



East Portland Action Plan (EPAP)

Prevención del desplazamiento involuntario Recomendaciones para el este de Portland

Proceso de participación cívica que será aplicado al implementar todas las herramientas recomendadas

Con la implementación de las herramientas para la prevención del desplazamiento involuntario en el este de Portland, es importante la participación de los vecinos, por su habilidad de proveer liderazgo y orientación al gestionar, de forma estratégica, los temas identificados por la comunidad además de la distribución de recursos.

El siguiente proceso* activamente comprometerá a la comunidad como socios en procurar resultados responsables y equitativos en el trabajo de prevenir el desplazamiento involuntario en el este de Portland.

- 1) Proveer oportunidades diversas para la participación, con un enfoque en la accesibilidad e inclusión en la toma de decisiones por parte de los grupos con mayor probabilidad de verse perjudicados por el aburguesamiento/mejoras a la calidad de vida.
- 2) Fomentar relaciones positivas entre los vecinos y los gobiernos municipales para asegurar que estos se esmeren en mejorar el bienestar de la comunidad con un enfoque en la inclusión, además de asegurar el cumplimiento de los acuerdos de beneficio comunitario a ser implementados a beneficio de los vecinos del este de Portland quienes se verían perjudicados por el aburguesamiento/mejoras a la calidad de vida, siempre que sea posible.

*Estas recomendaciones constan como una revisión a la Anti- producidas por varias organizaciones comunitarias y presentadas en el Portland Plan de febrero del 2015.

- 3) Reconocer que los gobiernos municipales tienen la responsabilidad de planear y de satisfacer las necesidades de, además de trabajar en conjunto con, pueblos diversos, infraservidos, de escasos recursos y subrepresentados, y priorizar los mandatos público que se basan en la necesidad con la finalidad de lograr una mayor equidad entre los vecinos quienes se verían perjudicados por el aburguesamiento/mejoras a la calidad de vida.
- 4) Expandir las oportunidades para la participación cívica significativa y requerir un proceso público que sea transparente, bien diseñado, bien razonado, y específico, tanto lingüística como culturalmente, además de ser relevante, representativo y responsivo, mediante la ejecución de las herramientas recomendadas: desde la identificación de los temas a tratar, el análisis, el monitoreo, la evaluación, la toma de responsabilidad y el cumplimiento.
- 5) Crecer la capacidad de la comunidad a aumentar la participación cívica significativa, la innovación, la resolución a los problemas y el liderazgo, al distribuir recursos adecuados como para realizar el objetivo de la participación cívica.
- 6) Incorporar las opiniones y aportaciones del público en una evaluación del impacto a la comunidad a base de la equidad para promover la consideración bien razonada y la mitigación de las políticas que producen circunstancias perjudiciales e injustas, sin importar cuál sea su intención.

Herramientas Para Implementar** (no en orden de prioridad)

Becas que apoyan la participación cívica del Plan de acción del este de Portland

Financiar el programa de participación cívica del Plan de acción del este de Portland el cual otorga fondos para programas dirigidos a los grupos lingüísticos, raciales y étnicos y los pueblos infraservidos y de escasos recursos que normalmente no tienen una voz en el proceso de toma de decisiones. El aprovechamiento de esta herramienta se ha demostrado a ser de las mejoras prácticas en el trabajo del Plan de acción del este de Portland en esta área de diversidad cultural.

** Low-income refiere a las familias que viven de 60% o menos del sueldo considerado mediano

Disposiciones para el sueldo vital

Los ingresos adicionales pondrán a los vecinos en condiciones financieras como para aguantar los aumentos en el costo de alquiler y vivienda. Aumentarían los ingresos de los vecinos que trabajan, pero los empleadores podrían contratar a menos trabajadores, aunque esto no se ha demostrado anteriormente. No sería a beneficio a las personas con ingresos fijos ni a las que no tiene empleo, pero sí que sería a beneficio a la mayoría, sobre todo a los trabajadores pobres.

La contratación local

Requiere que los contratistas y constructores prioricen la contratación local (definido como el este de Portland), además de la contratación de las mujeres y personas minoritarias. Es un componente del Acuerdo de beneficio comunitario (CBA), lo cual EPAP respalda ya que lo considera a ser a beneficio de los vecinos del este de Portland, facilitando la creación de empleos de sueldo vital familiar. El Distrito Escolar de David Douglas cuenta con una tasa de contratación de los grupos minoritarios del 26% debido al Earl Boyles Project. En vista del desarrollo que se proyecta para el este de Portland, pudiera tener un impacto substancial sobre los empleos de sueldo vital familiar en el área.

