

21 de octubre de 2024

Honorable Alcalde y Miembros
del Concejo Municipal
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113

Ordenanza de Protección del Inquilino: El Departamento de Vivienda debe perfeccionar su proceso de cálculo de tarifas y estandarizar los procedimientos para mejorar la administración del programa

La Ordenanza de Protección de Inquilinos (TPO, por sus siglas en inglés) protege a los inquilinos de unidades de vivienda múltiples contra desalojos injustos al limitar las rescisiones a 13 causas justas, incluidas las causas por culpa y sin culpa del inquilino. El Departamento de Vivienda (Vivienda) administra la TPO como parte de su Programa de Estabilización de Alquileres y determina una tarifa anual por unidad para los propietarios cuyas unidades están cubiertas por la TPO. San José tiene un sistema de tarifas de dos niveles: una tarifa más baja para las unidades cubiertas únicamente por la TPO; y una tarifa más alta para las unidades cubiertas por la Ordenanza de Alquiler de Apartamentos y la TPO. En los últimos años, el Departamento de Vivienda ha buscado aumentar la tarifa de cobertura única por la TPO para reflejar el costo total de administrar el programa. El objetivo de esta auditoría fue revisar la evaluación y el uso de las tarifas de la TPO.

Hallazgo I: El Departamento de Vivienda debe desarrollar una lista estándar de las unidades de la Ordenanza de Protección de Inquilinos y documentar mejor el proceso de cálculo de las tarifas. El proceso actual para identificar unidades cubiertas únicamente por la TPO es complicado, requiere mucho trabajo y ha provocado errores en el pasado. Hemos encontrado:

- En el recuento más reciente, el Departamento de Vivienda estimó que había aproximadamente 48,000 unidades cubiertas únicamente por la TPO en San José, aunque esto incluía alrededor de 6,450 habitaciones de hotel y motel que deberían estar exentas.
- Los recuentos de unidades en los cálculos de tarifas anteriores han fluctuado debido a la inclusión de más propiedades adicionales a aquellas cubiertas únicamente por la TPO y la limpieza de datos en curso.
- Las exenciones de propiedad de la TPO se pueden aclarar en el Código Municipal de San José y en las comunicaciones con los propietarios.
- Un mejor seguimiento del tiempo del personal por ordenanza mejoraría aún más la precisión del cálculo de la tarifa de cobertura única por la TPO.

Recomendaciones: El

Departamento de Vivienda debería:

- Desarrollar una lista o base de datos estándar de propiedades cubiertas únicamente por la TPO, excluyendo hoteles y moteles.
- Documentar y aclarar la metodología para identificar las propiedades exentas cubiertas por la TPO y exentas.
- Formalizar procedimientos para hacer un seguimiento del tiempo del personal en las diferentes áreas del Programa de Estabilización de Alquileres.

Hallazgo 2: Los procedimientos estándar y la recopilación de datos mejorarían la gestión del desempeño de la Ordenanza de Protección de Inquilinos. Una parte clave de la implementación de la TPO es proporcionar a los propietarios e inquilinos la información para garantizar el cumplimiento y ejercer sus derechos. Hemos encontrado:

- El personal del Programa de Estabilización de Alquileres documentó alrededor de 1,500 interacciones relacionadas con la TPO con inquilinos y propietarios en 600 propiedades en 2023. El Centro de Ayuda para Desalojos brindó servicios de apoyo adicionales.
- El manual de procedimientos del Programa de Estabilización de Alquileres actualmente no contiene orientación específica sobre la gestión de las interacciones y la aplicación de la TPO.
- La recopilación actual de datos se puede mejorar y se deben desarrollar medidas de desempeño para que el personal pueda evaluar mejor la efectividad del programa.

Recomendaciones:

El Departamento de Vivienda debería:

- Actualizar su manual de procedimientos del Programa de Estabilización de Alquileres.
- Mejorar la recopilación de datos del registro de interacción.
- Desarrollar medidas de desempeño para evaluar el desempeño de las actividades de la TPO.

Hallazgo 3: Los esfuerzos de difusión, educación y coordinación deben ser más proactivos y basados en datos. El Programa de Estabilización de Alquileres realiza actividades de difusión en toda la ciudad para educar a las partes interesadas sobre la TPO y las ordenanzas relacionadas. Hemos encontrado:

- Adoptar un enfoque basado en datos para identificar y abordar áreas de alta necesidad podría mejorar el alcance del programa.
- Parece haber lagunas en el conocimiento de los propietarios respecto de sus obligaciones en virtud de la TPO.
- El Departamento de Vivienda y el Departamento de Bomberos pueden mejorar la comunicación con los inquilinos desplazados por incendios u otros incidentes.

Recomendaciones:

El Departamento de Vivienda debería:

- Identificar áreas de alta necesidad de difusión y abordar las lagunas en el conocimiento de los propietarios sobre la TPO.
- Colaborar con el Departamento de Bomberos para actualizar los materiales proporcionados a los inquilinos desplazados por los incidentes.

Este informe contiene doce recomendaciones. Tenemos planeado presentar este informe en la reunión del 28 de octubre de 2024 del Comité de Desarrollo Comunitario y Económico del Concejo Municipal. Nos gustaría agradecer al Departamento de Vivienda por su tiempo y conocimiento durante el proceso de auditoría. La Administración ha revisado la información de este informe y su respuesta se muestra en las páginas amarillas.

Presentado respetuosamente.



Joe Rois
Auditor municipal

Personal de auditoría: Alison Pauly
Shayleen Agarwal

Hiwad Haider
Maria Valle

cc: Jennifer Maguire
Kathleen Geier
Jim Shannon
Brittany Stafford

Nora Frimann
Athena Trede
Emily Hislop
Rachel Roberts

Lee Wilcox
Rosalynn Hughey
Rita Tabaldo
Robert Sapien

Erik Soliván
Christopher Alexander
Chris Burton
Aaron Freyler