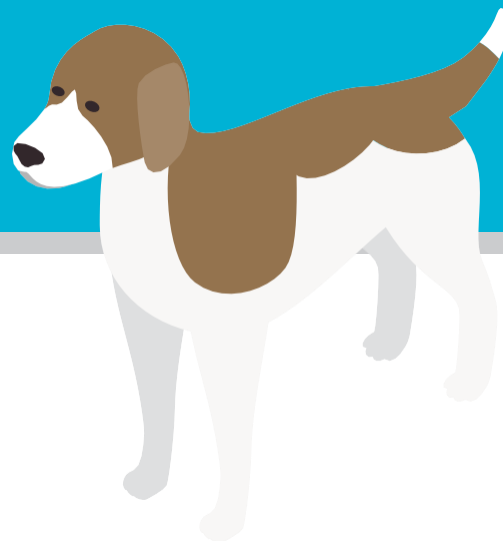


LAS NUEVAS REGLAS PARA LA
SELECCIÓN DE ALQUILER Y LOS
DEPÓSITOS DE SEGURIDAD:

GUÍA DE PROPIETARIOS



CONTENIDO



- 3** • Antecedentes
- 4** • Las Nuevas Reglas para la Selección de Alquiler y los Depósitos de Seguridad
- 4** • Selección de Alquiler
 - Opción 1: Criterios de Evaluación Inclusiva
 - Opción 2: Evaluación Individualizada
- 10** • Evidencia Suplementaria
- 11** • Depósitos de Seguridad
- 12** • Ejecución
- 13** • Preparándose para Evaluar a los Solicitantes: Una Lista de Verificación
- 14** • Diagrama de Flujo: Dos Opciones para Evaluar a los Inquilinos
- 15** • Una Nota para los Propietarios
- 15** • Preguntas?



Antecedentes

Los inquilinos y propietarios desempeñan un papel importante en la creación de comunidades vibrantes y de calidad en Minneapolis. Hay más de 89,000 hogares alquilando sus casas. Los expertos coinciden en que seguirá creciendo la necesidad de viviendas de alquiler asequibles.

Aumentar el acceso a la vivienda puede mejorar la salud, la seguridad y el bienestar de una comunidad. Sin embargo, muchas personas luchan por encontrar unidades de alquiler para sus hogares, ya que los costos de vivienda aumentan más rápido que los salarios.

Encontrar un lugar seguro y estable para llamar hogar puede ser especialmente difícil para los inquilinos de color y las personas con trabajos de bajos salarios. A muchas personas se les niega la vivienda debido a discriminación o cosas que sucedieron hace mucho tiempo en su historial criminal, historial de alquiler o historial crediticio.

Los desalojos también afectan a los vecindarios de bajos ingresos y de diversidad racial más que a otros. Con un desalojo registrado, puede ser mucho más difícil para una familia encontrar una vivienda.

Al trabajar juntos, podemos buscar ayudar a las familias de Minneapolis a superar las barreras a la vivienda. Los propietarios pueden hacer su parte asegurándose de que sus criterios de selección de alquiler sean justos. También pueden asegurarse que los inquilinos tengan la oportunidad de brindarles información que pueda ayudar a demostrar cómo serán un inquilino exitoso. De esa manera, sus aplicaciones ofrecen una imagen precisa de quiénes son y cómo serán como inquilinos. Siga leyendo para obtener más información sobre las nuevas reglas de la ciudad para la verificación de alquileres y depósitos de seguridad.



LAS NUEVAS REGLAS PARA LA SELECCIÓN DE ALQUILER Y LOS DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

La ciudad de Minneapolis tiene nuevas reglas que tienen como objetivo aumentar el acceso a la vivienda en nuestra comunidad. Las reglas de selección de alquileres se conocen como los criterios de selección de solicitantes para la ordenanza de posibles inquilinos.

Selección de Alquiler

Según las nuevas reglas, tiene 2 opciones para evaluar las solicitudes de alquiler. Puede utilizar los criterios de evaluar Inclusivas de la Ciudad o realizar evaluaciones individualizadas.

