

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

# GUÍA PARA INQUILINOS



# CONTENIDO



- 3** • Antecedentes
- 4** • Las Nuevas Reglas para la Selección de Alquileres y los Depósitos de Seguridad
- 4** • Selección de Alquiler
  - Opción 1: Criterios de Evaluación Inclusiva
  - Opción 2: Evaluación Individualizada
- 11** • Evidencia Suplementaria
- 12** • Depósitos de Seguridad
- 13** • Reportando un Problema
- 14** • Recursos de Vivienda
- 15** • Preparándose para Alquilar: Una Lista de Verificación
- 16** • Una nota para los inquilinos
- 16** • 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, muchos inquilinos luchan por encontrar unidades de alquiler para sus hogares, ya que los costos de la 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 algo que sucedió 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.

Trabajando juntos, podemos 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 se aseguran de que los inquilinos tengan la oportunidad de brindarles información que pueda ayudar a demostrar cómo serán un inquilino exitoso. De esa manera, sus aplicaciones ofrecerán 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 selección de alquileres y depósitos de seguridad.



# Las Nuevas Reglas para la Selección de Alquileres y los Depósitos de Seguridad

**La ciudad de Minneapolis tiene nuevas reglas que tienen como objetivo facilitar su aprobación para viviendas de alquiler. Estas reglas limitan la forma en que los propietarios pueden examinar las solicitudes de alquiler y manejar los depósitos de seguridad.**

## Selección de Alquiler

Los propietarios tienen 2 opciones para examinar sus solicitudes. Pueden utilizar los criterios de evaluación inclusivas de la Ciudad o realizar evaluaciones individualizadas.

Antes de solicitar una vivienda, puede pedirle a un propietario que utilice los criterios de evaluación inclusivas o que realice una evaluación individualizada si prefiere una opción sobre la otra. Los propietarios no tienen que usar la opción que solicite, pero sí tienen que compartir con usted los criterios de selección por escrito antes de presentar la solicitud. Pueden ponerlo con la lista de unidades, en un correo electrónico, en la aplicación o en su sitio web.

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, independientemente de cuántas unidades tengan.

*\*El total de la unidad incluye unidades individuales en casas, dúplex, triplex y edificios de departamentos.*

SUGERENCIA PARA EL ARRENDATARIO

**Obtenga Ayuda Legal.** Si tiene inquietudes sobre su historial criminal, historial de alquiler o historial crediticio, solicite ayuda a un abogado o experto legal. Consulte la sección Recursos de vivienda a continuación para obtener una lista de organizaciones de defensa de inquilinos que pueden ayudarle.

## Opción 1:

# CRITERIOS DE EVALUACIÓN INCLUSIVA

Los criterios de evaluación inclusiva no permiten a los propietarios considerar ciertas cosas de su pasado cuando deciden si aprobarán su solicitud. Estas cosas se dividen en 3 categorías: antecedentes penales, historial de alquiler e historial crediticio. Los criterios de evaluación inclusiva alientan a los propietarios a examinar las aplicaciones con más apertura.

## Historial Criminal

Un historial criminal es un registro de condenas y sentencias pasadas de una persona. Las autoridades federales, estatales y locales mantienen y actualizan los antecedentes penales.

Al procesar las solicitudes, los propietarios pueden verificar su historial criminal para ver si tiene antecedentes penales.

Según los criterios de selección inclusivos, los propietarios no pueden rechazar su solicitud de alquiler debido a ciertos aspectos de su historial criminal, como:

- Cualquier arresto que no terminó en condena. Esto no incluye los casos activos.
- Estar en un o terminando un programa de desviación o aplazamiento de sentencia, incluidas suspensiones de adjudicación y aplazamientos por despido o sin enjuiciamiento (cuando el tribunal no registra una condena en su expediente ni suspende el enjuiciamiento si cumple con ciertas condiciones).



### Ejemplos




### Delitos

Bajo los criterios de evaluación inclusiva, un propietario no puede negar su solicitud de alquiler debido a ciertos delitos menores pasados, incluidos los delitos menores graves. Los delitos menores incluyen delitos como:

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

Los propietarios tampoco pueden rechazar su solicitud debido a citaciones o delitos menores porque estos no son delitos según la ley de Minnesota.

