



RESUMEN GENERAL

DESCRIPCIÓN:

Viviendas S.A.F.E. de Saint Paul es un conjunto de políticas nuevas para la protección de los inquilinos, que entrarán en vigencia el 1 de marzo de 2021. A continuación, lo que debe saber sobre cada política.

LO QUE DEBEN SABER LOS ARRENDATARIOS

BUSCANDO UNA VIVIENDA



¿Busca un hogar?

Consulte los Criterios de Selección de Inquilinos.



¿Encontró un hogar?

Consulte las Limitaciones para los Depósitos de Garantía.



¿Recibió un aviso de desalojo?

Consulte la política de Aviso de Causa Justa.



¿Se vende el edificio?

Consulte la política de Preaviso.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

La política de Criterios de Selección de Inquilinos crea lineamientos uniformes relacionadas con el uso de antecedentes crediticios, penales y de inquilinos para la selección de los solicitantes.

LIMITACIONES PARA LOS DEPÓSITOS DE GARANTÍA

La política de Limitaciones para los Depósitos de Garantía restringe los gastos iniciales relacionados con los depósitos garantía y el pago anticipado del alquiler.

POLÍTICA DE AVISO DE CAUSA JUSTA

La política de **Aviso de Causa Justa** garantiza que los propietarios establezcan una causa justa y proporcionen a los inquilinos un aviso de causa justa por escrito para la no renovación del alquiler.

POLÍTICA DE PREAVISO

La política de Preaviso garantiza que los propietarios actuales notifiquen de la venta prevista a la ciudad de Saint Paul y a los inquilinos antes de que un edificio de viviendas asequibles* se ingrese al mercado y que los propietarios nuevos notifiquen sobre la venta después de producida la transferencia de la propiedad, junto con un **período de protección del inquilino**.

QUÉ DEBEN SABER LOS PROPIETARIOS DE LOS BIENES

INFORMAR LA DISPONIBILIDAD



¿Tiene una propiedad en alquiler disponible?

Consulte los Criterios de Selección de Inquilinos.



¿Encontró un arrendatario?

Consulte las Limitaciones para los Depósitos de Garantía.



¿Está dando un aviso de desalojo?

Consulte la política de Aviso de Causa Justa.



¿Vende o compra un edificio?

Consulte la política de Preaviso.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE INQUILINOS

La **política de Criterios de Selección de Inquilinos garantiza** el acceso justo a una vivienda mediante la creación de lineamientos uniformes relacionadas con el uso de los antecedentes crediticios, penales y de alquileres para la selección de los solicitantes.

RECUERDE ESTAS REGLAS:

- Antes de que los propietarios acepten una solicitud o el cargo de una solicitud para alquilar una vivienda, deben entregarle al solicitante los **criterios de selección**.
- Los **criterios de selección** deben tener en cuenta los **Criterios Uniformes de Selección**, que determinan qué información puede o no puede usarse para la selección y por cuanto tiempo.

Esta política:

- no impide que los propietarios hagan una selección de los arrendatarios potenciales;
- no impide ni imposibilita que los propietarios usen criterios de selección menos restrictivos.



SE PUEDE SELECCIONAR A LOS ARRENDATARIOS POR LO SIGUIENTE:

- Referencia de alquileres.
- Desalojos en los últimos tres años (deuda a arrendador anterior o a empresa de servicios).
- Información de crédito relevante: deuda a arrendador anterior o a empresa de servicios).
- Violación de la Ley Federal de Sustancias Controladas (21 U.S.C. 802).
- Requerimientos del registro de por vida de delinquentes sexuales.
- Condenas por delitos menores en los últimos tres años.
- Condenas por delitos graves en los últimos siete años.
- Condenas por delitos graves seleccionados en los últimos diez años.



NO SE PUEDE SELECCIONAR A LOS ARRENDATARIOS POR LO SIGUIENTE:

- Falta de antecedentes de alquileres.
- Desalojos de más de tres años.
- Puntaje crediticio.
- Falta de historial crediticio.
- Delitos menores leves.
- Infracciones de tránsito.
- Arrestos o cargos sin condena.
- Participación o terminación de un programa alternativo o de derivación.
- Sentencias eliminadas o revocadas.
- Delitos que dejaron de ser ilegales en Minnesota.
- Sentencias en el sistema de justicia juvenil.

El uso de antecedentes penales en la selección se basa en la fecha de la condena por el delito.

LIMITACIONES PARA LOS DEPÓSITOS DE GARANTÍA

La **política de Limitaciones para los Depósitos de Garantía** garantiza el acceso equitativo a la vivienda al restringir los gastos iniciales relacionados con los depósitos de garantía y el pago anticipado del alquiler.

