




MEMORÁNDUM

PARA: Alcalde y concejales

DE: José G. Roig, Director, Departamento de Códigos de Austin 

FECHA: 15 de noviembre de 2022

ASUNTO: Respuesta del Departamento a la Oficina de la Auditora Municipal
Recomendación Número Tres de la Auditoría del Programa de Infractores Reincidentes de
Octubre de 2020

El propósito de este comunicado es proporcionar una actualización sobre las acciones en curso por parte del Departamento de Códigos de Austin (ACD, por sus siglas en inglés) en respuesta a la Recomendación Tres en la [Auditoría del Programa de Infractores Reincidentes del Departamento de Códigos de Austin de 2020](#):

Para mejorar los resultados del Programa de Infractores Reincidentes, el Director del Departamento de Códigos de Austin debe trabajar con el Departamento Legal Municipal y el Concejo Municipal para corregir la ordenanza del Programa de Infractores Reincidentes. Las correcciones a la ordenanza deben incluir la consideración de:

- a. Rediseñar el Programa de Infractores Reincidentes de Austin para exigir el registro completo de alquileres en toda la Ciudad;
- b. Cambiar el nombre del Programa de Infractores Reincidentes de Austin;
- c. Proponer un programa de tarifas alternativo que refleje con precisión la diferencia en la carga de trabajo y los mayores costos incurridos al hacer cumplir la ordenanza del Programa de Infractores Reincidentes

Consideración de cambiar el nombre del programa

Por recomendación del auditor y los grupos de partes interesadas, el ACD ha tomado la decisión de cambiar el nombre del programa. Esto no requerirá la acción del Concejo o cambios a la ordenanza existente. Sin embargo, el departamento retrasará el cambio de nombre del programa hasta que se finalicen las modificaciones potenciales del programa, lo que permitirá que el nombre del programa refleje adecuadamente las inclusiones del programa. El departamento volverá a involucrar a los grupos de partes interesadas como parte del proceso de cambio de nombre del programa.

Consideraciones de proponer un programa de tarifas alternativo y un registro completo de alquileres

El ACD tomó los siguientes pasos en respuesta a las recomendaciones de auditoría para considerar proponer un programa de tarifas alternativo y rediseñar el programa para requerir el registro completo de alquileres:

- Llevó a cabo un proceso integral de aportes del público para recopilar comentarios sobre posibles cambios en el Programa de Infractores Reincidentes (ROP, por sus siglas en inglés), incluidas las tarifas del programa y la posibilidad de requerir el registro completo de alquileres.
- Inició conversaciones con las partes interesadas del programa sobre las posibles revisiones a la ordenanza actual y las modificaciones al programa actual, incluidos los cambios en las tarifas del programa y la posibilidad de exigir el registro completo de alquileres.
- Revisó las recomendaciones de las partes interesadas del programa y los aportes del público con el Departamento Legal Municipal en relación con los cambios en las tarifas del programa y la posibilidad de requerir el registro completo de alquileres.
- Investigó programas de registro de alquileres en ciudades de Texas y ciudades fuera de Texas.

Aportes del público

El ACD obtuvo comentarios del público al:

- Realizar una encuesta que estuvo activa para la participación durante noventa y un (91) días y estuvo disponible en inglés, español, chino simplificado, vietnamita y árabe.
- Recopilar respuestas de encuestas en persona de los inquilinos de propiedades en el Programa de Infractores Reincidentes con la ayuda de los enlaces vecinales del Código de Austin.
- Promover la encuesta en línea a través de:
 - Un [comunicado de prensa](#) bilingüe distribuido a los contactos de los medios a través de un cliente de correo electrónico masivo, lo que dio lugar a una entrevista y una historia con [Spectrum News](#) y el comunicado fue publicado por dos medios de comunicación, [FOX 7](#) y [Austin Monitor](#).
 - Anuncios en redes sociales a través de Twitter, Instagram, Facebook y NextDoor que tuvieron un alcance combinado de más de 109,983 residentes de Austin.
 - Anuncios de radio en inglés y español en las estaciones de La Zeta y Lucy Radio.
 - Anuncios emergentes en línea.
 - Folletos en bibliotecas locales.
 - Comunicaciones masivas por correo electrónico a contactos en el Registro Comunitario de asociaciones de vecinos y grupos comunitarios de la Ciudad de Austin.
 - Invitaciones por correo electrónico a las partes interesadas clave para participar en la encuesta.

