

California Community Land Trust Network

Guía para Pólizas de Mejoras de Bienes Capitales



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

METAS DEL DISEÑO DEL PROGRAMA

Mantener la Asequibilidad

Mantener la Calidad

Mejorar la Utilidad

Promover la Transparencia

Reducir la Administración

PROBLEMAS Y OPCIONES EN EL DISEÑO DE UNA POLIZA DE MEJORA DE

CAPITAL ¿Qué Constituye una Mejora Posterior a la Compra?

¿Cómo se Deben Revisar y Aprobar las Mejoras Propuestas?

¿Qué Mejoras Deberían Incentivarse?

¿Cómo se Deben Tasar las Mejoras?

¿Cómo se Debe Monitorear el Cumplimiento?

ASUNTOS RELACIONADOS

Medidas Para Asegurar un Mantenimiento Adecuado

Consideraciones de Vivienda Multifamiliar

APÉNDICE

Enlaces

Ejemplo de Pólizas

Publicaciones Fuentes

Resúmenes de las Pólizas Seleccionadas

Champlain Housing Trust

Community Justice Land Trust

Homestead Community Land Trust

Interboro Community Land Trust

Escrito por Greg Rosenberg, con contribuciones de John Emmeus

Davis. Traducido por Lluvia Cardenas y Lydia Lopez

INTRODUCCIÓN

En el mercado inmobiliario convencional, el precio de reventa sin restricciones de una vivienda refleja gran parte del valor agregado por el propietario mediante la adición de mejoras que mejoran la comodidad, la apariencia o la utilidad de la vivienda. Por supuesto, tales inversiones rara vez se reconocen completamente dólar por dólar en viviendas a precio de mercado, ya que el valor de tales mejoras siempre está sujeto a influencias de demanda y depreciación.

Pero para viviendas CLT con precio restringido (y otros tipos de vivienda de bienes capitales compartidos), las restricciones de precio de reventa no permiten automáticamente el reconocimiento de dichas inversiones. Por lo tanto, se necesitan pólizas adicionales para reconocer las contribuciones de los propietarios de viviendas que agregan mejoras que mejoran la utilidad de la vivienda. Además, muchos CLTs optan por adoptar tales pólizas para alentar a los propietarios de viviendas de tipo CLT a invertir en su propiedad para satisfacer los propósitos de los CLTs también.

Estas pólizas a menudo han sido polémicas en práctica, como ilustran las siguientes preguntas:

- ¿Cómo distinguir entre repuestos o reparaciones que son necesarios para conservar o restaurar el valor de la vivienda y mejoras de capital, que agregan valor más allá del valor original de la vivienda?
- ¿Cómo distinguir entre mejoras que aumentan la utilidad de la vivienda y las que pueden considerarse lujos personales?
- ¿Cómo asignar un valor monetario a las mejoras que realiza un propietario después de comprar una casa tipo CLT?
- ¿Cómo negociar el proceso de aprobación y valoración de las mejoras, de modo que los propietarios reciban un retorno justo de su inversión al vender una casa tipo CLT?
- ¿Y cómo diseñar una póliza de mejoras que no sea intrusiva para el propietario ni onerosa para el CLT que está a cargo de administrar?

Este manual intenta proporcionar una guía útil en el diseño e implementación de pólizas de mejoras de bienes capitales. Se basa en el trabajo anterior de Kirby White y John Emmeus Davis, quienes han escrito más extensamente sobre este tema. El Capítulo 12 del *CLT Technical Manual* del 2011, escrito por Kirby y publicado por Grounded Solutions Network, aborda el uso de fórmulas de reventa "detalladas", que aumentan o disminuyen el monto del precio de reventa permitido en función de la inversión del propietario (o la falta de ella) en la casa. El Capítulo 3 de *Shared Equity Homeownership* escrito por John y publicado en el 2006 por el Instituto Nacional de Vivienda, ofrece quizás la información más extensa entre publicaciones de CLTs sobre el tema de mejoras de bienes capitales.

El Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terrenos (Model Ground Lease), elaborado por National CLT Academy en el 2011 y publicado por National CLT Network (ahora Grounded Solutions Network), incluye una serie de disposiciones que se refieren directamente a la forma en que se revisarán, aprobarán y evaluarán las mejoras de capital posteriores a la compra. 3

Nos referiremos a estas disposiciones en pláticas próximas, ya que cualquier póliza de mejoras debe basarse y ser congruente con el contrato de arrendamiento de terreno que se ejecuta entre el CLT y sus propietarios individuales.

Además, nos basaremos en pólizas y prácticas de mejoras de bienes capitales seleccionadas por cuatro CLTs: Champlain Housing Trust, Community Justice Land Trust, Homestead Community Land Trust e Interboro Community Land Trust, y cuyas están resumidas en el [Apéndice](#). Algunas de estas pólizas abordan elementos de mantenimiento de alto costo, en particular aquellos relacionados con la protección de la envoltura de construcción, que de otro modo estarían desincentivados bajo una restricción de precio de reventa. Debemos tener en cuenta que el mantenimiento y reparación adecuados de las viviendas CLT ocupadas por sus propietarios son temas que se extienden mucho más allá del alcance de esta guía y, por lo tanto, se aborda de manera más adecuada en una póliza y guía por separado.

Por último, cabe señalar que esta guía se enmarca en el contexto de la vivienda unifamiliar ocupada por sus propietarios. Otros tipos de bienes capitales y dominio compartido del inmueble (cooperativas de vivienda, condominios y casas adosadas adjuntas) requieren un enfoque igualmente reflexivo, que abordaremos de manera muy abreviada hacia el final de este documento.

METAS DEL DISEÑO DEL PROGRAMA

El diseño de una póliza de mejoras de bienes capitales implica inevitablemente el intento de resolver un conjunto de objetivos que, en mayor o menor medida, están en tensión entre sí. ¿Cómo puede un CLT proporcionar incentivos financieros para mejorar los servicios públicos sin poner en peligro la asequibilidad? ¿Cómo puede un CLT brindar atención individualizada a las necesidades de un propietario en particular sin crear una carga administrativa indebida para el propio personal del CLT? Estos objetivos establecen el criterio con el que se pueden medir las pólizas propuestas: cada CLT necesita hacer su propio cálculo sobre la mejor manera de lograr un equilibrio que se adapte mejor tanto a su organización como a los residentes a los que sirve.

Mantener la Asequibilidad

Si bien la mayoría de los CLT desean incentivar las mejoras de servicios públicos que realizan los propietarios de viviendas después de comprar una vivienda restringida para la reventa, esto no puede hacerse a costo de reducir la asequibilidad para los compradores de viviendas posteriores. Como tal, los CLT deben considerar incorporar en su pólizas de mejoras de bienes capitales un límite superior a la cantidad de crédito proporcionado al vendedor para garantizar un precio de compra asequible subsecuentemente para los compradores de vivienda de ingresos bajos a moderados.

Mantener la Calidad

Mantener la calidad de la estructura es un elemento esencial de un régimen de administración exitoso. Los CLTs tienen interés en ver que cualquier mejora posterior a la compra deseada por los nuevos propietarios se construya de acuerdo con lo que el contrato ejemplar de arrendamiento de terreno considera de “manera profesional.” De hecho, una de las razones por las que los CLTs insisten en revisar las mejoras propuestas antes de realizarlas es para garantizar que no comprometan la utilidad, legalidad o integridad estructural del edificio.

Este compromiso de preservar la calidad de la vivienda CLT significa que una póliza de mejoras a menudo se entrelaza con las pólizas y prácticas de un CLT con respecto al mantenimiento y las reparaciones en curso. Con el fin de evitar que los propietarios de viviendas se desanimen a invertir en artículos de reparación y mantenimiento de alto costo que son necesarios, como reemplazar un techo o un horno, algunos CLT incorporan ciertos repuestos en sus pólizas de mejoras de bienes capitales, y otorgan a los propietarios un crédito para ellos al calcular el precio de reventa.¹

Mejorar la Utilidad

Estas son mejoras o reemplazos que aumentan la utilidad de la vivienda tanto para los residentes actuales como para los futuros. Esto puede incluir, pero no limitarse a los siguientes:

