

# Taller del MPD para Propietarios De Alquiler

¡GRACIAS POR ASISTIR! ¡firme su nombre en la hoja de asistencia! ¡No olvide el video! ¡Sin iniciales, o sin vídeo, significa que no asistieron!

**POR FAVOR:** Mueva las sillas afuera de las paredes al final del taller, apiladas en parejas. ¡Gracias! 😊 :)

- **NOTA:** ¡Por favor apague sus celulares o póngalos en vibración!

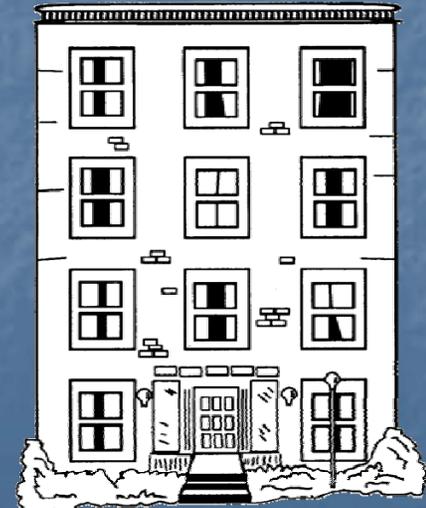
Agenda--

Los ABCs de la Administración de Propiedad  
Recursos para Dueños de Propiedad de Alquiler/Arrendadores  
Normas de la licencia de alquiler  
Avisos de conducta criminal  
Trabajando con el departamento de Policía de Minneapolis(MPD)

# Los ABC de la gestión/administración de propiedad

Nuestro agradecimiento a todos los presentadores quienes han contribuido en los pasados años (listados en orden alfabético):

Bill Bryant, Network Investments Inc.  
Toni Crockett, Havenbrook Homes  
Curt Fluegel, Trikin Properties  
Steven Frenz, JAS Properties  
Kristin Kvalsten, Dominion Apartments  
Jason Moore, Edina Realty  
Minnesota Multihousing Assoc.  
Steve Schachtman, Steven-Scott Mgmt.  
Jennifer Spadine, Guardian Property Management  
Joann Velde, Minneapolis Rental Licensing



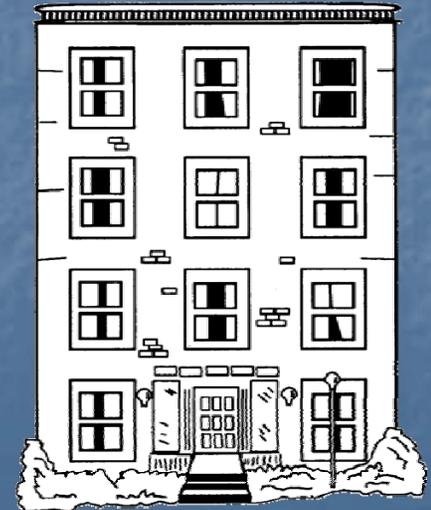
# Licencia de alquiler para rentar su propiedad! ¡Obtenga una!

Información de la Licencia de Alquiler

311 or 612-673-3000

[http://www.minneapolismn.gov/inspections/rental/inspections\\_rentlicenseapp](http://www.minneapolismn.gov/inspections/rental/inspections_rentlicenseapp)

*Hay una multa de \$500 por no Registrar/licenciar una propiedad de alquiler.*



# Encontrar Residentes Calificados

- Publicidad- En Periodicos de la comunidad
- Letrero en la yarda o edificio--incluya # de Cuartos en la unidad disponible.
- En Linea internet--¿Craigslist? ¿Facebook? ¿Postlets? ¿HousingLink?
- Referencias personales- Residentes presentes/pasados pueden ser su mayor recurso para nuevos residentes.
- Conectarse con otros dueños— comience un grupo local de dueños de propiedades de alquiler (RPO)!
- Negocios vecinos-enfatice la conveniencia y ahorro al vivir mas cerca de su trabajo. (¡Un viaje mas corto!
- Boletines en los tablones para anuncios en colegios.

No solo espere que los solicitantes vengan a usted- un poco de trabajo extra antes puede encontrar buenos residentes que le ahorraran tiempo y dinero a largo plazo.



