

Estrategias para minimizar el desplazamiento

Fideicomisos de tierras comunitarias



Beneficio: mantener la asequibilidad de las viviendas y la generación de riquezas.



Problema abordado: aumento de los costos de las viviendas; particularmente, la propiedad de viviendas.



Escala del impacto: basada en proyectos o en el lugar.



Administrados por: organización sin fines de lucro.

Introducción

Los [brownfields](#), o propiedades con contaminación ambiental o tierras potencialmente contaminadas, se encuentran desproporcionalmente ubicados en comunidades de color y de bajos ingresos, o cerca de estas. Los residentes que se encuentran cerca de estas propiedades podrían estar expuestos [a mayores peligros para la salud y a una falta de inversión económica](#) hasta que se realice la evaluación y la limpieza del lugar, lo cual puede ser un proceso costoso y extenso.

Reutilizar con seguridad un brownfield es una oportunidad para mejorar la salud de la comunidad y ofrecer nuevas comodidades. Sin embargo, el redesarrollo de los brownfields también puede exacerbar las inquietudes respecto de la asequibilidad y el desplazamiento. A medida que los costos aumentan y se vuelve más caro vivir en una comunidad, a menudo los residentes de bajos ingresos y las pequeñas empresas quedan desplazados. Un sólido compromiso con la comunidad desde el comienzo en el proceso de reutilización de los brownfields es una oportunidad para que la comunidad desempeñe una función significativa y realice sus aportes sobre cómo minimizar los desplazamientos mediante los procesos de limpieza y reutilización. Los líderes comunitarios, los grupos o personas interesados, y los profesionales pueden ser proactivos y aplicar estrategias para minimizar el riesgo de desplazamiento. Estas estrategias llevan tiempo e implican recursos y voluntad política para su implementación, además de que son más eficaces si se aplican antes de que se esté produciendo el desplazamiento.

Herramienta: Fideicomiso de tierras comunitarias

Un fideicomiso de tierras comunitarias (CLT) es una estrategia a largo plazo para mantener y conservar la asequibilidad de las viviendas. En su forma más común, los CLT son organizaciones sin fines de lucro que compran tierras con fondos públicos y privados, y luego alquilan las parcelas de esas tierras a propietarios de viviendas y locatarios a largo plazo y con opción a renovación. Las viviendas construidas en esas tierras son más asequibles porque el costo de estas no está incluido en el precio de compra. Los propietarios de las viviendas aceptan venderlas a precios restringidos para que siempre sean asequibles. Con el tiempo, los fideicomisos de tierras comunitarias ayudan a los residentes de bajos ingresos a tener un patrimonio siendo propietarios de una vivienda. Debido a que los residentes tienen la oportunidad de comprar o alquilar una vivienda sin incluir los costos de las tierras, se reduce el riesgo de excluir a estos residentes aumentando el precio o de desplazarlos al incrementar los valores de los inmuebles. Los CLT también ayudan a crear una riqueza generacional al permitirles a los residentes pasarles los derechos de propiedad a sus hijos o miembros familiares.

Los CLT usan subvenciones y subsidios en los niveles municipal, estatal y federal para los fondos. Además de subsidios públicos, los CLT también pueden recibir los fondos de subvenciones de instituciones privadas y fundaciones filantrópicas. Algunas agencias estatales, como la [Agencia Hipotecaria del Estado de Nueva York](#), también crearon fondos rotatorios de



Desarrollo de viviendas en el fideicomiso de tierras comunitarias de Sawmill, Albuquerque, NM. Crédito de la imagen: fideicomiso de tierras comunitarias de

Recursos

- Este artículo de [Pew Charitable Trusts](#) ofrece algunas perspectivas y aportes de varios residentes, miembros del concejo y directores de CLT de todo el país.
- En este manual integral y completo creado por [Grounded Solutions Network](#), se explican la financiación, las mejores prácticas y las recomendaciones sobre cómo comenzar y administrar un CLT.

préstamos especializados para los CLT que se pueden solicitar para recibir préstamos a fin de respaldar los esfuerzos para crear y sustentar viviendas asequibles.

Consejos para tener éxito

Un CLT es más eficaz con una representación diversa de diferentes grupos dentro de su base de gobernanza y membresía. Los residentes, los representantes del Gobierno local y las organizaciones sin fines de lucro o comunitarias conforman los CLT, y cada uno aporta sus propias perspectivas y comentarios en cuanto a la función y los objetivos del CLT. Si los residentes y los miembros tienen la capacidad financiera suficiente, algunos CLT exigen tarifas y cuotas de membresía para brindar más apoyo financiero a la organización.

