

Asistencia para Reubicación de Inquilinos - Notas de la Reunión de Partes Interesadas

02/20/2016

Discusión del Proceso de Desarrollo de Política

- Las recomendaciones de políticas serán compiladas en un borrador de ordenanza que será revisado por la Comisión de Planeación. La Comisión de Planeación es una junta ciudadana que revisa solicitudes y cambios de zonificación y otras regulaciones sobre uso y urbanización del suelo. La revisión por parte de este grupo es obligatoria.
- Posteriormente, el borrador de ordenanza será revisado por el Consejo Municipal para su aprobación. Si el Consejo Municipal aprueba la ordenanza, las regulaciones son entonces ejecutadas por los departamentos de la Ciudad. La ordenanza solamente aplica dentro de área territorial del municipio de Austin. Si otras ciudades escogieren adoptar similares políticas, sus respectivos consejos y agencias gubernamentales tendrían que adoptar regulaciones por separado.
- El Consejo Municipal encomendó a los funcionarios de la ciudad la tarea de elaborar recomendaciones de políticas para la reubicación de inquilinos en 2012. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario trabajó con las partes interesadas y desarrolló dichas recomendaciones y, en mayo de 2013, las presentó al Consejo en un memorándum. El Consejo Municipal no tomó acción alguna sobre el tema hasta la resolución de noviembre de 2015 encomendado a los funcionarios municipales comenzar con la actual incitativa.

Notas Generales Respecto de las Soluciones de Política Propuestas

- En el Código de Mantenimiento de Vivienda ya contiene regulaciones relacionadas con reparaciones y prohibición de amenazas/acoso. Esas normas no están siendo aplicadas en todas partes, como lo demuestran los inquilinos que sufrieron problemas con esos temas.
- Los funcionarios entienden la necesidad de abordar la devolución oportuna de los depósitos de seguridad; la cuestión es cómo hacer que los inquilinos reciban sus depósitos de forma oportuna y, al mismo tiempo, dar cumplimiento a la legislación estatal concerniente a depósitos de seguridad y contratos de arrendamiento.
- Otras recomendaciones, entre ellas las fechas flexibles de mudanza, también requieren consideraciones similares para asegurarse que no están en conflicto con las leyes estatales existentes.
- Es necesario asegurar que las regulaciones exijan que los solicitantes entreguen información sobre si una solicitud de cambios de zonificación dará lugar a desplazamientos.

- La práctica actual es que la Ciudad de Austin no puede negar un permiso de demolición, salvo que el edificio a demoler sea histórico.
- Las regulaciones deben también tomar en cuenta actividades que no involucren demolición pero que hagan necesaria la reubicación de inquilinos, como el trabajo en plomería que se está llevando a cabo en los apartamentos Fairway. Puede ser difícil insertar dentro del proceso de urbanización porque cuanto un solicitante pide otro tipo de permiso, puede que no sea tan evidente que dicha solicitud producirá un desplazamiento.
- Una de las partes más importantes de este programa es asegurar la participación de un defensor de inquilinos que conoce la legislación relevante.
- Considerar como modelo la manera cómo FEMA presta asistencia a las víctimas de inundaciones.
- Algunas de las partes interesadas mencionaron prohibir incrementos en el alquiler cuando las viviendas están programadas para ser demolidas. La ley en Texas tiene restricciones en la capacidad de los municipios para regular incrementos en los alquileres, pero los funcionarios pueden investigar si es posible requerir notificaciones.
- Los inquilinos que hablan español necesitan recibir solicitudes y contratos de arrendamiento en español para que puedan entenderlos. Los inquilinos están a menudo desinformados sobre sus derechos y tienen miedo de impugnar a los administradores o dueños de las viviendas cuando éstos les exigen que hagan cosas que pudiesen violar dichos derechos. Los inquilinos no saben a dónde ir cuando sus derechos son violados.