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

- 
- 
- 
- Cualquier condena que haya sido anulada o eliminada (eliminada de su registro), o si el solicitante obtuvo una suspensión de la sentencia y siguió los términos de la suspensión.
  - 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 de primer grado
    - Incendio de primer grado
    - Robo agravado
    - Asesinato en primer grado
    - Asesinato en segundo grado
    - Asesinato en tercer grado
    - Homicidio involuntario en primer grado
    - Secuestro
    - Conducta sexual criminal de primer grado

## Excepciones

Los propietarios aún pueden negar su solicitud si su historial criminal incluye:

- 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 lo hacen inelegible para una vivienda con asistencia federal de acuerdo con las regulaciones federales, que incluyen, entre otros, cuando cualquier miembro del hogar debe 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 propiedades que alquiló o compró.

Cuando procesan las solicitudes, muchos propietarios buscan ciertas cosas en su historial de alquiler, como si alguna vez violó las reglas del arrendamiento, hizo pagos atrasados o fue desalojado.

Para poder obtener información sobre su historial de alquiler, los propietarios pueden pedirle que les proporcione los datos de contacto de sus anteriores administradores de propiedades.

También pueden buscar información en los tribunales. Los tribunales mantienen registros de la mayoría de las acciones de desalojo que fueron parte de un proceso judicial, conocido formalmente como detenciones ilegales (UD). Un caso de desalojo no aparecerá en su registro si fue eliminado, lo que significa que se eliminó de su registro.

Las nuevas reglas de la Ciudad aseguran que los propietarios que utilicen los criterios de evaluación inclusiva no puedan denegar su solicitud de alquiler por:

- Cualquier caso de desalojo de más de 3 años, incluso si perdió su caso.
- Acciones de desalojo que fueron rechazadas o decididas a favor del solicitante.
- Acciones de desalojo que fueron rechazadas o decididas a favor del solicitante.
- Historial de alquiler limitado (inquilinos por primera vez, propietarios anteriores que no tienen un historial de alquiler, inmigrantes nuevos con poco o ningún historial de alquiler), aunque no puede omitir información a propósito.



### SUGERENCIA PARA EL ARRENDATARIO

**Verifique su expediente judicial.** Hable con un abogado o un experto legal para comprender lo que está en su expediente judicial. Averigüe si puede eliminar alguna condena, lo que significa que se eliminan de su registro. Consulte la sección Recursos de vivienda a continuación para obtener una lista de organizaciones de defensa de inquilinos que pueden ayudarlo.



# Ingresos

Si un propietario utiliza los criterios de evaluación inclusiva y requiere que su ingreso mensual sea al menos 3 veces el alquiler mensual, puede pedirle que haga una excepción si no cumple con el requisito.

Usted tendrá que dar al propietario pruebas suplementarias para que consideren hacer una excepción. La evidencia suplementaria, que se explica a continuación, es información escrita que muestra que podrá pagar el alquiler. Depende del propietario decidir si la información que les proporcione es lo suficientemente buena como para hacer una excepción.

## Ejemplos

## Evidencia Suplementaria Para Excepciones de Ingresos

Si un propietario está pensando en hacer una excepción a su requisito de ingresos para usted, es posible que desee brindarle evidencia adicional sobre su historial de alquiler. Puede resultarle más útil proporcionar información que demuestre que pagó sus facturas anteriores de vivienda y servicios públicos a tiempo mientras ganaba menos de 3 veces el alquiler mensual.

Por ejemplo, si en el pasado ganó \$ 2,400 por mes y pagó el alquiler a tiempo mientras vivía en una unidad que costaba \$ 1,000 por mes, podría mostrarle al propietario un comprobante de los pagos de alquiler exitosos. Para obtener un registro escrito de esos pagos, solicite al último propietario de la propiedad de alquiler que le proporcione un registro de pagos de su cuenta de alquiler anterior.





## Historial de Crédito

Un historial crediticio es un registro de cómo una persona ha pagado algunas deudas pasadas que se basaron en el crédito. Esta información se encuentra en informes crediticios y puntajes crediticios.

Un informe de crédito muestra cuántas cuentas de crédito tiene y si las paga a tiempo. Las tarjetas de crédito, los préstamos para estudiantes y las deudas médicas son ejemplos de cuentas de crédito. Los informes de crédito también se utilizan para determinar las puntuaciones de crédito. Una calificación crediticia es un número que se basa en la información de su historial crediticio.

