

Actualización sobre auditoría de dos años - Regulación de rentas a corto plazo: La Ciudad mejora en hacer cumplir las regulaciones, pero no las herramientas de datos

Nuestra auditoría sobre la regulación de rentas a corto plazo de Portland encontró que solo se registraron aproximadamente 22% de las unidades y que el efecto de la disponibilidad y asequibilidad de viviendas se desconocía. Nosotros hicimos recomendaciones para mejorar la recopilación de datos y el cumplimiento de regulaciones, y monitorear el efecto de las rentas a corto plazo en el mercado de viviendas.

En el 2019, la Ciudad reportó que había establecido un acuerdo de registros e intercambio de datos con un agente de rentas importante y aprobó una ordenanza que requiere el cumplimiento de todos los agentes. En el 2020, la Ciudad tuvo un progreso usando los datos de rentas públicamente disponibles para hacer cumplir las restricciones sobre los anfitriones con listados múltiples y anfitriones en áreas comerciales. Sin embargo, la Oficina de Servicios de Desarrollo todavía estaba desarrollando el software que será usado para analizar los datos y hacer cumplir el registro de las rentas. La oficina no tuvo como prioridad el cumplimiento de regulaciones durante la pandemia. La Oficina de Vivienda comenzó a reportar sobre la actividad de las rentas a corto plazo, pero todavía necesita trabajar para medir su impacto en el mercado de viviendas.

Estado de recomendaciones: En proceso

La Ciudad obtuvo datos, pero todavía está desarrollando el sistema de cumplimiento

Nosotros recomendamos que la División de Recaudación y la Oficina de Servicios de Desarrollo obtengan datos sobre los anfitriones activos de rentas a corto plazo, listados y ocupación proveniente de los agentes de reservaciones o de otras fuentes públicamente disponibles, y usarlos para hacer cumplir el código de zonificación e impuestos de la Ciudad. El Consejo de la Ciudad aprobó una ordenanza en junio del 2019 requiriendo que todos los agentes de reservaciones que no establezcan con la Ciudad un acuerdo de intercambio de datos aprobado incluyan solamente las direcciones de rentas que están en el Registro de Rentas a Corto Plazo de la Ciudad y que sean permitidas por la Ciudad.

La Ciudad y Airbnb firmaron un acuerdo para registros e intercambio de datos en agosto del 2019, y la Ciudad ahora recibe la información sobre anfitriones y reservaciones directamente de esa compañía. La División de Recaudación está usando esta información de registros y otros datos para hacer cumplir las regulaciones de rentas a corto plazo de la Ciudad. La División de Recaudación está reportando los listados que no cumplen a los agentes de reservaciones para removerlos de sus sitios web.

La Oficina de Servicios de Desarrollo todavía está desarrollando un sistema de solicitudes para los datos de registros y no ha desarrollado el software para analizar los datos de transacciones de rentas. La Oficina tuvo como prioridad otro trabajo durante la pandemia y la recesión económica relacionada, lo cual afectó su designación del personal. La administración dijo que era poco probable que la tecnología estuviera disponible en cualquier momento pronto.

Estado de recomendaciones: En proceso

La Ciudad usa datos de los agentes de reservaciones para sancionar violaciones

Nosotros recomendamos que la Ciudad use medidas de cumplimiento proactivas basadas en riesgos para enfocarse en los anfitriones con listados múltiples y actividades comerciales potenciales en zonas residenciales. Tanto la División de Recaudación como la Oficina de Servicios de Desarrollo ahora tienen datos para identificar a los anfitriones que podrían estar operando ilegalmente. La División de Recaudación usa los datos provenientes de agentes de reservaciones y el

Registro de Rentas a Corto Plazo de la Ciudad para identificar a los anfitriones con listados múltiples. Los resultados después se reportan a Servicios de Desarrollo para hacer cumplir las regulaciones cuando sea necesario. La División de Recaudación trabaja con el personal de Servicios de Desarrollo para verificar que los anfitriones en lugares comerciales operen legalmente. Servicios de Desarrollo tiene un trabajo por hacer para finalizar el proceso de cumplimiento.

Estado de recomendaciones: No fue implementado

La Oficina necesita hacer cambios de zonificación para cumplir con las metas de habitabilidad

Nosotros recomendamos que Servicios de Desarrollo revise el proceso de permisos para cumplir con las metas de seguridad y habitabilidad de los vecindarios. La Oficina dice que no puede implementar esta recomendación hasta que el Consejo de la Ciudad cambie el código de zonificación para expandir el alcance de las inspecciones de seguridad.

Estado de recomendaciones: Implementado

La Ciudad usa datos para hacer que los agentes de reservaciones cumplan con el Código

Nosotros recomendamos que la División de Recaudación use los datos de anfitriones para hacer que los agentes de reservaciones cumplan con el Código de la Ciudad. La División de Recaudación usa la información de Airbnb, el Registro de Rentas a Corto Plazo y otros datos para determinar si los agentes de reservaciones cumplen con el Código de la Ciudad. Cuando parece que un listado está incluido en los datos de agentes de reservaciones, pero no en el Registro de Rentas a Corto Plazo, la División de Recaudación aconseja a los agentes que remueva el listado. Pueden imponerse sanciones si el listado no es removido.

Estado de recomendaciones: En proceso

La Oficina de Vivienda reporta los cambios del mercado, trabajando para medir los efectos

Nosotros recomendamos que la Oficina de Vivienda trabaje con el Consejo para agregar una medida de los efectos de las rentas a corto plazo sobre sus metas de vivienda en el Código de la Ciudad y las regulaciones. El Consejo adoptó una ordenanza en el 2018 requiriendo que todas las unidades residenciales de vivienda de renta a corto plazo se registren ante la División de Recaudación de la Ciudad. Los datos se usarán por la Oficina de Vivienda para establecer un inventario de base de las unidades de renta a corto plazo. Este inventario se usará para comparar con el inventario de rentas a corto plazo operando en la ciudad. Los administradores de la Oficina de Vivienda dijeron que ellos usarán los datos para informar las políticas y toma de decisiones.

Estado de recomendaciones: En proceso

La Oficina de Vivienda comenzó a obtener datos para evaluar el impacto sobre la vivienda

Nosotros recomendamos que la Oficina de Vivienda obtenga los datos de rentas a corto plazo provenientes de los agentes de reservaciones o de otras fuentes públicamente disponibles, haga un monitoreo y reporte los datos, y evalúe los efectos sobre la vivienda. La Oficina de Vivienda obtuvo los datos de rentas a corto plazo proveniente de una compañía que monitorea los listados de varios agentes de reservaciones. La Oficina de Vivienda incorporó las

estadísticas descriptivas de esta base de datos en el Reporte del Estado de la Vivienda del 2019 y dijo que estarán incluidas en el reporte del 2020. La Oficina de Vivienda dijo que va a monitorear los cambios en los mercados de rentas a corto y largo plazo.

Para más información, contacte a Alexandra.fercak@portlandoregon.gov