

OFFICERS

Board Chair
MIKE GARVIN
TE Miller Development

First Vice Chair
BERNADETTE HORNIG
Hornig Companies, Inc.

Second Vice Chair
JOE ABRAHAM
Pergola Management, LLC

President
NICHOL L. BECKSTRAND
MN Multi Housing Association

Secretary
BRIAN SCHWARZ
CSM Corporation

Treasurer
STACEY HUETHER
Bigos Management

2018 Chair
CHRIS CULP
The Excelsior Group, LLC

DIRECTORS

LINDA DALLY
IRET Properties

BRIAN DOYLE
Doyle Property Group LLC

JEFFREY FLAKE
Bigos Management

MATT GREENSTEIN
Greenstein & Sellers P.A.

MICHELLE HILL
Matik Management

ZANE JOHNSON
Rental Research Services, Inc.

HEATHER MILLER
Pinnacle

JIM MITCHELL
IRET Properties

DAVID OSTLUND
Baker Management, LLC

LISA PAULSON
LVP Management, Inc.

PATRICK SHAUGHNESSY
Shaughnessy Flooring

LEANNA STEFANIAK
At Home Apartments

LAURA STUEVEN
Lloyd Management, Inc.

MATT TEASDALE
METIS Investments

LISA WILCOX-ERHARDT
CommonBond Communities

21 de mayo de 2019

Estimada Sra, Topinka:

Gracias por la oportunidad de brindar retroalimentación respecto a las propuestas para regular a fondo los procesos de selección y arrendamiento para unidades multifamiliares en la ciudad de Mineápolis. Lamentamos que la ciudad haya decidido no involucrar a los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento ni a los arrendatarios de toda la ciudad antes de que se redactara esta ordenanza.

Los socios de la Minnesota Multi Housing Association (MHA) son parte colaboradora de la comunidad. En conjunto, somos propietarios o encargados de miles de predios en toda la ciudad. Los arrendatarios en todo tipo de colonias y categorías demográficas y socioeconómicas recurren a los socios de dicha asociación en busca de un lugar del que puedan hacer su hogar. Nos esmeramos para ofrecer viviendas estables y seguras, así como para respaldar comunidades sólidas.

Dado que la ciudad no ha seguido sus propias directrices en cuanto a la participación comunitaria al redactar estas ordenanzas, nos son desconocidos los propósitos y la justificación de las propuestas. Por lo tanto, no podemos proporcionar una retroalimentación que prometa la factibilidad de las propuestas en este momento.

Tal como se presentan actualmente, las propuestas serán perjudiciales tanto para los buenos arrendatarios como para las poblaciones que difícilmente encuentran vivienda y a las que las ordenanzas buscan ayudar. Con estas propuestas, se restringe la capacidad de los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento para valorar las solicitudes de forma responsable y sin sesgos discriminatorios, donde se contemple la seguridad de los residentes, y para establecer términos de arrendamiento adecuados que den oportunidad a residentes con todo tipo de antecedentes.

Estos cambios tan radicales generarán desorganización y el aumento de costos tanto para los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento como para los arrendatarios. Instamos al Ayuntamiento a detener este proceso y empezar uno nuevo que sea incluyente y pueda producir resultados justos.

Seguridad y estabilidad para los arrendatarios. En parte, los arrendatarios basan la decisión de dónde vivir en los criterios de selección que tienen las propiedades. Todos quieren un ambiente seguro y tranquilo para vivir. Sin embargo, las propuestas que nos atañen trastocan los fundamentos sobre los cuales muchos residentes formalizaron arrendamientos.



Prohibir a los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento que dejen de considerar las sentencias por delitos graves con una antigüedad de cinco años o menos significa que se omitirán también los delitos graves inmediatamente después de que el individuo haya sido puesto en libertad o completado su condena. Lo anterior modifica de forma radical los términos de alquiler para todos los arrendatarios en propiedades donde los criterios de selección incluyen los antecedentes penales en este momento.

Después de cinco años, la ordenanza permitirá a los agentes inmobiliarios considerar únicamente las sentencias de solicitantes que 1) estén sujetos al requisito de registrarse como agresores sexuales de por vida o 2) hayan sido condenados por la producción de metanfetamina, provocar incendios del primer al cuarto grado o por acusaciones fundamentadas en la Ley RICO.

De esa forma, se ignorarán decenas de sentencias por delitos graves, que atentan contra la integridad de las personas o violentos. Además, la ordenanza no incluye una serie de alarmantes delitos menores, como algunas agresiones sexuales, castigo malicioso de menores, acoso en posesión de arma de fuego y pagar por la prostitución de un menor, en caso de que las fechas de la condena tengan más de dos años de antigüedad.

Asimismo, si se deja de considerar el historial de desalojo, los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento no podrán evaluar enteramente los asuntos relacionados con el comportamiento no delictivo y los pagos, lo que concierne a la seguridad y la protección de los predios.

Por ejemplo, es posible que un arrendatario presente conductas obscenas contra otro arrendatario o sus hijos. Aunque la policía podría negarse a investigar o si no se determina que la conducta sea delictiva, el administrador de un bien inmueble en arrendamiento podría presentar una demanda de desalojo si la conducta se repite o perturba a los demás residentes.

Debido a que posiblemente no existan antecedentes penales, el administrador de un bien inmueble en arrendamiento podría carecer de información sobre la conducta inapropiada, en caso de que la consideración sobre los antecedentes de desalojo se viera limitada de forma radical. Como consecuencia, los posibles residentes podrían sufrir acoso u otras conductas peores, por no haber contado con información suficiente sobre la conducta de un individuo como arrendatario.