# Revisión de Antecedentes Penales

Contrate a una compañía profesional\*

## **Twin City Tenant Check, Inc.**

<http://www.mccgrp.com>

[dawn@mccgrp.com](mailto:dawn@mccgrp.com)

10125 Crosstown Cir Ste 100

Eden Prairie, MN 55344-3316

(952) 941-0552X640

## **Rental History Reports**

[www.RentalHistoryReports.com](http://www.RentalHistoryReports.com)

[tonyk@rentalhistoryreports.com](mailto:tonyk@rentalhistoryreports.com)

701 South Fifth St

Hopkins, MN 55343

(952) 545-3953 ext. 122

## **Rental Research Services, Inc.**

[www.rentalresearch.com](http://www.rentalresearch.com)

[lee.mikkelson@rentalresearch.com](mailto:lee.mikkelson@rentalresearch.com)

7525 Mitchell Rd Ste 301

Eden Prairie, MN 55344-1958

(952) 935-5700



\* \* Todos los miembros de 'MHA', están localizados en MN,  
Y proveen servicios completos para cualquier dueño.

# Revisión de Antecedentes Penales

Recopile información básica que incluya:

- Antecedentes penales
- Residencias anteriores - # años mínimos, no sólo la última dirección
- Historial de retención ilícita –¿Le han llevado a la corte de vivienda?
- Sentencias judiciales anteriores - ¿Le debe \$ a otro propietario?
- Historial de su Crédito- ¿Serán responsables y pagaran su renta a tiempo?

F x d q g r #x q d #f x r wd #hv#f r e u d g d #sd u d #bd #  
vr olf lwx g #r #u hy lv1% q #wr g d v#bd v#vr olf lwx g hv#  
g he hq #vhu #su r f hvd g d v#hq #no#r u g hq #u hf le lg r 1

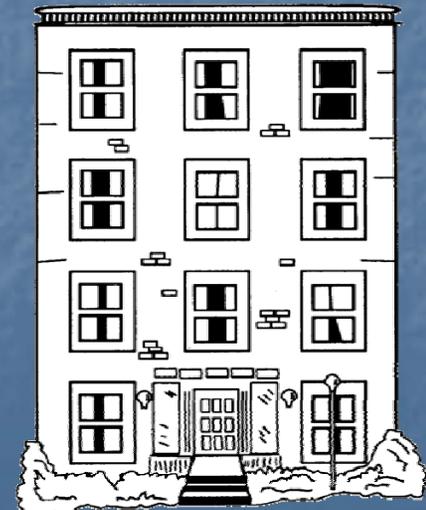
# Revisión de Antecedentes Penales

## El Proceso de la Entrevista

A todos los Potenciales inquilinos/renteros se les debe hacer las mismas preguntas - No viole las leyes de igualdad de Vivienda (dos diapositivas mas abajo!)

## Solicitud de Alquiler

- ❑ Formas de negación / acción adversa – utilícelas cuando rechace a un solicitante, o el cambio de las condiciones de arriendo/renta.
- ❑ Proporcione criterios de selección / razones de la denegación por escrito por adelantado - esto es requerido por la ley de Minnesota cuando se cobra una cuota de solicitud - y es una buena práctica empresarial.
- ❑ *DOCUMENTE- DOCUMENTE – DOCUMENTE!*



# Revisión de Antecedentes Penales

## Forma de Solicitud de Alquiler: "Debe Tener"

- Una identificación Valida—Emitida por el Estado/Pasaporte
- Nombre completo y fecha de nacimiento de todos los que vivirán allí.
- Cualquier apellido de soltero, alias o "nombre artístico"
- Historial residencial con referencias / últimos contactos de propietarios
- Fuente (s) de ingreso
- Banco y el historial de crédito
- Historial de detención legal e ilegal
- Contactos de emergencia

Tenga en cuenta que va a revisar el Historial Criminal

# Vivienda Justa / Clases Protegidas

## Federal:

- Raza
- Color
- Religion (Fe)
- Género
- Handicap/Discapacidad
- Estatus familiar
- Origen Nacional

## Minnesota:

- Estado Civil
- Orientación Sexual
- Recibe asistencia pública\*
- Credo (Sistema de Creencias)

## Cities:

- Minneapolis: Descendencia
- Saint Paul: Edad
- Mankato: Estatus de estudiante

- **Nota:** \* Sección 8 es un programa voluntario y los residentes participantes no son una clase protegida por virtud a solo su participación. La Autoridad de Viviendas Públicas de Minneapolis ofrece clases acerca de Sección 8.

# Termino de Alquiler y otros documentos

- Duración del contrato de Alquiler: ¿Un año? ¿Mes a mes?  
El término puede depender de su situación.
- Contratos de alquiler aceptados por el 'MPD' para planes de administración:
  - Minnesota Multihousing Association MMHA.COM*
  - Minnesota Bar Association MNBar.ORG*
  - Minnesota Association of Realtors MNRealtor.COM*
- Divulgación de pintura a base de Plomo.
- Adenda al contrato de alquiler *libre de Crimen*
- Conducta/ Reglas del Apartamento para residentes
- Opciones: Mascotas, chinches, adendas de NO fumar