Se recopilaron más de 1250 respuestas a la encuesta a través de la iniciativa de aportes del público y:

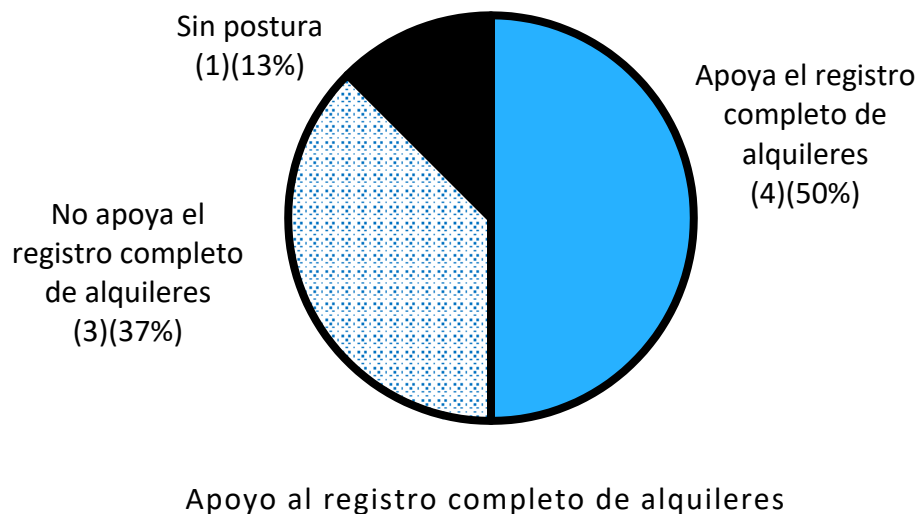
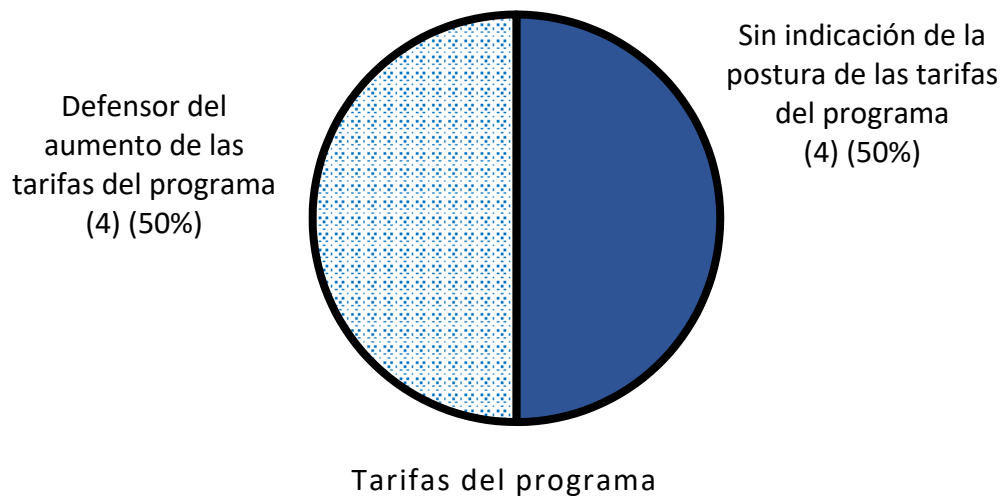
- El 60% de los encuestados se declararon como inquilinos.
- El 52% de los encuestados estuvo a favor del registro completo de alquileres.
- El 76% de los encuestados estuvo a favor de las inspecciones periódicas.
- El 75% de los encuestados estuvo a favor de priorizar los comentarios de los inquilinos.