Debe seguir las nuevas reglas incluso si no cobra una tarifa de solicitud. También debe compartir sus criterios de selección de alquiler con los inquilinos por escrito antes de que soliciten una unidad. Puede ponerlo con el anuncio de venta para la unidad, en un correo electrónico, en la aplicación de alquiler o en su sitio web. Los inquilinos pueden pedirle que use una opción de selección u otra, pero la elección depende de usted.

más información	fechas de inicio
-----------------	------------------

Las nuevas reglas de selección de alquileres comienzan el 1 de junio de 2020 para los propietarios que tienen 16 o más unidades * y el 1 de diciembre de 2020 para los propietarios que tienen 15 unidades o menos.

Las nuevas reglas de depósito de seguridad comienzan el 1 de junio de 2020 para todos los propietarios.

**Los totales de las unidades incluyen unidades individuales en casas, dúplex, triplex y edificios de apartamentos.*

IMPORTANTE

Obtenga ayuda legal. Si tiene preguntas sobre cómo seguir las nuevas reglas, pida ayuda a un abogado o experto legal.

Opción 1:

CRITERIOS DE EVALUACIÓN INCLUSIVA

Los criterios de evaluación inclusiva no le permiten considerar ciertas cosas en el pasado de un inquilino al decidir si aprobará su solicitud. Estos elementos se dividen en 3 categorías: antecedentes penales, historial de alquiler e historial crediticio.

Historia Criminal

Un historial criminal es un registro de condenas y sentencias pasadas de una persona. Según los criterios de evaluación inclusiva, no puede rechazar la solicitud de alquiler de alguien debido a:

- Cualquier arresto que no terminó en condena. Esto no incluye los casos activos.
- Estar en o terminar una desviación o un aplazamiento del programa de juicio. Esto incluye estancias de adjudicación y las continuaciones de despido o sin enjuiciamiento (cuando un tribunal no establece una condena en el expediente de alguien o suspende el enjuiciamiento si cumplen ciertas condiciones)
- Cualquier condena que haya sido anulada o eliminada (eliminada del registro de alguien), o si el solicitante obtuvo una suspensión de la sentencia y siguió los términos de la suspensión.



Ejemplos

Delitos menores

Según los criterios de evaluación inclusiva, no puede rechazar una solicitud de alquiler debido a ciertos delitos menores en el pasado del solicitante, incluidos los delitos menores graves. Los delitos menores incluyen delitos como: *

- Una primera condena por conducir en estado de ebriedad (DWI)
- La conducción imprudente que no resulte en lesiones graves
- Asalto en el quinto grado
- Traspaso
- Conducta desordenada
- Asalto doméstico
- Robo simple

Tampoco puede rechazar una solicitud debido a citaciones o delitos menores en el pasado de un solicitante, ya que estos no son delitos según la ley de Minnesota.

*Esta es una muestra de delitos menores comunes. No es una lista completa.

- Cualquier condena por un delito que ya no es ilegal en el estado de Minnesota.
- Cualquier condena u otra determinación o adjudicación (una decisión formal) en el sistema de justicia juvenil.
- Cualquier condena por delitos menores (incluidos delitos menores graves) si las fechas de la sentencia son mayores de 3 años.
- Cualquier condena penal por delitos graves si las fechas de la sentencia son mayores de 7 años.
- Cualquier condena penal por los siguientes delitos graves si las fechas de la sentencia son mayores de 10 años:
 - Asalto en primer grado
 - Incendio premeditado de primer grado
 - Robo agravado
 - Asesinato en primer grado
 - Asesinato en segundo grado
 - Asesinato en tercer grado
 - Homicidio en primer grado
 - Secuestro
 - Conducta sexual criminal en primer grado



IMPORTANTE

Fechas de sentencia. Las fechas de la sentencia, no las fechas en que ocurrieron los incidentes, son lo que importa al determinar qué delitos menores o delitos graves pasados puede considerar al evaluar a los inquilinos..

Excepciones

Aún puede rechazar una solicitud si los antecedentes penales del arrendatario incluyen:

- Condena por la fabricación o distribución ilegal de una sustancia controlada, como se define en la sección 102 de la Ley de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802).
- Delitos que los hacen inelegibles para vivienda con asistencia federal de acuerdo con las regulaciones federales, que incluyen, entre otros, cuando cualquier miembro del hogar tiene que registrarse como delincuente sexual de por vida en un programa estatal de registro de delincuentes sexuales.

