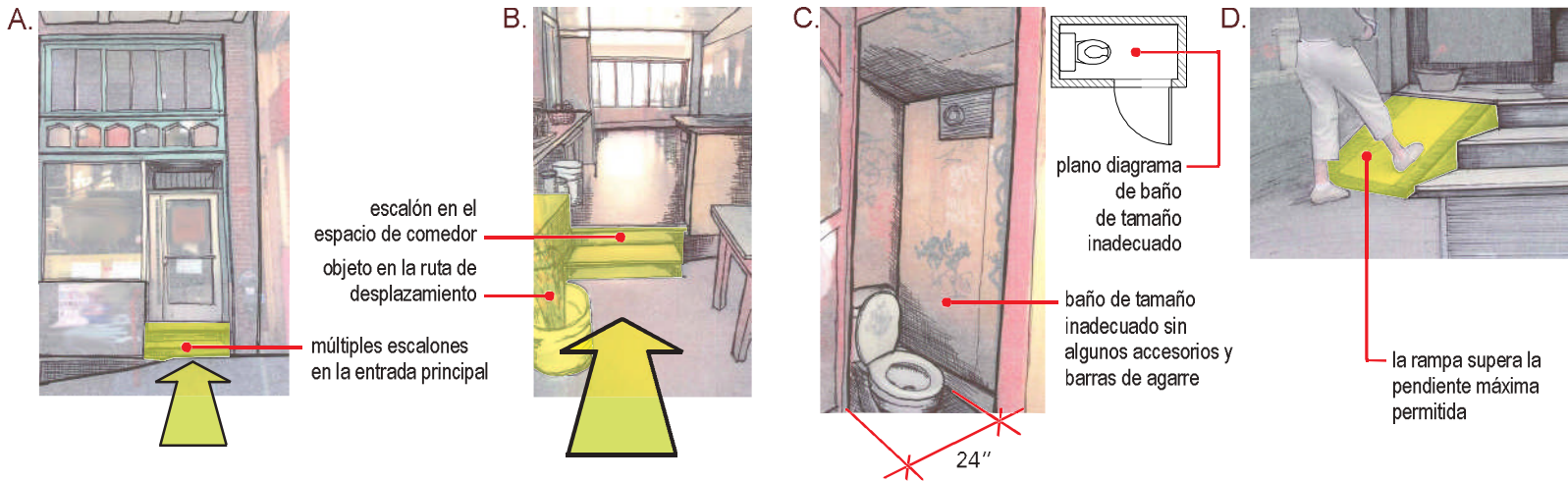
Las zonas públicas deben ser accesibles para los ocupantes de sillas de ruedas, véase la nota A.

C. Baño de tamaño inadecuado o inexistente

Se debe contar con el número correcto de baños accesibles.

D. La rampa supera la pendiente máxima permitida

Los negocios deben ser accesibles para los ocupantes de sillas de ruedas, véase la nota A.



CUMPLIMIENTO CON LA LEY ADA

las barreras se reducen al mínimo o se eliminan

A. Entrada en cumplimiento

La entrada es accesible por una escalera y una rampa que cumple con las normas.

B. Anchura libre de rutas de desplazamiento

Todos los pasillos hacia las zonas públicas, incluyendo el área de asientos, baños y mostradores de comida deben tener por lo menos 36” de ancho y permanecer sin obstrucciones.

C. Mostradores en cumplimiento

El mostrador de servicio está de 28” a 34” arriba del nivel de piso.

D. Baño en cumplimiento

El baño accesible cuenta con los accesorios, las dimensiones y los espacios libres necesarios.



CONCEPTOS FALSOS COMUNES

Yo estoy exento del cumplimiento o no me aplica por la antigüedad del edificio.

La respuesta es “NO”. Un establecimiento donde se recibe al público debe eliminar las barreras cuando es “fácilmente alcanzable” hacerlo. Aunque el establecimiento pudiera tener ciertas exenciones por antigüedad conforme al código de construcción local, la ley ADA federal no contempla la exención por la antigüedad de un edificio. Aunque una autoridad local de construcción no requiera ninguna modificación para “actualizar” un edificio con respecto a los códigos hasta que se realice una rehabilitación o modificación importante, la ley ADA federal requiere que un establecimiento donde se recibe al público elimine las barreras que son fácilmente alcanzables, incluso cuando no se tiene planeado ningún trabajo de alteración o rehabilitación. Como empresa usted tiene la obligación continua de llevar su negocio hacia el cumplimiento.

Estoy exento ya que mi edificio tiene una designación histórica

Ni las leyes estatales ni las federales exentan a los edificios históricos de cumplimiento, pero existen pautas específicas. En San Francisco, cualquier edificio de más de 50 años de antigüedad es considerado como un recurso histórico potencialmente significativo. Las mejoras de accesibilidad en la entrada o en el exterior de estos edificios pudieran requerir una revisión adicional por parte del personal de Preservación Histórica y pudieran prolongar el proceso de permisos. Otro concepto falso común es que personal de la Ciudad rechazará su solicitud si el edificio es considerado histórico. Esto es muy poco común, aunque durante el proceso de revisión usted tendrá que encontrar alternativas que respeten los diseños y materiales históricos a la vez que permiten acceso para personas con discapacidad. Las mejoras de accesibilidad históricamente sensibles podrían agregar costos a su proyecto, pero por lo general la inversión vale la pena en el largo plazo.

El finiquitar la demanda me liberará de mis responsabilidades

Los dueños de negocios deben saber que la ley ADA es ahora una parte de nuestra sociedad y que no tiene límite el número de veces que un negocio puede ser demandado con respecto a las barreras para la accesibilidad. La mejor solución es hacer los cambios físicos “fácilmente alcanzables” y entender que el cumplimiento es continuo. Si un negocio es demandado por una barrera física para la accesibilidad, aún puede ser demandado por esa misma barrera en el futuro si es que todavía existe.

Inquilino y Rentero (Propietario)

La ley ADA federal establece que cualquier persona física que posee, arrienda, alquila, o opera un establecimiento donde se recibe al público comparte la obligación de eliminar las barreras. Los inquilinos y los propietarios también comparten la obligación, por lo que muchas veces una negociación debe llevarse a cabo para determinar quién paga cuáles costos, o el porcentaje de los costos de cumplimiento de acceso y/o la defensa de litigio. A partir del 1° de enero de 2013, la ley de San Francisco requiere que los propietarios de un local comercial de 7,500 pies cuadrados o menos provean un “Aviso de obligación de acceso para personas con discapacidades” (Disabled Access Obligation Notice) antes de celebrar o modificar un contrato de arrendamiento. A partir del 1° de julio de 2013, la ley estatal requiere que los propietarios de un local comercial declaren en el contrato de arrendamiento si la propiedad ha sido inspeccionada por un especialista certificado en acceso. Estas dos leyes fueron promulgadas para ayudar a asegurar que los negocios estén enterados de su obligación continua y para ayudar a prevenir las demandas. También hay beneficios fiscales que están disponibles para cada parte en algunos casos para ayudar a pagar por la eliminación de las barreras.