Los residentes de viviendas sin restricciones de renta están más expuestos que los demás a que aumenten los gastos. Sin embargo, esta ordenanza no informa a los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento acerca de las posibilidades de que un arrendatario deje de pagar el alquiler durante varios meses.

Bloqueo de la producción. Defensores y legisladores consideran que muchos de los problemas de vivienda se derivan de un déficit en Mineápolis y la zona metropolitana. Una prolongada falta de producción ha provocado bajas tasas de desocupación e impactos residuales de los que los legisladores están tratando de ocuparse mediante diversas estrategias.

La respuesta adecuada a un déficit de viviendas es encontrar la manera correcta de aumentar la creación de viviendas, lo cual podría conseguirse a través de incentivos económicos para la producción, o la reducción de las normas que dificultan la construcción o el mantenimiento de viviendas asequibles y sin restricciones de renta.

Estas ordenanzas hacen exactamente lo contrario, y contribuirían a disminuir la viabilidad de que se construyan nuevas unidades multifamiliares para arrendamiento. El aumento en la incertidumbre respecto a la administración de bienes inmuebles en arrendamiento hará que sea más difícil obtener financiamiento para nuevos proyectos

de construcción o la rehabilitación de unidades existentes, será más caro conservar los seguros y más difícil conservar a los arrendatarios.

No se tratan los problemas subyacentes. Los legisladores saben que algunos arrendatarios necesitan recibir servicios de apoyo para integrarse con éxito a entornos de vivienda tradicionales. Esta ordenanza pasa totalmente por alto la realidad que todos los líderes de gobierno han reconocido a diversos niveles, respecto al hecho de que las personas con antecedentes conflictivos como arrendatarios o de otras conductas que podrían representar un mayor riesgo necesitan entornos de vivienda que se ajusten a sus necesidades.

En la redacción de esta ordenanza, el gobierno de la ciudad hace referencia a un estudio que demuestra el valor de las viviendas con servicios de apoyo para poblaciones vulnerables y que presentan dificultades para conseguir dónde vivir. Los hallazgos del estudio no respaldan los cambios en el mercado respecto a la selección de solicitudes de arrendamiento. La muestra de arrendatarios estudiada había sido descartada previamente por haber diversos delitos graves que, en caso de aceptarse estas ordenanzas, dejarían de tomarse en consideración.

La mayor parte de la población muestra recibía un alto nivel de servicios, entre ellos, programas proporcionados por el personal en el lugar y para residentes que no están disponibles en la mayoría de los edificios en arrendamiento. Incluso con estos servicios, el estudio sigue suponiendo una tasa de fracaso de casi 1 de cada 5 arrendatarios, es decir, una tasa mucho más alta de desplazamiento en comparación con el mercado de arrendamiento en general. Los gastos derivados de ingresos más altos hacen que las posibilidades de que se eleve el alquiler sean mucho más altas.

Sin ocuparse de los problemas subyacentes, la situación de muchas de las personas que forman parte de poblaciones vulnerables y que enfrentan dificultades para conseguir una vivienda, como quienes han cometido un delito y se están reincorporando a la sociedad, o las personas con antecedentes de problemas de conducta, no cambiará en absoluto. Una consecuencia involuntaria será el aumento de la tasa de desalojo, como resultado de desplazamientos que podrían haberse evitado mediante un proceso de selección responsable o al enfocarse en ofrecer mayores medios de apoyo.

Oportunidades limitadas. Restringir de manera estricta y arbitraria la cantidad asignada para depósitos de seguridad y por concepto de mascotas limitará las oportunidades para los arrendatarios que tienen un pasado difícil y los propietarios de mascotas. Los depósitos de seguridad ligeramente más altos son una condición que muchos arrendatarios aceptan para demostrar que ya se encuentran en una etapa distinta de sus vidas. Esta propuesta también aumenta de manera exponencial la vulnerabilidad financiera de los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento en caso de daños graves, lo cual, a su vez, contribuye al aumento en los alquileres.


Los depósitos por concepto de mascotas deberían establecerse de manera razonable según el riesgo y el daño potencial que representa una mascota. Limitar de manera arbitraria el depósito a una cuarta parte de la renta mensual garantiza dos resultados: i) será imposible para la mayoría de los arrendatarios encontrar viviendas en las que admitan mascotas, y ii) florecerá el mercado negro de certificados fraudulentos para animales de compañía.

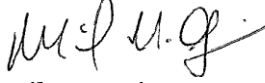
Por último, los intentos del gobierno de la ciudad para limitar la capacidad de los administradores de bienes inmuebles en arrendamiento para establecer políticas responsables y no discriminatorias que permitan proteger la seguridad y la estabilidad de los residentes perjudicarán a todos los involucrados en el arrendamiento. La falta de un enfoque sistemático por parte del gobierno de la ciudad desanima a los propietarios

locales (aquellos que han servido a la comunidad durante décadas) de seguir invirtiendo en Mineápolis. Cada nueva ordenanza representa otra promesa rota, otro intento fallido de enfrentar a los pocos privilegiados con quienes no lo son, para beneficio de ninguno de ellos.

Urgimos al Ayuntamiento a tomar un enfoque de colaboración y debate, en lugar de copiar ordenanzas de otras ciudades que empeorarán precisamente los problemas que precisamente resolver.

Atentamente,


Nichol Beckstrand
Jefe


Mike Garvin
Presidente