Historial de Alquiler

Un historial de alquiler es un registro de las experiencias pasadas de una persona con la vivienda. Esto incluye las propiedades que alquilaron o compraron. De acuerdo con las nuevas reglas de la Ciudad, no puede negar una solicitud de alquiler debido a:

- Desalojo acciones que fueron despididos o se decidió a favor del solicitante antes de que presentaron su solicitud.
- Acciones de desalojo que se resolvieron si tienen más de 1 año.
- Cualquier desalojo mayor de 3 años.
- Historial de alquiler limitado, a menos que el solicitante retenga información a propósito.

Ingresos

Aún puede exigir a los inquilinos que tengan un ingreso mensual mayor o igual a 3 veces el alquiler mensual para aprobar su solicitud. Pero, si está utilizando los criterios de evaluación inclusiva, debe permitir una excepción si un solicitante puede demostrar un historial de pago de alquiler exitoso con un ingreso que es menos de 3 veces el alquiler.

Los inquilinos deberán proporcionarle evidencia adicional para que pueda considerar una excepción. La evidencia complementaria, que se explica a continuación, es información escrita que los inquilinos proporcionan en un esfuerzo por demostrar que podrán pagar el alquiler.

Por ejemplo, los inquilinos pueden darle un registro de pagos de su cuenta de alquiler más reciente que muestre que pagaron el alquiler a tiempo y ganan menos de 3 veces el alquiler mensual.

Mientras que depende de usted decidir los criterios específicos que muestran un buen historial de alquiler, es posible que desee buscar:

- Pagos de alquiler mensuales anteriores que son similares a lo que cobra.
- Pagos de alquiler o hipoteca recientes, pagados a tiempo y pagados en su totalidad.
- Si compartieron los costos de alquiler y, de ser así, si fue con las mismas personas con las que están solicitando su unidad.



Historial de Crédito

Un historial crediticio es un registro de cómo una persona ha pagado algunas deudas pasadas que se basaron en el crédito. Según los criterios de evaluación inclusiva, puede utilizar la información del historial crediticio de un solicitante que sea relevante para su capacidad de pagar el alquiler para decidir si será un arrendatario exitoso. Sin embargo, no puede rechazar las solicitudes de alquiler debido a:

- Solamente puntaje de crédito
- Limitado o falta de historial crediticio



Opción 2:

EVALUACIÓN INDIVIDUALIZADA

Cualquier otro criterio que decida utilizar para seleccionar las solicitudes de alquiler en lugar de los criterios de evaluación inclusiva se considera una evaluación individualizada. No es necesario que siga las reglas de los criterios de evaluación inclusiva si realiza una evaluación individualizada. Sin embargo, debe considerar cualquier evidencia complementaria que un solicitante comparta con su solicitud.

Utilice las mejores prácticas para determinar sus criterios. Hable con abogados y otros profesionales de la industria para obtener consejos útiles y asegurarse de no violar las leyes de vivienda justa. Asegúrese de que su enfoque se alinee con la intención de las nuevas reglas, que tienen como objetivo crear procesos de selección de alquileres más transparentes que reduzcan las barreras a la vivienda para las familias locales. Considere estas cosas al decidir sus criterios:

- **Incidentes específicos.** ¿Cuales incidentes específicos en el pasado de un arrendatario le harían negar su solicitud? ¿Qué tipo de incidentes, qué tan graves deberían ser y cuántos son demasiados?
- **Tiempo transcurrido.** ¿Hace cuánto tiempo que sucedieron estas cosas?
- **Edad del solicitante.** ¿Qué edad tenía el solicitante cuando sucedieron estas cosas?
- **Eventos no planificados.** ¿Ha tenido el solicitante eventos importantes en la vida que no podría haber planeado? Esto podría incluir cosas como pérdida del trabajo, enfermedad, accidente automovilístico, muerte, divorcio o violencia doméstica.