- **Mejorar el desempeño del edificio:** Esto incluye el reemplazo de sistemas mecánicos, aislamiento, reemplazo de ventanas (donde hay un aumento en el valor R; la R significa resistencia de un material al flujo de calor), adición de sistemas de energía renovable (paneles solares).
- **Aumentar la flexibilidad de uso:** Esto incluye agregar un dormitorio (para acomodar familias más grandes), agregar un baño en el primer piso (bueno por varias razones) o hacer modificaciones para crear accesibilidad para sillas de ruedas (visibilidad, vivienda para toda la vida).
- **Mejorar los resultados de salud:** Esto incluye sistemas de filtración de aire (para mejorar la calidad del aire interior), remediación del suelo (para permitir el cultivo de vegetales), medidas de mitigación del ruido (donde la vivienda está ubicada en áreas de alto ruido).
- **Mejorar la durabilidad de la vivienda:** Esto incluye mejoras en la envoltura de construcción (como el reemplazo de paredes exteriores y techo), así como modificaciones estructurales para mejorar la integridad estructural. *[Nota: Esto ilustra algunas de las áreas que se entrelazan con asuntos de mantenimiento.]*

¹ Una exposición completa de problemas de mantenimiento está mucho más allá del alcance de esta guía. Sin embargo, los CLTs deben considerar la adopción de una póliza de mantenimiento separada que podría incluir cualquiera o todos los siguientes: (a) descripción del enfoque de incentivos y multas para mantenimiento adecuado, (b) establecimiento de fondos de administración (agrupados o individualizados) para cubrir todo o parte del costo de reparaciones, (c) identificación de fuentes de financiamiento de subsidios para cubrir reparaciones demasiado costosas para propietarios, y (d) la recompra estratégica de viviendas por parte del CLT para que pueda hacer frente a problemas significativos de mantenimiento diferido.

Promover la Transparencia

Para que una póliza de mejoras de bienes capitales sea efectiva en práctica, debe estar escrita y explicada de manera que sea claramente comprensible para los propietarios, de modo que puedan tomar decisiones bien informadas sobre la mejora de su hogar. Los propietarios de viviendas CLT tienen recursos modestos y, por lo tanto, los costos asociados con la realización de mejoras de bienes capitales implican una inversión sustancial de las finanzas del hogar. La transparencia en cuanto a mejoras que califiquen para un crédito futuro y el probable retorno de la inversión es, por lo tanto, absolutamente esencial para una póliza bien elaborada.

Además, la transparencia es un componente esencial de la defensa legal de la póliza en sí, ya que la divulgación completa de (a) qué mejoras se permitirán y (b) la manera cómo se valorarán para propósito de créditos reducirá la probabilidad de disputas legales en el futuro. Finalmente, la transparencia reduce la probabilidad de conflicto entre el propietario y el CLT, porque todos entienden claramente las reglas del juego.

Antes de iniciar un proyecto costoso de reparación, reemplazo o mejora, se debe tener en cuenta el deseo razonable del propietario de saber qué retorno, si lo hay, es probable que obtenga de su inversión. Y, al mismo tiempo, se debe tener en cuenta que incluso los propietarios de viviendas a precio de mercado tienen poca precisión en cuanto al retorno real de su inversión en tales artículos—aparte de la expectativa de que el mantenimiento en buen estado de la casa y las reparaciones realizadas a la misma podrían imponer un precio más alto en el mercado abierto.

Reducir la Administración

Las pólizas de mejora de bienes capitales pueden ser onerosas para los miembros del personal de CLTs, particularmente aquellas que requieren la aprobación de planos de construcción y estimados individualizados de los créditos que se otorgarán. Como tal, puede tener sentido que los CLTs más pequeños implementen un enfoque basado en un catálogo que brinde claridad de antemano sobre qué mejoras se permiten y qué porcentaje de los costos recibirá créditos (sujeto a depreciación). Pero incluso cuando hay un catálogo de mejoras preaprobadas, un CLT querrá saber qué proyecto se propone específicamente y tener la oportunidad de negarlo antes de la construcción si parece que la mejora no se va a construir de manera adecuada.

