

Actualización de la Guía del Programa de Estabilización del Alquiler de Berkeley Enero del 2013

Todas las referencias a los números de página se refieren a la edición de la Guía de diciembre del 2010

NUEVO: Deben divulgarse las cuotas por la evaluación del inquilino.	Antes de cobrar una cuota a los inquilinos candidatos para efectuar una revisión de su historial crediticio o de tramitar una solicitud de alquiler, los caseros debe proporcionar una declaración sobre “Los derechos de los inquilinos respecto a la cuota de evaluación” (“ <i>Tenant Screening Fee Rights</i> ”) y divulgar la cuota máxima que se permite bajo la ley estatal (Artículo 1950.6(b) del Código Civil). Vea el Capítulo 13.78 del Código Municipal de Berkeley.
Se amplía la definición de una casa de huéspedes.	Tradicionalmente, cada habitación en una casa de huéspedes, como se define en la Regulación 403, se ha considerado una “unidad de alquiler” que debe registrarse. La definición se ha ampliado para incluir cada habitación de una unidad en un inmueble de unidades múltiples donde al menos cuatro habitaciones están alquiladas o se ofrecen en alquiler, y cada inquilino nuevo tiene un arrendamiento distinto para su habitación. (Vea la Regulación 403.5) Tenga presente que un propietario que viva en una unidad de un dúplex que esté ocupado por el propietario y esté exento, y alquile cinco habitaciones o más en la otra unidad bajo cinco o más arrendamientos, debe registrar cada una de esas habitaciones.
Dos maneras de calcular el interés sobre los depósitos de garantía.	Los caseros de Berkeley pueden elegir entre dos maneras de determinar la tasa de interés que deben pagar cada año por los depósitos de garantía de sus inquilinos. La tasa previamente impuesta, es decir, el rendimiento promedio de certificados de depósito a seis meses, según el informe del Consejo de la Reserva Federal (<i>Federal Reserve Board</i>), sigue siendo una opción (vea la página 13). De manera alterna, un casero puede elegir conservar los depósitos de garantía en una cuenta asegurada de una institución financiera ubicada en Berkeley, y pagar el promedio de 12 meses de tasas de interés a partir del primer día hábil de cada mes, que se ofrece por certificados de depósito (con un depósito mínimo de \$5,000) en bancos comerciales ubicados en Berkeley. (Esta tasa es generalmente menor a la tasa de la Reserva Federal.) Los calculadores de los depósitos de garantía para ambas tasas se pueden localizar en el sitio electrónico del Consejo sobre el Alquiler.
Se amplían las protecciones de la Ordenanza sobre la Reubicación; se añade un elemento de mediación.	Las reparaciones considerables que deban efectuarse para cumplir con los requisitos del código de vivienda, que no se puedan efectuar si el inquilino está viviendo en la unidad, constituyen una causa justificada del desalojo. (Página 15, causa justificada No. 7.) En dichas situaciones, a los inquilinos se les debe permitir volver a ocupar la unidad cuando se hayan efectuado las reparaciones (vea la página 16 acerca de la desocupación para efectuar reparaciones considerables) y tienen derecho a ciertos pagos de acuerdo a la Ordenanza sobre la Reubicación de la Ciudad (<i>City Relocation Ordinance</i>). Las enmiendas recientes a la Ordenanza corrigen ciertas ambigüedades, aumentan la duración y el monto de los pagos mientras el inquilino siga desplazado, aclaran los requerimientos de notificar y los requisitos, y proporcionan una vía a la mediación en caso que el casero y el inquilino no estén de acuerdo acerca de la necesidad de la reubicación. Los asesores del Consejo sobre el Alquiler tienen mucha experiencia en hacer recomendaciones respecto a estos temas.
NUEVO: Requisito de una alarma contra el monóxido de carbono.	Una nueva ley estatal exige que los propietarios de todas viviendas unifamiliares, con una cochera anexa o alguna fuentes de hidrocarburos, instalen alarmas contra el monóxido de carbono en la vivienda a más tardar el 1º. de julio de 2011. El aparato debe estar autorizado por el jefe del departamento de bomberos del estado (<i>state fire marshal</i>). Este requisito entra en vigor para las viviendas multifamiliares el 1º. de enero del 2013.
NUEVO: Reciclaje en los edificios de departamentos.	En Berkeley, los servicios de reciclaje se proporcionan a las unidades de alquiler a opción del propietario. A partir del 1º. de julio del 2012, los servicios de reciclaje serán obligatorios para la mayoría de los edificios con unidades múltiples, con cinco unidades o más, de acuerdo a una nueva ley estatal (AB 341). La Ciudad y el Condado de Alameda están preparando requisitos más detallados del programa de reciclaje. Comuníquese con el Consejo sobre el Alquiler si desea más información.

Ajuste general anual de 2013.

El AGA del 2012 es el 1.7 por ciento (Regulación 1134). El AGA del 2013 no se puede implementar en una unidad a la que se le haya fijado un alquiler inicial en el 2012.

OJO: Los cambios en las leyes estatales que permiten cambios a las políticas sobre fumar prácticamente no tienen vigencia en Berkeley.

Una nueva ley estatal, el Artículo 1947.5 del Código Civil, permite a los caseros prohibir el fumar en las viviendas, aunque se haya permitido anteriormente. Sin embargo, esta ley no se antepone a las ordenanzas locales, como la Ordenanza sobre el Alquiler de Berkeley, la cual prohíbe que se desaloje a los inquilinos por no estar de acuerdo con los cambios a los términos del arrendamiento impuestos por el casero. Por ello, aunque un casero y un inquilino podrían acordar el prohibir el fumar en las instalaciones, el inquilino no tiene la obligación de aceptar dicha prohibición si esta prohibición no existía anteriormente. Esto se aclara en la Regulación 131.