IMPORTANTE

Comparta sus criterios de selección. Los inquilinos pueden pedirle que utilice los criterios de evaluación inclusiva o que realice una evaluación individualizada. No tiene que utilizar la opción que solicitan, pero debe compartir con ellos los criterios de selección de alquiler por escrito antes de que se apliquen.

EVIDENCIA SUPLEMENTARIA

La evidencia suplementaria es cualquier información escrita que los solicitantes le brinden para demostrar que serán inquilinos exitosos. Puede ayudar a fortalecer su solicitud explicando incidentes de su historial criminal, historial de alquiler e historial crediticio. También puede resaltar su evidencia para demostrar que puede seguir los términos del arrendamiento incluso si existen desafíos en sus antecedentes. La evidencia adicional puede brindar una imagen más precisa del inquilino que la que podría encontrar con una evaluación típica.

Los inquilinos pueden brindarle pruebas suplementarias con sus solicitudes, independientemente de los criterios de evaluación que decida utilizar. Pero es necesario y especialmente importante para las evaluaciones individualizadas. Esto se debe a que si rechaza una solicitud, debe explicar claramente por escrito por qué la evidencia suplementaria que le proporcionó el arrendatario no fue lo suficientemente buena.

Ejemplos

Evidencia Suplementaria

La evidencia suplementaria puede incluir cosas como:

- Prueba de todas las fuentes de ingresos.
- Referencias de empleadores, propietarios de propiedades de alquiler y oficiales de libertad condicional o libertad condicional.
- Documentos que muestren la participación en un curso de capacitación laboral, un programa de certificación de inquilinos o un programa de reingreso a la comunidad del Departamento de Correcciones.
- Evidencia de un evento de vida no planificado que puede haber provocado pagos atrasados, como una enfermedad grave o muerte.
- Un currículum de alquiler que describe la información personal, los miembros del hogar, el trabajo, las direcciones anteriores y las necesidades de vivienda.
- Cualquier otro material, como cartas, correos electrónicos o certificados, que describan fortalezas y logros.

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Los pagos altos al inicio de un contrato de arrendamiento pueden dificultar que algunos inquilinos puedan pagar una vivienda. Las nuevas reglas limitan la cantidad que puede pedirle a un inquilino que pague como depósito de seguridad en un esfuerzo por abordar este problema.

Si solicita a los inquilinos un depósito de seguridad y 1 mes de alquiler al comienzo de un contrato de arrendamiento, no puede exigir un pago de depósito de seguridad que sea más de 1 mes de alquiler (consulte el Ejemplo 1 a continuación).

Si solicita a los inquilinos un depósito de seguridad y más de 1 mes de alquiler al comienzo de un contrato de arrendamiento, no puede exigir un pago de depósito de seguridad que sea más de la mitad (50%) del alquiler de 1 mes. También debe dar a los inquilinos la opción de pagar el depósito de seguridad durante 3 meses (consulte el Ejemplo 2 a continuación).

Más
Información:

Fechas
de Inicio

Las nuevas reglas de depósito de seguridad comienzan el 1 de junio de 2020 para todos los propietarios.

Ejemplo 1

SUS COSTOS AL INICIO DEL ARRENDAMIENTO:

- Depósito de seguridad + primer mes de alquiler

NUEVA REGLA:

- El depósito de seguridad debe ser menor o igual al alquiler de 1 mes.

EJEMPLO:

- Alquiler: \$1,000 por mes
- Depósito de seguridad: \$ 1,000
- Sus costos totales al inicio del arrendamiento: \$ 2,000

Ejemplo 2

SUS COSTOS AL INICIO DEL ARRENDAMIENTO:

- Depósito de seguridad + primer mes de alquiler + otro mes de alquiler

NUEVA REGLA:

- El depósito de seguridad debe ser menor o igual a la mitad (50%) del alquiler de 1 mes

EJEMPLO:

- Alquiler: \$ 1,000 por mes
- Depósito de seguridad: \$ 500*
- Alquiler del primer mes: \$ 1,000
- Alquiler del último mes: \$ 1,000
- Costos totales del arrendatario al inicio del arrendamiento: \$ 2,500

* Los inquilinos pueden pagar el depósito de seguridad durante 3 meses.