Los CLTs más grandes (como Champlain Housing Trust), por otro lado, pueden tener la capacidad interna para realizar revisiones caso por caso y pueden implementar con éxito enfoques individualizados.

PROBLEMAS Y OPCIONES EN EL DISEÑO DE UNA POLIZA DE MEJORA DE BIENES CAPITALES

Si bien existe una gran variabilidad en la forma en que se escriben las pólizas de mejoras de bienes capitales, hay cinco preguntas centrales que todos deben abordar: 1. ¿Qué constituye una “mejora” (a diferencia de una reparación o reemplazo)? 2. ¿Cómo se deben revisar/aprobar las mejoras propuestas?

3. ¿Qué mejoras deberían incentivarse?
4. ¿Cómo se valoran las mejoras?
5. ¿Cómo se monitorea el cumplimiento?

¿Qué Constituye una Mejora Posterior a la Compra?

Definición. Una mejora de bienes capitales posterior a la compra generalmente se define como una adición o cambio que aumenta el valor de un edificio, aumenta su vida útil o lo acomoda (o acomoda una parte de la propiedad) a usos nuevos. Se distingue del mantenimiento y las reparaciones, que generalmente son gastos en los que se incurre para mantener su propiedad habitable y en condiciones de funcionamiento adecuadas.

Dificultades. Algunos artículos pueden ser difíciles de categorizar. Por ejemplo, un reemplazo de techo extiende la vida útil de una casa, pero también es algo que se considera un componente de rutina que requiere mantenimiento y eventual reemplazo. ¿Y cómo se podría caracterizar el reemplazo de un horno, otro elemento de alto costo con una vida útil finita, donde el reemplazo es significativamente más energéticamente eficiente que el de un horno antiguo?

Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terreno. El contrato ejemplar de arrendamiento de terreno CLT 2011 ² aborda las obligaciones de mantenimiento y requisitos de aprobación de construcción posterior a la compra, pero no aborda implicaciones financieras de ninguno de los dos. No utiliza el término “mejora de bienes capitales” intrínsecamente, sino que las describe implícitamente al enumerar las modificaciones del propietario que requieren el consentimiento por escrito del CLT para la vivienda, es decir, la construcción que (a) aumenta la huella de la estructura, (b) aumenta los pies cuadrados de la estructura, (c) aumenta la altura de la estructura, o (d) agrega una nueva estructura a las instalaciones arrendadas. El contrato ejemplar de arrendamiento de terreno también requiere que el propietario mantenga la casa y el terreno arrendado en condiciones seguras, sólidas y habitables, en pleno cumplimiento de todas las leyes y reglamentos, y en las condiciones requeridas para mantener la cobertura de seguro requerida (Artículos 4.2 y 7.5).

² <https://groundedsolutions.org/sites/default/files/2018-11/2011%20Model%20Ground%20Lease%20and%20Commentary.pdf>

Consideración en el Diseño. Por lo tanto, al diseñar pólizas de mejoras de bienes capitales, es importante establecer una definición que puede basarse en la definición descrita anteriormente, pero no necesariamente limitarse a ella. Además, generalmente es una buena práctica proporcionar una lista de mejoras que califican para créditos, para brindar claridad sobre lo que está y no está cubierto por la póliza. Community Justice Land Trust define las mejoras de bienes capitales como cualquier construcción posterior a la compra completada de conformidad con la Sección 7.3 del contrato ejemplar de arrendamiento de terreno. Las pólizas del Homestead CLT e Interboro CLT, por otro lado, brindan una lista detallada de los artículos elegibles, así como la justificación de su inclusión. Puede ser polémico en práctica cuando una póliza deja a discreción del personal de un CLT determinar qué es (o no es) una mejora elegible, lo que a su vez puede conducir a una toma de decisiones incongruente y arbitraria, y generar conflictos con los propietarios.

¿Cómo se Deben Revisar y Aprobar las Mejoras Propuestas?