Los CLT son más eficaces cuando la membresía, las transacciones, las operaciones de los fideicomisos y el tesoro del fideicomiso se codifican y formalizan en un manual elaborado en colaboración con los miembros de la comunidad, las juntas y la organización administradora. También es fundamental que haya una junta de membresía dentro de la organización que se reúna una o dos veces por año para revisar y votar las modificaciones relacionadas con la misión, la estructura, las operaciones financieras y el plan estratégico del fideicomiso de tierras de la organización, para que esta tenga éxito y provoque impactos.

Posibles desafíos

Uno de los principales desafíos del CLT son los cambios en los fondos federales y estatales, especialmente a largo plazo. A menudo, los fondos y las subvenciones estatales y federales fluctúan debido a los cambios políticos. Para garantizar la estabilidad financiera de la organización del CLT, los miembros deben crear un plan que genere una vía sostenible y diversa de fuentes de financiamiento. Las organizaciones de CLT también deben invertir en clases de finanzas y de propiedad de viviendas, o bien brindarles información a los residentes con el objetivo de fortalecer sus conocimientos y experiencia sobre las transacciones financieras.

Por dónde empezar

Uno de los principales requisitos para que un CLT tenga éxito es la capacidad financiera de la institución u organización sin fines de lucro que lo supervisa. Si en su comunidad hay una organización sin fines de lucro con gran alcance o capacidad de personal disponible para administrar las transacciones de las propiedades de los miembros de la comunidad, los CLT pueden ser una excelente opción para su comunidad. Los miembros de la comunidad interesados en explorar la posibilidad de un CLT deben acercarse a instituciones, corporaciones u organizaciones financieras privadas para hablar sobre las opciones de fondos y financiamiento que se necesitan para las tierras para establecer un CLT.



Preguntas que se deben hacer durante el proceso de planificación

- ¿Cuáles son las organizaciones comunitarias activas en su comunidad que representan y apoyan a los residentes que podrían beneficiarse de un CLT?
- ¿Acaso el futuro desarrollo, las inversiones en infraestructura o las iniciativas de planificación indican aumentos probables en el valor de los bienes inmuebles en su comunidad?
- ¿Se podría establecer un CLT antes de un cambio generalizado en el mercado?
- ¿Qué sitios podrían estar disponibles para la compra en su comunidad, y qué fuentes de financiación podrían facilitar esto?
- ¿Acaso su comunidad o región cuenta con un CLT existente que se pueda replicar o usar como modelo?

Estudio de caso

El [fideicomiso de tierras comunitarias de Sawmill](#) ubicado en Albuquerque, Nuevo México, es una organización sin fines de lucro que se fundó en 1996 para crear y proteger permanentemente las viviendas asequibles. El CLT de Sawmill trabajó con la ciudad para comprar 27 acres de un sitio anteriormente industrial, que ha crecido a 34 acres de tierra hoy, con más de 93 viviendas asequibles y tres complejos de departamentos asequibles. El CLT de Sawmill ha superado dificultades respecto de los cambios en el financiamiento y puso de relieve que es necesario el compromiso a largo plazo dentro de la comunidad para la sostenibilidad de las tierras y el funcionamiento del fideicomiso de tierras.

Durante los últimos años, el CLT de Sawmill se ha embarcado en una fase de desarrollo de capacidades y crecimiento para la organización con planes para restituir su [estado de organización de desarrollo de viviendas comunitarias \(CHDO\)](#) por medio del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, una clasificación especial de organizaciones comunitarias elegibles para fondos reservados bajo el fondo HOME, que se dedica a proyectos que preservan la asequibilidad de las viviendas en una jurisdicción. El CLT también tiene planificado expandir más la cantidad de viviendas al asociarse con la ciudad para desarrollar un centro de arte junto con las nuevas viviendas.



Los enlaces a los recursos externos que no son de la EPA solo se brindan con fines informativos. Las referencias a los recursos externos no constituyen una aprobación por parte de la EPA, y esta no asume ninguna responsabilidad por el contenido.

Desarrollado en asociación con la [Oficina de brownfields y de revitalización de terrenos](#) de la EPA (5105T) EPA 560-F-23-009 | Marzo de 2023.

