



## **AVISO A LOS DUEÑOS DE PROPIEDADES DE ALQUILER:**

### **LA LEY DE OAKLAND AHORA PROHÍBE EL USO DE VERIFICACIONES DE HISTORIAL CRIMINAL Y/O ANTECEDENTES PENALES EN EL PROCESO DE SELECCIÓN DE INQUILINOS**

*Ronald V. Dellums y Simarashé Sherry: Ordenanza de acceso equitativo a la vivienda*

**Atención:** El 4 de febrero de 2020, el Concejo de la Ciudad de Oakland aprobó la “Ordenanza de acceso equitativo a la vivienda” (Ordenanza N.º 13581 C.M.S., O.M.C. 8.25). La ordenanza establece que es ilegal que los propietarios de bienes inmuebles de Oakland consideren los antecedentes penales en la selección de inquilinos para viviendas de alquiler.

### **TENGA EN CUENTA QUE AHORA ES ILEGAL REALIZAR CUALQUIERA DE LAS ACCIONES SIGUIENTES CON RESPECTO A LOS ACTUALES O FUTUROS INQUILINOS:**

- Preguntar sobre los antecedentes penales
- Indicar que las personas con antecedentes penales no serán consideradas para la vivienda, incluso en los anuncios de alquiler, materiales de solicitud o verbalmente
- Negarse a alquilar o rescindir un contrato de alquiler basándose en los antecedentes penales
- Requerir la divulgación o la autorización para dar a conocer los antecedentes penales
- Exigir un depósito de seguridad o un monto de alquiler más alto con base en los antecedentes penales
- Negarse a permitir la incorporación de un familiar inmediato basándose en los antecedentes penales del familiar
- Descalificar a los inquilinos de los programas de ayuda para el alquiler, como la Sección 8, con base en los antecedentes penales
- Tomar cualquier otra medida negativa contra los solicitantes o inquilinos basada en los antecedentes penales

**EXCEPCIONES:** Se aplican excepciones muy limitadas para la realización de búsquedas en el registro estatal vitalicio de delincuentes sexuales, solicitudes de vivienda pública y alquileres de viviendas unifamiliares, dúplex y triplex en las que el propietario ocupa una de las unidades como residencia principal.

Si un propietario opta por realizar una búsqueda en el registro estatal vitalicio de delincuentes sexuales, el propietario debe primero:

- 1) Incluir una declaración en la solicitud de alquiler informando a los solicitantes del requisito de detección de delincuentes sexuales;
- 2) Haber determinado ya que un solicitante cumple todos los demás criterios para el alquiler;

If you want to request a copy of this information in Chinese/ Spanish please contact: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182

如果您想要求此文件的中文版本，請聯絡：電郵 [housingassistane@oaklandca.gov](mailto:housingassistane@oaklandca.gov)/電話 510.238.6182

Si desea solicitar una copia de esta información en español, póngase en contacto con: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182  
HCD20205 SP



Housing and Community Development Department  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 6301, Oakland, CA 94612

- 3) Proporcionar al solicitante un contrato de alquiler condicional;
- 4) Informar por adelantado al solicitante que realizará la verificación del registro de delincuentes sexuales; y
- 5) Ya sea obtener el consentimiento por escrito del solicitante o dar al solicitante la oportunidad de retirar su solicitud antes de llevar a cabo una búsqueda.

**LOS PROPIETARIOS QUE ESTÉN CONSIDERANDO ADOPTAR MEDIDAS ADVERSAS (COMO NEGARSE A ALQUILARLE A UN SOLICITANTE) POR MOTIVO DE SUS ANTECEDENTES PENALES DEBEN NOTIFICAR A LOS SOLICITANTES/INQUILINOS Y DARLES LA OPORTUNIDAD DE RESPONDER**

Los propietarios que consideren adoptar cualquier medida adversa contra un solicitante/inquilino con base en sus antecedentes penales (como negarse a alquilarle al inquilino o negarse a incorporar a un miembro de la familia del inquilino) ahora están obligados a proporcionar al solicitante/inquilino una notificación por escrito y una oportunidad de responder antes de tomar una decisión definitiva. Esto se debe en gran parte al hecho de que los servicios de informes suelen proporcionar información inexacta o incompleta.

**La notificación debe incluir:**

- Las razones de la negación u otra acción
- Instrucciones sobre cómo presentar una queja ante la Ciudad
- Una lista de servicios jurídicos locales
- Una copia del informe de historial criminal, de la verificación de antecedentes penales o de otra información recibida en la cual se basa la decisión

**Se debe dar al solicitante/inquilino la oportunidad de:**

- Responder a la información
- Presentar cualquier información que mitigue o que constituya comprobación contraria, como evidencia de que la información es incorrecta, de que fue remediada o que de otra manera no debe utilizarse para negar al solicitante la vivienda

**TODOS LOS MATERIALES DE LA SOLICITUD DE VIVIENDA DEBEN INCLUIR UNA COPIA DE LA NOTIFICACIÓN A SOLICITANTES E INQUILINOS ADJUNTA**

La notificación a solicitantes e inquilinos adjunta debe exhibirse de manera prominente en todo material de la solicitud, sitio web y cualquier otro lugar visitado frecuentemente por los solicitantes de vivienda.

**LOS PROPIETARIOS QUE VIOLAN LA ORDENANZA ESTARÁN SUJETOS A SANCIONES CIVILES Y PENALES**

Todo propietario que viole la ordenanza estará sujeto a multas administrativas de hasta \$1,000 dólares por violación, a daños civiles que incluyen lo que resulte mayor entre el triple de los daños reales o el alquiler de un mes, a daños punitivos, a honorarios y gastos de abogados y a medidas cautelares. Todo proveedor de vivienda que a sabiendas y deliberadamente viole la ordenanza también será culpable de un delito menor.