Participación de las partes interesadas del programa

El ACD se reunió con ocho grupos de partes interesadas:

- Austin Apartment Association
- Austin Board of Realtors (ABoR)
- Austin Tenants Council
- Austin Women in Housing
- Building and Strengthening Tenant Action (BASTA)
- HousingWorks Austin
- Tenant Advocates Defending Healthy Housing (TADHH)
- TI Communities

Los comentarios relacionados con las tarifas y el registro completo de alquileres se resumen en las siguientes gráficas:



Como demuestran las gráficas anteriores, no hubo consenso entre los grupos de partes interesadas sobre las tarifas o sobre si el departamento debería implementar un programa de registro completo de alquileres. Sin embargo, todos los grupos de partes interesadas con los que se reunió el departamento compartieron consenso sobre lo siguiente:

- El departamento debe responsabilizar a los propietarios de propiedades y administradores de propiedades que continuamente no cumplen con el Código de la Ciudad y ponen en riesgo a los inquilinos.
- Se deben identificar herramientas y enfoques para retirar propiedades del Programa de Infractores Reincidentes más rápido.
- El departamento debe aumentar la educación, el alcance y la visibilidad en las propiedades.

Además, el el Departamento de Códigos de Austin se reunió con la Oficina de Derechos Civiles, la Oficina de Equidad y el Departamento de Vivienda y Planificación para obtener una perspectiva adicional.

Investigación de la ciudad

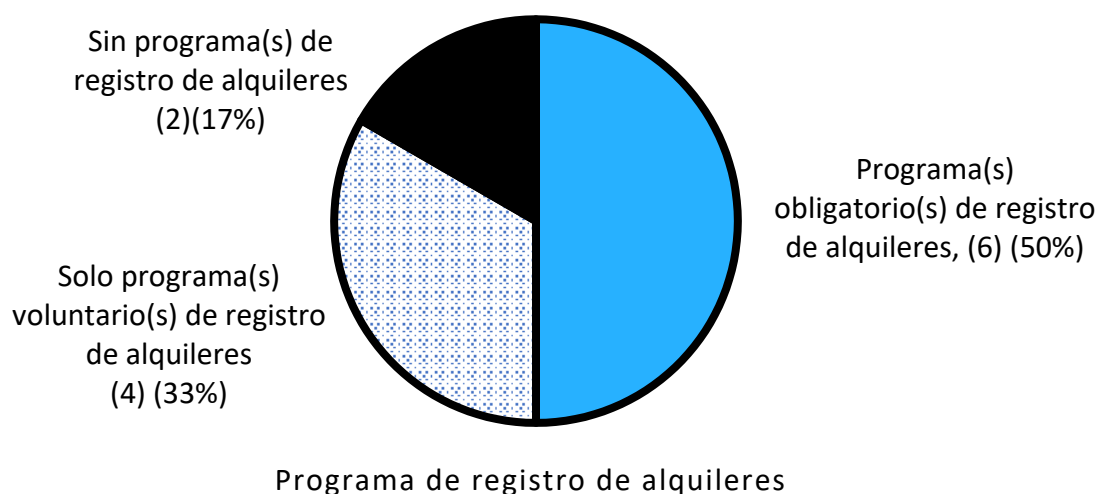
El ACD investigó un total de veintiséis ciudades: doce ciudades de Texas y catorce ciudades fuera de Texas. El ACD confirmó que todas las ciudades con programas obligatorios de registro cobran tarifas, sin embargo, las tarifas cobradas no cubren el costo del servicio. Esto da como resultado que los programas sean financiados por el fondo general.

Aunque el ACD se comunicó con las veintiséis ciudades investigadas para obtener evidencia del éxito del programa para los programas obligatorios de registro completo de alquileres, el ACD no pudo identificar un solo estudio que indicara el éxito del programa de registro completo de alquileres en ninguna de las ciudades investigadas.

Además, de las catorce ciudades fuera de Texas:

- Cinco de las ciudades confirmaron que nunca han tenido ningún tipo de programa de registro de alquileres.
- Una de las ciudades solo ha tenido un programa voluntario.
- Ocho indicaron que tenían programas obligatorios de registro, pero no respondieron a nuestras solicitudes para recopilar métricas de éxito, o confirmaron que nunca evaluaron formalmente sus programas para medir el éxito.

De las doce ciudades de Texas investigadas, solo la mitad de las ciudades tienen programas obligatorios de registro de alquileres. Ver la gráfica a continuación:



Programa(s) obligatorio(s) de registro de alquileres	Solo programas voluntarios de registro de alquileres	Sin programa(s) de registro de alquileres
<ul style="list-style-type: none"> Arlington Dallas Ft. Worth Houston Lewisville Richardson 	<ul style="list-style-type: none"> Hurst Plano Mesquite Sugarland 	<ul style="list-style-type: none"> San Antonio Irving

De las seis ciudades de Texas investigadas que tienen programas obligatorios de registro de alquileres, cinco de las ciudades confirmaron que nunca evaluaron formalmente sus programas. Solo una ciudad de Texas investigada, Houston, confirmó que se ha realizado una evaluación formal de su programa obligatorio de registro. Sin embargo, no respondieron a la solicitud del ACD de proporcionar la información de la evaluación.