# Aviso de violación de conducta

- Siempre haga sus avisos por escrito, para TODOS las violaciones del contrato de alquiler.
- Buena documentación apoyará el cumplimiento de Igualdad de Vivienda y otras leyes / reglamentos.
- Esta es la documentación para su respuesta de buena fe a los avisos de conducta de MPD bajo la ordenanza 244.2020, o la Acción de Servicios de Regulación de "buena causa" (Good Cause)

## Indicadores de Residentes NO Autorizados

- Más buzones que las unidades
- Nombres de personas desconocidas en el buzón
- Un súbito Aumento en el consumo de servicios públicos
- Alerta de detenidos- registro público
- Vecinos que atestiguan que alguien se mudó adentro

*DOCUMENTAR – DOCUMENTAR -DOCUMENTAR!*

## Carta de Renta Vencida



- Notifique por escrito (Con fecha)
- Evicción (con fecha limite)
- ¡No deje que la renta atrasada se acumule!

## Aviso de terminación de arrendamiento

### Terminación por el Dueño o El Residente da Aviso

- Confírmelo con una notificación por escrito
- Recordatorio sobre la limpieza del apartamento
- Incluya las expectativas y de lo contrario habrá un costo que saldrá del depósito de seguridad.

*¿Hemos dicho, "DOCUMENTE TODO?"*

# Desalojo de la Vivienda/Local

- Entender las reglas sobre los depósitos de seguridad
- Hacer un recorrido por la unidad
- Tome fotos / video
- Dirección para el envío del depósito
- Colección de llaves - cargo por pérdida de llaves
- Cambie las cerraduras – o cilindros de llaves o cámbielas inmediatamente.
- Guarde la Propiedad abandonada por 28 días- si es fuera del local, debe contratar a una compañía de mudanza
- Licenciada/asegurada quien tomara un inventario.



# Propietarios/Dueños e Inquilinos: Derechos y Responsabilidades

Obtenga un libro de la oficina del fiscal general del Estado de Minnesota

Ejemplos de la información importante del libro:

- No hay límite para el cargo de revisión (Screening), pero la tarifa debe cubrir los gastos de los servicios usados para la verificación de antecedentes penales.
- Un propietario-ocupante puede negarse a alquilar/rentar su apartamento, dúplex, tríplex o cuádruplex a personas con niños.
- Entrar a la unidad de un residente por un propósito/ objetivo comercial "razonable" "con" un plazo de tiempo razonable "
- Acta de Remedios del inquilino (*Tenant Remedies Act*)
- Procedimiento de Depósito del Alquiler
- Multar a un residente por llamar al 911 es ilegal
- Inquilinos deben notificar 3 días antes de mudarse en el invierno.

## La Ley de Kari Koskinen

La Sección de Estatutos de Minnesota 299C.67 to 299C.71 requiere que los dueños de propiedades de renta/alquiler hagan una verificación de antecedentes penales en todo prospecto gerente/administrador de edificios. Si el gerente ha sido convicto de un crimen serio (Asesinato, violación, acecho, etc.) el dueño no podrá contratar al gerente o deberá dejar ir al gerente si ya ha sido contratado. La ley fue nombrada por el nombre de Kari Koskinen, una mujer asesinada por su gerente de edificio. El gerente tenía un record criminal que no fue divulgado a ella.

Piense: ¿Quién trabaja para usted y tiene acceso a llaves de las casas de sus residentes? Debe ejecutar esta verificación de antecedentes penales específica en ellos.

# Trabaje con sus Vecinos

- Introdúzcase, deje una tarjeta de contacto con sus vecinos.
- Contáctese con el Especialista de Prevención del Crimen
- (La lista está en su manual)
- Asista a las reuniones de su club del bloque "Block club" y reuniones de la asociación de su vecindad.
- Los vecinos les pueden mantener informados acerca de la actividad no reportada al MPD!
- Puede que tenga que contar con ellos para testificar en la corte de vivienda
- Crear relaciones - sus mejores referencias pueden venir de ellos



# ¿Preguntas?



**Recordatorio: Asegúrese de ver el video en línea proveído por invitación por correo electrónico.**

**-Si no entra a verlo antes del mediodía del próximo día, NO se le dará crédito complete por el taller:**

<http://shows.qwikcast.tv/skins/cityofmpls/?e=532355d87b449>

**Recomendamos que tome el examen el cual fue incluido en la nota de recordatorio después que vea el video.**

# Examen (Quiz ) de Video del Tribunal de Vivienda

1. ¿Cuántas copias de los documentos tiene que copiar para la corte?
2. ¿Cuánto tiempo dice el vídeo que usted necesita almacenar una propiedad abandonada? (¿Cuánto tiempo requerido dijimos nosotros durante el taller?)
3. ¿Cuál es la mejor manera de documentar la condición de una unidad antes de que un residente se mueva a la unidad y para evaluación de la cantidad a deducir cuando se muden fuera de la unidad?
4. ¿Qué agencia puede eliminar físicamente a un residente desalojado que no ha salido para la fecha fijada?
5. ¿Cuál es la razón más común para hacer una evicción en la Corte de Vivienda?

