Preguntas frecuentes de acceso justo a la vivienda de Berkeley para propietarios y gerentes de propiedades en alquiler

1. **¿Qué hace la Ordenanza de acceso justo a la vivienda?**
   La Ordenanza de acceso justo a la vivienda Ron Dellums permite a las personas que se reincorporan después del encarcelamiento encontrar una vivienda más fácilmente o a vivir con sus familias. En general, la Ordenanza prohíbe a los proveedores de vivienda que pregunten o usen las verificaciones de expedientes y antecedentes penales en su publicidad, solicitudes o toma de decisiones de alquiler de vivienda.
   Para ver la Ordenanza de acceso equitativo a la vivienda vaya a: B.M.C. 13.106

2. **¿Cuándo entró en vigor la Ordenanza?**
   La Ordenanza entró en vigor el 10 de marzo de 2020. Sin embargo, hubo un período de gracia de seis meses en el que los proveedores de vivienda no eran legalmente responsables ante la Ciudad por una infracción, a menos que la Ciudad hubiera emitido una advertencia. Este período de gracia se extendió hasta el 1 de enero de 2021.

3. **¿Qué prohíbe la Ordenanza que hagan los proveedores de vivienda?**
   Es ilegal hacer cualquiera de las siguientes en relación con inquilinos actuales o posibles:
   - Consultar sobre los antecedentes penales
   - Decir que las personas con antecedentes penales no se considerarán para vivienda, incluyendo en la publicidad de alquilar, en el material de la solicitud ni pueden negarse verbalmente a alquilar o terminar un alquiler basándose en los antecedentes penales
   - Exigir revelación o autorización para revelar los antecedentes penales
   - Exigir un depósito de garantía o renta más alta debido a los antecedentes penales
   - Rehusarse a permitir la adición de un familiar inmediato basándose en los antecedentes penales del familiar
   - Descalificar a los inquilinos de programas de asistencia de alquiler como la Sección 8 basándose en los antecedentes penales (sujeto a ciertas excepciones de abajo)
   - Tratar a los solicitantes de alquiler o inquilinos de manera distinta basándose en sus antecedentes penales

4. **¿Se aplica la Ordenanza a todos los tipos de vivienda? ¿Cuáles son las excepciones?**La

   Ordenanza NO se aplica en los siguientes tipos de situación de vivienda:
   1. Viviendas unifamiliares, duplex, triplex y ADU (unidades de vivienda) en las que el propietario ocupa una de las unidades.

2. Los inquilinos que quieren agregar a un coinquilino o compañero de habitación. Esta excepción solo se aplica cuando un inquilino actual quiere agregar a una persona como compañero de habitación Y el inquilino actual (no el propietario) quiere hacer una verificación de antecedentes penales. Los compañeros de habitación o grupos de personas que se mudan con un nuevo contrato de alquiler están protegidos por la Ordenanza. Los propietarios de la vivienda no pueden hacer verificaciones de antecedentes penales a grupos de inquilinos nuevos y no pueden hacer verificaciones de antecedentes penales de las personas que elijan los inquilinos actuales si viven físicamente en la unidad de alquiler que tiene 3 unidades o menos.
3. Las unidades bajo un contrato de alquiler que permitan a los propietarios mudarse de vuelta a su casa según B.M.C. 13.76.130 A.10.

En ciertas circunstancias, el proveedor de vivienda puede revisar el registro para toda la vida de agresor sexual del estado para cumplir las leyes del estado. Para obtener más información consulte el N.° 6.

5. ¿Se aplica la Ordenanza para la Sección 8 u otra vivienda operada por la Autoridad Federal de Vivienda (Federal Housing Authority)?

Los proveedores de vivienda de **unidades financiadas por HUD** pueden hacer una verificación limitada de antecedentes penales según lo exigen las reglas federales. Deben pedir un consentimiento por escrito al solicitante, dar al solicitante una copia de la verificación de antecedentes y dar al solicitante la oportunidad de enviar información para rebatir o mitigar. Según la Ordenanza NO se permiten las verificaciones opcionales de antecedentes.

6. ¿Se aplica la Ordenanza para unidades de vivienda asequible incluyendo las operadas por organizaciones sin fines de lucro?

Sí, se aplica. Sin embargo, para las unidades que reciben financiamiento de HUD, el proveedor de la vivienda puede hacer una verificación limitada de antecedentes penales exigida por las reglas federales. Debe pedir un consentimiento por escrito al solicitante, dar al solicitante una copia de la verificación de antecedentes y dar al solicitante la oportunidad de enviar información para rebatir o mitigar. No se permite ninguna verificación opcional de antecedentes penales.

7. ¿Pueden los proveedores de vivienda revisar el registro para toda la vida de agresores sexuales del estado?

Los proveedores de vivienda pueden revisar el registro para toda la vida de agresores sexuales si les preocupa la seguridad de las personas en riesgo. Sin embargo, antes de revisar el registro, el proveedor de vivienda debe: 1) incluir el requisito de verificación para toda la vida de agresor sexual por escrito en la solicitud de alquiler; 2) haber hecho

una oferta de vivienda condicional al solicitante sujeto a la verificación; 3) informar al solicitante con antelación de que se hará la verificación; y 4) pedir el consentimiento por escrito del solicitante para retirar su solicitud. Además, el solicitante debe tener la oportunidad de entregar información para rebatir o mitigar.