La contratación de grupos minoritarios

El este de Portland cuenta con el mayor porcentaje de habitantes identificados como “minoritarias” de toda la ciudad, de forma que la contratación de grupos minoritarios debe ayudar a los habitantes minoritarios del este de Portland en la obtención de empleos de sueldo vital familiar para así prevenir el desplazamiento. No hay ninguna garantía de que los contratistas minoritarios beneficiarían a los habitantes del este de Portland, y por eso deberá ser implementado en conjunto con la contratación local y los acuerdos de beneficio comunitario.

La estabilización comercial y Estabilización de Rentas Comerciales

Incluye muchas de las herramientas que las iniciativas para la prosperidad vecinal (NPI, por sus siglas en inglés) y proyectos de “Calle principal” (Main Street) emplean para el desarrollo económico, incluyendo la renovación de las fachadas comerciales, la asistencia empresarial, los mejoramientos capitales, la atracción de empresas además del desarrollo comercial gestionado por parte de la comunidad. El uso de la Estabilización Comercial y estabilización del alquiler puede prevenir el desplazamiento de los negocios existentes del este de Portland, mientras que el aburguesamiento atraiga nuevas compañías al área.

La ley de Reinversión en la Comunidad

Los bancos y hospitales tienen la obligación de reinvertir en las comunidades situadas de 3 a 5 millas de distancia de cada instalación. Este es un programa que fue desarrollado al nivel federal para guiar a los bancos a hacer que los préstamos y otras inversiones comunitarias fueran disponibles para todos, sobre todo a los habitantes locales. Las solicitudes de préstamos por parte de los pueblos de color y minoritarios son denegadas de forma desproporcionada. Podemos abogar por estas herramientas a beneficio de la comunidad local y las mujeres, y la estabilización y crecimiento de los negocios minoritarios.

El desarrollo Orientado hacia el Tránsito Comercial (TOD, por sus siglas en inglés)

Los proyectos que califican para el apoyo financiero e incentivos constructivos reciben financiamiento para aumentar el acceso local al transporte público, y suelen incluir características de uso y diseño del terreno para fomentar el uso del transporte público y limitar el uso de vehículos particulares. Los incentivos de TOD para la retención y crecimiento de los negocios cercanos a los centros de tránsito planificados pueden promover el desarrollo y los empleos. No obstante, no se recomendó el TOD para el propósito de las viviendas que reciben una reducción de los impuestos ni las tiene un compromiso a ser asequibles por un plazo limitado, a menos que patrocine una organización sin fines de lucro que sostendría esa asequibilidad.

Conservación/Retención de Viviendas de Propietarios de Bajos Ingresos

A medida que suben los valores de las casas sube la tasa de los Impuestos y personas de sueldos limitados o fijos no tienen el dinero para proporcionar los impuestos. El beneficio que se obtiene al vender la habitación es temporal ya que no pueden los residentes permanecer en sus hogares de largo plazo y no pueden encontrar otra casa en el área que no presente las mismas condiciones.

Estabilización y control del alquiler

Al igual que en Oregon existen protecciones contra los aumentos impuestos sobre los bienes inmuebles, la estabilización y control del alquiler protege a los inquilinos en residencias multifamiliares controla aumentos excesivos en el costo de alquiler al requiere que los incrementos sean razonables e implementadas de forma gradual, a la misma vez que asegura a los propietarios una buena rentabilidad por sus inversiones.

El lanzamiento por causa justificada (JCE, por sus siglas en inglés), la aplicación del código y programas de educación para los arrendatarios

El lanzamiento por causa justificada es un conjunto de leyes que protegen a los arrendatarios al asegurar que los propietarios únicamente desalojen a los inquilinos por una causa justificada, como el impago del alquiler o la destrucción de la propiedad. Mientras que el JCE protege a los arrendatarios, los propietarios retienen el pleno derecho de lanzar a un inquilino por el incumplimiento de un contrato de arrendamiento. La aplicación del código obliga al propietario reparar las condiciones peligrosas cuando se presentan en las construcciones. La aplicación del código puede garantizar la buena administración y mantenimiento de las viviendas multifamiliares. Cuando se presentan violaciones del código que quedan sin corregirse, el gobierno puede ordenar a los propietarios pagar penalidades substanciales. La educación respecto a los derechos y responsabilidades de los arrendatarios deberá ser incluido como un componente activo del JCE y la aplicación del código, para así asegurar la debida vigilancia y la buena ejecución de estos.