Muchos propietarios miran sus informes crediticios y puntajes crediticios cuando revisan las solicitudes. Bajo los criterios de evaluación inclusiva, pueden usar cierta información en su historial crediticio que sea relevante para su capacidad de pagar el alquiler y para decidir si creen que será un arrendatario exitoso. Sin embargo, no pueden rechazar su solicitud debido a:

- Su puntaje de crédito solamente
- Historial crediticio limitado o inexistente

### Más información

### Informes de crédito y puntajes de crédito

- Los informes de crédito son creados por tres agencias de crédito: Experian, Equifax y TransUnion.
- Estas empresas también crean puntuaciones de crédito, además de otras como FICO.
- Sus informes crediticios y puntajes crediticios de estas diferentes compañías pueden variar entre sí si las compañías tienen información diferente sobre su historial crediticio y diferentes formas de calcular y actualizar los datos.
- Si encuentra algún problema en su informe de crédito o puntaje de crédito, reportalo de inmediato, y especialmente antes de solicitar una vivienda.

## Opción 2:

# EVALUACIÓN INDIVIDUALIZADA

Cualquier criterio de selección que varíe de los criterios inclusivos, incluso solo en parte, se considera una evaluación individualizada. Los propietarios que opten por realizar evaluaciones individualizadas deben evaluar su solicitud con cualquier prueba adicional que les proporcione. Según las nuevas reglas, los propietarios que realizan evaluaciones individualizadas deben considerar:

- **Factores específicos.** ¿Qué cosas específicas de tu pasado harían que rechazaran tu solicitud? ¿Qué tipo de cosas, qué tan serias tendrían que ser y cuántas son demasiadas?
- **Tiempo transcurrido.** ¿Cuánto tiempo hace que sucedieron estas cosas?
- **Su edad.** ¿Qué edad tenía cuando sucedieron estas cosas?
- **Eventos no planificados.** ¿Ha tenido algún acontecimiento importante en su vida que no podría haber planeado? Esto podría incluir cosas como pérdida del trabajo, enfermedad, accidente automovilístico, muerte, divorcio o violencia doméstica.

### SUGERENCIA PARA EL ARRENDATARIO

**Conocer los criterios de selección.** Puede pedirle a un propietario que use los criterios de evaluación inclusiva o realizar una evaluación individualizada. No es necesario que utilicen la opción que solicite, pero antes de presentar la solicitud, deben informarle por escrito qué criterios de selección utilizarán.



# PRUEBAS SUPLEMENTARIAS

La evidencia suplementaria es cualquier información escrita que le brinde al propietario para demostrar que será un arrendatario exitoso. Puede proporcionarle al propietario cualquier evidencia adicional que le gustaría proporcionar con su solicitud. Puede ayudar a fortalecer su solicitud al explicar cosas de su historial criminal, historial de alquiler e historial crediticio. También puede describir evidencia de cosas en su vida que demuestren que podría seguir los términos del arrendamiento incluso si tuvo desafíos en el pasado. Es una buena idea compartir cualquier cosa con el propietario que le dé una idea precisa de cómo será usted como inquilino.

Puede proporcionar pruebas suplementarias a un propietario con su solicitud de alquiler sin importar los criterios de selección que utilicen. Pero la evidencia suplementaria es especialmente importante para las evaluaciones individualizadas. Esto se debe a que un propietario que deniega su solicitud después de realizar una evaluación individualizada tiene que escribirle para explicarle por qué su evidencia suplementaria no fue lo suficientemente buena para aprobar su solicitud.

Cuando comparta sus pruebas suplementarias con un propietario, considere pedirle que se reúna con usted en persona. Esto le permitirá compartir su historia, explicar lo que les dio como evidencia suplementaria y responder cualquier pregunta.

## Ejemplos

## Evidencia Suplementaria

La evidencia suplementaria puede incluir cosas como:

- Prueba de todas las fuentes de ingresos.
- Las referencias de los empleadores, dueños de propiedades de alquiler, y los oficiales de libertad condicional.
- Documentos que demuestren que participó en un curso de capacitación laboral, un programa de certificación de inquilinos o un programa de reingreso a la comunidad del Departamento de Correccionales.
- Evidencia de que sucedió algo no planeado en su vida que lo llevó a perder algunos pagos, como una enfermedad grave o la muerte de un familiar.
- Cualquier otro material, como cartas, correos electrónicos o certificados, que describan sus fortalezas y logros.

# DEPOSITOS 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 un propietario puede pedirle que pague por un depósito de seguridad en un esfuerzo por abordar este problema.