6. ¿Cuántos días antes de la fecha de la corte se hace una citación?
7. Escriba al menos dos maneras en que una citación para la corte de vivienda puede ser dirigida al demandado.
8. Verdadero o falso: Póngale una notificación en un lugar visible (la puerta o ventana) y envíe una carta certificada por correo acerca de la citación.
9. Verdadero o falso: Para los desalojos basados en documentos del gobierno, tales como informes de la policía, necesita presentar sólo una fotocopia del documento.
10. ¿Los casos se clasifican en que tres categorías de estatus antes del comienzo de las audiencias judiciales de la corte?
11. ¿Qué es lo que tiene que hacer para asegurar que testigos para su caso estén presentes en el juicio?
12. Verdadero o falso: Si un inquilino se presenta con la toda la renta pasada, puede aceptarlo y todavía esperar que el residente se mude.
13. Verdadero o falso: Es necesario utilizar una compañía de Mudanza con licencia/asegurada para remover propiedad abandonada de un residente que la pongan en un almacén.

# Las violaciones mas comunes de los estandartes de licencia.

- LS #2-Unidades de vivienda de alquiler no podrán exceder el número máximo permitido por el código de zonificación.
- LS #3-Ninguna unidad deberá estar más ocupada u ocupadas ilegalmente en violación de la Zonificación o Código de Vivienda de mantenimiento. (*Housing Maintenance Code*)
- LS #6-La Vivienda o cualquier unidad allí dentro no deberá estar en condiciones inferiores
- LS #7-Pagar los cargos de re-inspección requeridos.
- LS #8- Permita que el departamento de inspecciones haga una revisión de inspección de la Licencia de alquiler.

LS #11(a)- No debe tener ninguna delincuencia en los impuestos de la propiedad o asesoramientos sobre la vivienda de alquiler, no debe tener obligaciones financieras atrasadas con la ciudad re: Ejecución Administrativa y Proceso de Audiencia (Administrative Enforcement and Hearing Process)

LS #13. a. Dueños con dos o mas licencias revocadas o canceladas de acuerdo con 244.1925 serán inelegibles para sostener o tener un interés en una licencia de vivienda de alquiler por 5 años

LS #17. No deberá tener violaciones relacionadas con permisos requeridos para cualquier propietario de viviendas.

LS #18. Donde el dueño paga la factura del agua, el dueño no permitirá que se corte el agua por falta de pago...

LS #21. La segunda violación de 244.1810 (Permitir la unidad de vivienda ser ocupada... Sin primero haber obtenido una licencia) El dueño sera ineligible para tener una licencia de vivienda de alquiler o una licencia provisional de 2 años.

LS #23. El titular(*licensee*) o el solicitante no deberá tener ningunas multas o cargos debido a la ciudad de Minneapolis relacionadas a su propiedad de alquiler.

## 244.1925. – Edificios Condenados y Tapiados.

Cuando un edificio es condenado como peligroso o no apto para vivienda humana debido a defectos en su estructura o su electricidad, plomería, o sistemas mecánicos, o tapiados bajo los Estatutos de Minnesota, Sección 463.251, requiriendo una inspección de cumplimiento de código antes de la re-ocupación, la Licencia de vivienda de alquiler será cancelada en la fecha efectiva de la condena o de embarque. La vivienda será elegible para ocupar una licencia de vivienda de alquiler en cuanto obtenga un certificado de cumplimiento del código requerido.

# Las consecuencias de la revocación de la licencia de alquiler

- ❑ Si tienes una licencia revocada, no se te permitirá licenciar/registrar otra propiedad por 3 años
- ❑ Si pierde dos licencias, todas las demás serán revocadas, y no se le permitirá tener licencia de propiedades alquiler durante 5 años.



La ciudad de Minneapolis quiere animar a todos los propietarios de viviendas de alquiler y sus agentes de leer y comprender todas las normas y requisitos de licencia de alquiler bajo 244.1800-244.2020

**¿Mas Preguntas?**

Ordenanzas de la ciudad se encuentran en la página de la Ciudad: Título 12 Capítulo 244 Artículo XVI Licencias Unidades de alquiler

# Reconocimiento y Agradecimiento



**Traducido por:**  
**Rev. Herman & Yolanda Colón**  
**Maranatha Minneapolis Church**  
**3015 13<sup>th</sup> Ave S Minneapolis, MN 55407**  
**PastoraYolanda@Gmail.com**