Ejecución

Usted es responsable de seguir estas reglas. Si no lo hace, los inquilinos pueden llamar al 311 para presentar una queja formal a la Ciudad. Si se presenta una queja, alguien de la ciudad se comunicará con usted y el inquilino para obtener más información. Es importante mantener buenos registros porque si lo contactan, tendrá la información necesaria para responder á cualquier pregunta.

La Ciudad no ordena ninguna acción correctiva hasta que encuentre evidencia clara de una violación. Pero, si determinan que usted infringió las reglas, pueden emitir una orden de infracción y una citación administrativa. También pueden presentar una acción contra su licencia.

Si creen que ha violado la ordenanza, los inquilinos también pueden buscar ayuda en organizaciones de defensa de inquilinos.

IMPORTANTE

Mantenga Sus Registros. Debe mantener registros de todas las evaluaciones de las solicitudes de alquiler durante 2 años. Esto incluye sus comunicaciones escritas con los inquilinos para informarles por qué rechazó sus solicitudes.

PREPARÁNDOSE PARA SELECCIONAR SOLICITANTES

- **Conosca sus derechos y obligaciones.** Visite el sitio web de la ciudad y comuníquese con organizaciones comerciales como la Asociación de Viviendas Múltiples de Minnesota para obtener más información.
- **Asegúrese de que sus proveedores sigan las reglas.** Si utiliza proveedores de selección de alquiler, pregúnteles si conocen las nuevas reglas. Descubra cómo han cambiado su proceso para seguirlos.
- **Comparta sus criterios de selección.** Informe a los inquilinos por escrito cuáles son sus criterios antes de aceptar solicitudes.
- **Explica las denegaciones de solicitudes.** Debe informar al solicitante la base de su denegación por escrito dentro de los 14 días. Si le dieron información adicional, debe explicar por qué no fue lo suficientemente buena para aprobar su solicitud.
- **Mantenga buenos registros.** Conserve los registros de denegaciones de solicitudes durante 2 años.
- **Pida Ayuda.** Hable con abogados y otros profesionales de la industria para obtener consejos útiles y asegurarse de no violar las leyes de vivienda justa.



Diagrama de Flujo: Dos opciones para Evaluar a los Inquilinos

RECIBIR SOLICITUD

Utilice criterios de Evaluación Inclusivos

Utilice criterios de una Evaluación Individualizada

Use criterios inclusivos que no consideren ciertos delitos menores o delitos graves pasados como se describe en la ordenanza

HISTORIA CRIMINAL

Utilice otros criterios relacionados con antecedentes penales y considere cualquier evidencia suplementaria relevante.

Use criterios inclusivos que no consideren ciertos desalojos pasados o un historial de alquiler limitado como se describe en la ordenanza

HISTORIAL DE ALQUILER

Utilice otros criterios relacionados con el historial de alquiler y considere cualquier evidencia suplementaria

Utilice criterios inclusivos que no consideren el puntaje crediticio solo o un historial de alquiler limitado como se describe en la ordenanza

HISTORIAL DE CRÉDITO

Utilice otros relacionados con el historial crediticio y considere cualquier evidencia suplementaria relevante

INGRESOS

Si requiere que los inquilinos ganen al menos 3 veces el alquiler mensual, considere hacer una excepción si se le solicita. Permita la excepción si el solicitante puede demostrar que ha pagado con éxito el alquiler anterior.

FINALIZAR LA SELECCION Y RESPONDER AL SOLICITANTE

Una nota para los propietarios:

Este es un folleto instructivo creado para brindar una guía de alto nivel a los propietarios. No es un aviso legal.



PREGUNTAS?

Llame al 311 o visite nuestro sitio Web para obtener más información:

www.minneapolismn.gov/renterprotections

Nuestro sitio web tiene muchos recursos, incluyendo preguntas más frecuentes sobre las nuevas reglas para la evaluación de alquiler y depósitos de seguridad.

For reasonable accommodations or alternative formats please contact 311 at 612-673-3000. People who are deaf or hard of hearing can use a relay service to call 311 at 612-673-3000. TTY users call 612-263-6850. Para asistencia, llame al 311. Rau kev pab 311. Hadii aad Caawimaad u baahantahay 311.