Según las nuevas reglas, si un propietario le pide 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 un propietario le pide 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 tienen que darle 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

### SU COSTO 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

### SU COSTO 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
- Sus costos totales al inicio del arrendamiento: \$2500

\* Puede pagar el depósito de seguridad durante 3 meses



## Reportar un Problema

Todos los propietarios deben seguir las nuevas reglas. Si cree que un propietario los ha roto, puede denunciarlo presentando una queja formal a la ciudad. Las personas que llaman en Minneapolis pueden marcar 311 y las que están fuera de Minneapolis pueden marcar 612-673-3000. Antes de llamar, asegúrese de tener información detallada sobre lo sucedido para que pueda explicar su situación.

Después de presentar una queja, un inspector de la ciudad se comunicará con usted y el propietario para obtener más información. Si la Ciudad decide que el dueño de la propiedad violó las reglas, puede emitir una orden de infracción y una citación administrativa. También pueden presentar una acción contra la licencia del propietario.

# Recursos de Vivienda

## HOME Line

Teléfono: 612-728-5767

Sin cargo: 866-866-3546

Envíe un correo electrónico a un abogado: [homelinemn.org/e-mail-an-attorney](mailto:homelinemn.org/e-mail-an-attorney)

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

*Cómo ser el inquilino más inteligente en su cuadra* Libro:

[www.homelinemn.org/wp-content/uploads/2018/10/](http://www.homelinemn.org/wp-content/uploads/2018/10/With-Cover-How-to-be-the-Smartest-Renter-on-your-Block.pdf)

[With-Cover-How-to-be-the-Smartest-Renter-on-your-Block.pdf](http://www.homelinemn.org/wp-content/uploads/2018/10/With-Cover-How-to-be-the-Smartest-Renter-on-your-Block.pdf)

## HousingLink

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

Teléfono: (612) 522-2500

Correo electrónico: [info@housinglink.org](mailto:info@housinglink.org)

## Legal Services State Support - Apoyo estatal de servicios legales

Website: [www.LawHelpMN.org](http://www.LawHelpMN.org)

## Mid-Minnesota Legal Aid - Asistencia legal de Mid-Minnesota

Teléfono: (612) 334-5970

Sin cargo: 1-800-292-4150

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

## Volunteer Lawyer's Network - Red de abogados voluntarios

Teléfono: (612) 752-6677

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

## United Renters for Justice (Inquilinxs Unidxs Por Justicia)

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

Reportar a un propietario: [www.inquilinxsunidxs.org/en/report-landlord](http://www.inquilinxsunidxs.org/en/report-landlord)

## PREPARACIÓN PARA ALQUILAR: UNA LISTA DE VERIFICACIÓN



**Conoce tus derechos y obligaciones.** Visite el sitio web de la Ciudad y el manual de Propietarios e Inquilinos: Derechos y Responsabilidades de la Oficina del Procurador General de Minnesota en [www.ag.state.mn.us/ Consumer / Handbooks / LT /](http://www.ag.state.mn.us/Consumer/Handbooks/LT/). Comuníquese con organizaciones de defensa de inquilinos para obtener más información.



**Comprenda los criterios de selección.** Los propietarios deben compartir sus criterios de selección con usted antes de aceptar sus solicitudes.



**Verifique su historial criminal, historial de alquiler e historial crediticio.** Puede consultar esta información de forma gratuita. Visite [www.annualcreditreport.com](http://www.annualcreditreport.com) para obtener su informe crediticio y solicite a su banco su puntaje crediticio. Para su historial criminal y de alquiler, busque en la base de datos en línea de los Tribunales de Minnesota en [www.mncourts.gov/publicaccess](http://www.mncourts.gov/publicaccess) y registros federales en [www.pacer.gov/findcase.html](http://www.pacer.gov/findcase.html).



**Proporcione otra información para fortalecer su aplicación.** Comparta cosas como pruebas de que participó en capacitación laboral o programas de reingreso a la comunidad. También puede ofrecer referencias de empleadores, propietarios u oficiales de libertad condicional.



**Pida Ayuda.** Si cree que un propietario violó la ley al denegar su solicitud de alquiler, llame a la Ciudad al (612) 673-3000 para presentar una queja. También puede obtener ayuda legal de una organización de defensa de inquilinos.

## Una nota para los inquilinos:

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



### PREGUNTAS?

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

[www.minneapolismn.gov/renterprotections](http://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 call the Regulatory Services Accessibility Line at 612-673-3221, or email [RegulatoryServicesADALine@minneapolismn.gov](mailto:RegulatoryServicesADALine@minneapolismn.gov).

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 612-673-2700 - Rau kev pab 612-673-2800 - Hadii aad Caawimaad u baahantahay 612-673-3500.