If you want to request a copy of this information in Chinese/ Spanish please contact: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182

如果您想要求此文件的中文版本, 請聯絡: 電郵 [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/電話 510.238.6182

Si desea solicitar una copia de esta información en español, póngase en contacto con: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182  
HCD20205 SP



Housing and Community Development Department  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 6301, Oakland, CA 94612

**Para mayor información, comuníquese con:** Ciudad de Oakland  
Centro de Recursos para Vivienda  
Teléfono: 510.238.6182  
Email: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)

Puede leer una copia de la ordenanza visitando el sitio web de la Ciudad de Oakland en: [oaklandca.gov/topics/housing-resource-center](http://oaklandca.gov/topics/housing-resource-center) o consultar con un abogado para obtener más información.

## **Recursos locales para propietarios e inquilinos**

### **Organizaciones locales que prestan asistencia a los propietarios de bienes inmuebles**

#### **Alameda County Bar Association**

Legal Access Alameda

1000 Broadway, Suite 290, Oakland, CA 94607

Teléfono: 510-302-2222. Opción 4

Horario de atención telefónica: 8:30 a.m. a 12:00 p.m. y 1:00 p.m. a 3:00 p.m.

Sitio web: <http://legalaccess.org/>

Email: [amarilis@acbanet.org](mailto:amarilis@acbanet.org)

La clínica de asistencia sobre el desalojo a propietarios de bajos ingresos se ofrece semanalmente con cita previa.

#### **East Bay Rental Housing Association**

3664 Grand Ave, Suite B, Oakland, CA 94610

Teléfono: 510-893-9873

Horario: De lunes a viernes de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.  
(cerrado para el almuerzo de 12:30 a 1:30 p.m.)

Sitio web: <https://www.ebrha.com>

Email: [news@ebrha.com](mailto:news@ebrha.com)

La asociación EBRHA es una organización sin fines de lucro de servicio completo dedicada a promover viviendas de alquiler residenciales equitativas, seguras y bien mantenidas que cumplen con las ordenanzas locales y las leyes estatales y federales. Ofrecemos a nuestros miembros propietarios y gerentes de propiedades de alquiler una educación oportuna y específica de la ciudad, asesoramiento personalizado sobre gestión de propiedades, formularios de alquiler gratuitos, oportunidades para establecer contactos y gestoría de defensa a nivel estatal y local. EBRHA apoya a nuestros miembros, vecinos y empresas locales con iniciativas de mejora y sostenibilidad de la comunidad.

If you want to request a copy of this information in Chinese/ Spanish please contact: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182

如果您想要此文件的中文版本, 請聯絡: 電郵 [housingassistane@oaklandca.gov](mailto:housingassistane@oaklandca.gov)/電話 510.238.6182

Si desea solicitar una copia de esta información en español, póngase en contacto con: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182

HCD20205 SP



Housing and Community Development Department  
250 Frank H. Ogawa Plaza, Suite 6301, Oakland, CA 94612

**Organizaciones locales que prestan asistencia  
a los propietarios y a los inquilinos**

**SEEDS Community Resolution Center**

2530 San Pablo Ave, Suite A, Berkeley, CA 94702

Teléfono: 510-548-2377

Fax: 510-548-4051

Sitio web: [www.seedscrc.org](http://www.seedscrc.org)

Email: [casedeveloper@seedscrc.org](mailto:casedeveloper@seedscrc.org)

Horario: Lunes a jueves, de 9:00 a.m. a 5:00 p.m.

Ofrece mediación, facilitación y capacitación. Puede programar una sesión de mediación dentro de los 10 a 14 días hábiles después de que todas las partes involucradas pasen por un proceso de admisión por teléfono. \$75 por parte involucrada, por sesión de mediación (escala móvil disponible; no se rechaza a nadie por falta de fondos).

**Housing and Economic Rights Advocates (HERA)**

1814 Franklin St, Suite 1040, Oakland, CA 94612

Dirección postal: P.O. Box 29435, Oakland, CA 94604

Teléfono: 510-271-8443 (se requiere cita previa)

Fax: 510-868-4521

Horario sin cita previa para propietarios: Martes y jueves,  
de 9:30 a.m. a 1:00 p.m. en RAP

Sitio web: <http://www.heraca.org>

Email: [inquiries@heraca.org](mailto:inquiries@heraca.org)

Promueve el acceso a créditos asequibles y justos, y la creación y preservación de activos. Lucha contra los servicios hipotecarios abusivos, los problemas con las asociaciones de propietarios de vivienda, la ejecución hipotecaria, el depósito en garantía y otros problemas de los propietarios de vivienda, los préstamos abusivos de todo tipo y la discriminación en los servicios financieros y las transacciones de los consumidores. Proporciona asesoramiento financiero a individuos y talleres de educación comunitaria. Capacita a proveedores de servicios y a otros profesionales. Traduce las experiencias y necesidades de los clientes en trabajo orientado a políticas. Colabora con muchos socios diferentes en todo el estado y el país y crea soluciones positivas para los residentes vulnerables.

If you want to request a copy of this information in Chinese/ Spanish please contact: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182

如果您想要求此文件的中文版本, 請聯絡: 電郵 [housingassistane@oaklandca.gov](mailto:housingassistane@oaklandca.gov)/電話 510.238.6182

Si desea solicitar una copia de esta información en español, póngase en contacto con: [housingassistance@oaklandca.gov](mailto:housingassistance@oaklandca.gov)/ 510.238.6182  
HCD20205 SP