8. **¿Evita la ley de acceso justo a la vivienda que los proveedores desalojen a los inquilinos?**

   No, la Ordenanza de acceso justo a la vivienda no evita que los proveedores de vivienda desalojen a los inquilinos; sin embargo, los proveedores de vivienda no pueden usar los antecedentes de condenas penales como base para el desahucio. Las personas con antecedentes penales tienen los mismos derechos y protecciones con cualquier otro inquilino según las leyes de causa justa de desahucio o vivienda justa de Berkeley.

9. **¿Cómo se ejecuta la ley de acceso justo a la vivienda?**

   Los solicitantes e inquilinos que han estado encarcelados antes y los solicitantes que quieren agregar a su contrato de alquiler a una persona que estuvo encarcelada pueden presentar una queja ante la ciudad o presentar una demanda si creen que el proveedor de vivienda infringió la Ordenanza. Además, los familiares cercanos del residente que estuvo encarcelado pueden presentar una queja ante la ciudad.

   La ciudad puede emitir multas civiles de al menos $1,000 y hasta de $10,000 por cada infracción. La ciudad también puede presentar una acción de cumplimiento de la ley ante el tribunal contra un proveedor de vivienda.

10. **Como proveedor de vivienda ¿no tengo derecho a revisar toda la información que esté disponible de un posible inquilino?**

    Los proveedores de vivienda tienen derecho a información que sea *relevante* para celebrar un contrato de alquiler con un solicitante, específicamente, si la persona va a respetar los términos del contrato de alquiler y paga la renta a tiempo. La Ordenanza de acceso justo a la vivienda no anula el derecho del proveedor de vivienda de revisar referencias, estado de empleo e ingresos, reportes de crédito, expedientes de desahucio y otra información relevante.

11. **¿Pueden los proveedores de vivienda poner “sin antecedentes penales”, “sin delitos”, “debe tener un expediente limpio” o algo similar cuando anuncian una unidad para alquiler o cuando hablan con posibles solicitantes?**

    No. Los proveedores de vivienda no pueden anunciar, hacer publicidad ni tener una política que automática o categóricamente excluya a los solicitantes con un expediente

de arrestos, expediente de condenas o antecedentes penales para alquilar una casa en la Ciudad de Berkeley.

12. **¿Pueden preguntar los proveedores de vivienda "¿usted o un miembro del grupo familiar han sido condenados por un delito?" en una solicitud de renta o cuando hablan con un solicitante?**
No. Los proveedores de vivienda ni ninguna persona puede preguntar ni exigir a los solicitantes que revelen esta información. Las únicas excepciones son cuando la ley estatal o federal exige verificaciones de antecedentes penales para ciertos tipos de viviendas subsidiadas. Incluso en esos casos, las leyes de acceso justo a la vivienda de Berkeley exigen que los proveedores de vivienda sigan las protecciones de debido proceso. Además, no se permiten verificaciones opcionales de antecedentes penales.

13. **Como proveedor de vivienda, ¿debo notificar a cualquier posible solicitante sus derechos según este aviso?**
Sí. Los proveedores de vivienda deben incluir el Aviso de la ciudad para solicitantes e inquilinos de alquiler de manera visible en su material de solicitud, sitios web y en cualquier lugar bajo su control que los solicitantes visiten con frecuencia. Puede encontrar el aviso en el sitio web de la ciudad en rentboard.berkeleyca.gov/Fair_Chance

14. **Trabajo con una agencia de arrendamiento/alquiler de terceros (es decir, Zillow, Onerent) y creo que la mejor manera de confirmar la identidad de un solicitante es por medio de una verificación de antecedentes penales? ¿Mi compañía puede hacer eso?**No. La ley prohíbe que CUALQUIER persona, organización o compañía, que sea propietaria, administre o alquile viviendas en la Ciudad de Berkeley exijan revelación, pregunten o tengan una reacción adversa basada en los expedientes de arrestos, expedientes de condenas o antecedentes penales, a menos que se aplique una exclusión. La compañía que hace la verificación puede revisar la exactitud de la información por otros medios, como una verificación de crédito.

15. **¿Dónde puedo encontrar más información? ¿A quién puedo preguntar si tengo más preguntas?**

Para obtener más información de la ciudad comuníquese con:

Berkeley Rent Stabilization Board
2125 Milvia Street, Berkeley, CA 94704
TELÉFONO: (510) 981-7368, TDD: (510) 981-6903, FAX: (510) 981-4910 Correo electrónico: rent@cityofberkeley.info
Sitio web: rentboard.berkeleyca.gov

Para obtener servicios de mediación comuníquese con:

SEEDS
2530 San Pablo Ave. Suite A,
Oakland, CA 94702
510-548-2377
Correo electrónico: info@seedscrc.org
Seedscrc.org

Para recibir orientación sobre proveedores de vivienda de alquiler comuníquese con:

Berkeley Property Owners Association
2041 Bancroft Way, Suite 203
Berkeley, CA 94704
510-525-3666
Correo electrónico: bpoa@bpoa.org
www.bpoa.org