RECUERDE ESTAS REGLAS:

- **Límite en el monto del depósito de garantía:** los propietarios no pueden cobrar o aceptar un depósito de garantía de un arrendatario de un monto que exceda el pago del alquiler de un solo mes. Consulte las excepciones.
- **Limitación del alquiler prepago:** los propietarios no pueden cobrar o aceptar un alquiler por anticipado de un arrendatario que exceda el pago del alquiler de un solo mes. Consulte las excepciones.
- **Excepción:** si un candidato no reúne los requisitos de la selección según los Criterios de Selección de Inquilinos, un propietario puede solicitar un depósito de garantía o un monto de alquiler prepago adicional como condición para la aprobación.

Esta sección no impide que un propietario cobre un depósito por mascota o un cargo por una solicitud de alquiler.

POLÍTICA DE AVISO DE CAUSA JUSTA

La **política de Aviso de Causa Justa** mejora la estabilidad de las viviendas al garantizar que los propietarios establezcan una (1) de las diez (10) **causas justas** y proporcionan a los arrendatarios el **aviso de causa justa** para no renovar el contrato de alquiler al arrendatario.

Cuando los propietarios no renuevan un contrato de alquiler, deben hacer lo siguiente:

1. **Proporcionar el Aviso de Causa Justa** por escrito al arrendatario o arrendatarios e incluir la siguiente información:
 - a. el motivo de la terminación (causa justa),
 - b. los hechos que respaldan el o los motivos.

Los propietarios no pueden dar por finalizado un arrendamiento, a menos que puedan establecer una de las diez causas justas admisibles.

Todos los contratos de alquileres residenciales deben incluir el siguiente texto en el Aviso de Causa Justa:

“El propietario, en el marco de este contrato de alquiler, no rescindiré ni trataré de rescindir unilateralmente el arrendamiento de ningún inquilino, a menos que pueda probar en un tribunal que existe una causa justa. Los motivos para la rescisión del contrato de alquiler enumerados en el Aviso de Causa Justa de la ciudad de Saint Paul (Sec. 193.05), y no otras, constituirán una causa justa de conformidad con esta disposición”.

1. No pago del alquiler.
2. Pagos atrasados reiterados del alquiler.
3. Incumplimiento material.
4. Rechazo de renovación.
5. Ocupación por parte del propietario del inmueble o de un miembro de la familia.
6. Demolición del edificio y conversión de la unidad de vivienda.
7. Restauración y renovación.
8. Cumplimiento de una orden de desalojo del gobierno.
9. Ocupación condicionada por el trabajo.
10. Exceso de ocupación.

POLÍTICA DE PREAVISO

La **política de Preaviso** apoya la conservación de la vivienda para los residentes de ingresos moderados o bajos y proporciona estabilidad y transparencia a los arrendatarios frente a los cambios que puedan afectar sus hogares. Esta política garantiza que los propietarios actuales **notifiquen de la venta propuesta** a la ciudad y a los inquilinos antes de que un edificio de viviendas asequibles se ingrese al mercado y que los propietarios nuevos proporcionen un **aviso de venta después de producida la transferencia de la titularidad**, junto con un **período de protección del inquilino**. Esta política se aplica a todos los «edificios de viviendas asequibles», como se define continuación.

# BEDROOMS	AT OR BELOW 80% AMI
Efficiency	\$1,448
1 Bedroom	\$1,552
2 Bedrooms	\$1,860
3 Bedrooms	\$2,150
4 Bedroom	\$2,400

PARA 2020

Edificio de viviendas asequibles: todo edificio de viviendas de alquiler donde el veinte por ciento (20%) o más de las unidades se alquilen por un monto igual o inferior al 80% del límite de asequibilidad de alquileres del ingreso medio del área (AMI). Actualizado anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Antes de poner a la venta un edificio de viviendas asequibles*

El propietario actual debe proporcionar un **Aviso de Venta Prevista**. Esto significa que el propietario debe notificar a la ciudad de Saint Paul y a los residentes de cualquier unidad de vivienda asequible sobre su intención de ingresar la propiedad al mercado al menos 90 días antes de hacerlo.

Una vez que el edificio de viviendas asequibles* se venda

El nuevo propietario debe proporcionar un **Aviso de Compraventa**. Esto significa que el nuevo propietario debe notificar a la ciudad de Saint Paul y a los residentes de cualquier unidad de viviendas asequibles sobre el cambio de titularidad dentro de los 30 días de la compra.

Período de 90 días de protección de inquilinos

El propietario nuevo también debe notificar a la ciudad y a los residentes de sus planes para la unidad de vivienda asequible en relación con los incrementos del alquiler, la reelección de los inquilinos y el aviso de desalojo sin causa durante y después del período de protección de inquilinos. Ciertas acciones pueden dar lugar a que un arrendatario reciba asistencia para su reubicación.