Conclusión

Cambio de nombre del programa

Se cambiará el nombre del programa una vez que se definan e implementen los cambios del programa.

Programa de tarifas alternativo

La estructura de tarifas actual solo captura el costo del proceso de registro y no intenta capturar ningún costo de inspección proactiva incurrido como resultado de la ordenanza actual. El ACD recomienda buscar una estructura de tarifas alternativa que incluya un costo por unidad como parte del requisito de registro. Esta estructura reflejará mejor los costos reales del programa y crea una estructura de tarifas más equitativa, ya que las propiedades más grandes pagarán una suma mayor en comparación con las propiedades más pequeñas.

Es importante entender que cualquier propuesta de tarifa no puede exceder el costo del servicio para el programa. Además, las tarifas del programa no pueden diseñarse para cumplir una función punitiva. El Código de Austin trabajará con el Departamento Legal y la Oficina de Presupuesto para diseñar e implementar una nueva estructura de tarifas para el presupuesto del año fiscal 2024.

Registro completo de alquileres

En respuesta a las recomendaciones del Auditor de considerar exigir el registro completo de alquileres en toda la ciudad, el departamento reunió aportes del público, involucró a las partes interesadas y realizó una investigación para ayudar a considerar esta recomendación.

Después de considerar los datos de aportes del público y los comentarios sobre la participación de las partes interesadas, el ACD ha decidido no buscar el registro completo de alquileres en este momento porque no hay pruebas significativas que indiquen el éxito del programa obligatorio de registro completo de alquileres (consulte Investigación de la ciudad en la página 4) y porque el departamento actualmente no cuenta con los recursos para implementar con éxito dicho programa.

En caso de que el Concejo brinde instrucciones para buscar un programa de registro completo de alquileres, el Código de Austin recomienda contratar a un proveedor de investigación externo para ayudar a identificar las métricas de éxito y apoyar con el diseño de lo que debe incluir el programa de Austin.

Siguientes pasos

El ACD trabajará con el departamento legal para preparar un borrador de ordenanza. El ACD prevé presentar esto para la consideración del Concejo a principios de 2023. Algunos de los cambios propuestos por el departamento a la ordenanza y el programa incluirán:

- Modificaciones al lenguaje de criterio 2-5-2 actual para crear una estructura escalonada para dar cuenta del tamaño de la propiedad. El criterio 2-5-2 actual requiere la inscripción en el registro de alquileres para propiedades de alquiler multifamiliares y unifamiliares (no ocupadas por el propietario) si han recibido lo siguiente dentro de 24 meses consecutivos en la misma propiedad:
 - 2 – Dos o más notificaciones de infracción independientes no corregidas dentro del tiempo asignado
 - 5 – Cinco o más notificaciones de infracción independientes, de cualquier tipo, emitidas en días distintos, independientemente de si se corrigieron o no
 - 2 – Dos o más citaciones
- Ampliar el alcance del proceso de suspensión, para incluir períodos mínimos obligatorios en función del número de suspensiones.
- Examinar y modificar los criterios para infracciones que califican una propiedad para ser incluida en el programa para dar cuenta de la responsabilidad razonable del dueño de la propiedad por las infracciones.
- Ampliar el cronograma de la cláusula de nuevo propietario, lo que permite plazos más extensos para que los nuevos propietarios resuelvan las reparaciones y den cuenta de los problemas de la cadena de suministro.
- Desarrollar un nuevo cálculo de tarifas para dar cuenta del tamaño de la propiedad.

Si tiene alguna pregunta, inquietud o recomendación para el el Departamento de Códigos de Austin a este respecto, o si necesita detalles adicionales, comuníquese con el Subdirector Daniel Word al 512-974-6559 o Daniel.Word@austintexas.gov.

cc: Spencer Cronk, Gerente Municipal
 Rey Arellano, Subgerente Municipal
 Corrie Stokes, Auditora Municipal