Aumentar la propiedad de la vivienda y la propiedad cooperativa

Establece programas que aumentan las oportunidades para las familias de bajos recursos a comprar una casa propia. Elimina algunas de las barreras y facilita la compra una casa propia por parte de los grupos marginados. La propiedad cooperativa de las construcciones multifamiliares ocurre cuando un grupo establece una empresa colectiva como para obtener un poseer, conjuntamente, un edificio. Los miembros de la cooperativa colaboran para lograr objetivos mutuos a basa de la administración y toma de decisiones democrática. Los miembros de la cooperativa pudieran o no ser residentes del edificio de propiedad colectiva.

La zonificación incluyente

Requiere a los promotores procurar que un porcentaje de las viviendas de un proyecto de construcción residencial estén disponible para las familias con niveles bajos a mediados de ingresos. En cambio, los promotores reciben una compensación no monetaria en forma de bonos de densidad, una exención a las normas de zonificación, permisos acelerados u otras provisiones que reduzcan los costos de construcción o apoyen los objetivos de los promotores. Puede ser realizado en construcciones con muchas unidades multifamiliares o en las residencias multifamiliares.

La adquisición y rehabilitación de viviendas para asegurar la asequibilidad

Aplica los fondos designados para viviendas públicas a la compra de residencias multifamiliares existentes que se encuentran en malas condiciones con la finalidad de rehabilitar las instalaciones para uso como viviendas asequibles a ser administrados como entidades públicas u organizaciones sin fines de lucro que sirven a las personas de bajos recursos.

Pérdidas netas nulas/ Affordable Housing Preservation Ordinance (Ordinanza para la preservación de viviendas asequibles)

Una pérdida neta nula ocurre cuando una ciudad mantiene una cantidad fija de viviendas asequibles mediante la preservación, nuevas construcciones u otros métodos para reemplazar las unidades perdidas. The Affordable Housing Preservation Ordinance u ordenanza para la preservación de viviendas asequibles es el establecimiento de una política que asegura la cantidad de viviendas que sean asequibles para personas con niveles bajos a moderados de ingresos y no disminuye a través del tiempo.

Los acuerdos de beneficio comunitario (CBA, por sus siglas en inglés)

Este es un contrato con una agencia del gobierno, con promotores privados de bienes y raíces o con otra facultad legal de ejercer autoridad en proveer beneficios específicos a la comunidad local o a una vecindad en cambio por ciertas provisiones de parte de esa comunidad o vecindario. En los proyectos públicos los CBAs pueden ser negociados con la agencia del gobierno que los inicie y pueden ser incluidos en una solicitud de propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) con contratantes. En el caso de promotores privados los beneficios pueden ser negociados en un contrato establecido con los grupos comunitarios que luego aceptan (o no se oponen) a las modificaciones al proyecto. CBAs han financiado las capacitaciones laborales, la contratación local, acceso al cuidado infantil, viviendas asequibles para las personas de bajos recursos, compensación para colocar en lugar nuevo, proyectos que refuerzan el acceso a los empleos que proveen un sueldo vital y proyectos que den beneficio al público.

Análisis de impacto de los esfuerzos de anti-desplazamiento

El análisis de impacto es una herramienta que requiere que los proyectos de construcción, tanto comerciales como de viviendas multifamiliares, provean una evaluación previa a la construcción con respecto al efecto que el proyecto de construcción tendrá sobre la zona (usualmente abarca el área con un radio de una milla).

Para más información sobre las herramientas para la prevención del desplazamiento, consulte:

PolicyLink: <http://www.policylink.org/equity-tools/equitable-development-toolkit/all-tools>;

'Not In Cully Anti-Displacement Strategies' report:

http://www.pdx.edu/usp/sites/www.pdx.edu.usp/files/A_LivingCully_PrinterFriendly_0.pdf;

'Mitigating Displacement Due to Gentrification: Tools for Portland, Oregon'

https://wikis.uit.tufts.edu/confluence/download/attachments/37718593/Thesis_Eunice_Kim_2011_final.pdf?version=1&modificationDate=1321809955000;

2013 Gentrification and Displacement Study:

<http://www.portlandoregon.gov/bps/article/454027> .