¿Por qué esto es importante? En primer lugar, el CLT tiene interés en revisar las mejoras propuestas para asegurarse de que se realizarán con calidad, en pleno cumplimiento de las leyes y reglamentos aplicables. En segundo lugar, el CLT tiene interés en determinar qué proyectos (a) se permitirán en primer lugar (¿agrega utilidad o es un lujo?), y (b) si se debe agregar valor (y cuánto) al precio de reventa permitido? Finalmente, el CLT tiene interés en garantizar que las mejoras de bienes capitales no comprometan la viabilidad de vender la vivienda cuando llegue el momento de venderla a otro comprador de bajos ingresos.

Modelo de Arrendamiento del Terreno. En la Sección 7.3, del contrato ejemplar de arrendamiento de terreno CLT del 2011 se establecen requisitos para modificaciones del propietario que requieren el consentimiento por escrito del CLT hacia la casa, es decir, la construcción que (a) aumenta la superficie de la estructura, (b) aumenta los pies cuadrados de la estructura, (c) aumenta la altura de la estructura, o (d) agrega una nueva estructura a las instalaciones arrendadas. Toda construcción, ya sea que requiera aprobación o no, está sujeta a los requisitos de que (a) todos los costos serán pagados por el propietario, (b) el trabajo se realizará de manera profesional y deberá cumplir con todas las leyes y reglamentaciones que procedan, y (c) cualquier cambio debe ser congruente con los usos permitidos como se describe en el Artículo IV.

Además, la Sección 7.3 describe lo que debe incluirse en una solicitud por escrito al CLT, que incluye (a) una justificación para emprender el proyecto, (b) un conjunto de planos de construcción, (c) una lista de materiales (y cantidades), y (d) una descripción de quién hará el trabajo. Dentro de las dos semanas posteriores a la recepción del paquete de solicitud, el CLT aprobará o brindará una explicación por escrito de por qué se deniega la solicitud. Finalmente, el propietario debe proporcionar copias de todos los permisos de construcción necesarios antes del inicio de la construcción.

¿Qué Provoca el Proceso de Revisión? Hay una variedad de circunstancias que pueden generar el proceso de revisión. Uno se encuentra en el conjunto de criterios descritos en el contrato ejemplar de arrendamiento de terreno relativo a la construcción que cambia las dimensiones de la estructura o agrega otra estructura al local arrendado. Otro es el requisito de un permiso de construcción. Un tercero podría ser el costo de las mejoras a realizar, donde, por ejemplo, Homestead CLT establece un valor mínimo de \$1,000 para las mejoras que requieren revisión, lo que facilita que los propietarios realicen mejoras menores, aunque a expensas de ser elegible para un crédito de mejoras.

Opciones de Aprobación y Valoración. En *Shared Equity Homeownership*, John Emmeus Davis identifica cuatro agrupaciones de cómo los CLTs manejan la revisión y aprobación de mejoras propuestas, en función de (a) si se requiere aprobación previa por parte del CLT y (b) si se acreditará un aumento en el valor al bien capital del propietario cuando revenda su casa tipo CLT.

- *Opción 1: no se requirió aprobación, no se agregó valor.* Este es el más simple. Los propietarios son libres de hacer modificaciones, sujeto a los códigos locales de construcción y zonificación, pero no se otorga crédito. La desventaja aquí es que hay pocos incentivos para que el propietario haga mejoras, a menos que planee quedarse por mucho tiempo y/o dejar la casa a sus hijos.
- *Opción 2: no se requirió aprobación, se agregó valor.* Este es un enfoque basado en una lista, en el que los propietarios son libres de realizar cualquier mejora que se encuentre en la lista preaprobada del CLT. Esto brinda claridad al propietario de la vivienda con respecto a las mejoras que se pueden realizar; sin embargo, aún requiere que el CLT aborde el tema de la valoración adecuada.
- *Opción 3: se requirió aprobación, no se agregó valor.* Muchos CLTs prefieren tener derechos de aprobación sobre mejoras seleccionadas para garantizar que se mantenga la integridad estructural y la comerciabilidad del edificio. Esto protege contra problemas tales como la eliminación de una pared de soporte por parte de un propietario de vivienda "haciendo el trabajo el mismo" no estando calificado para hacer ese trabajo.
- *Opción 4: se requiere aprobación, se agregó valor.* Este es el enfoque más común, en el que el propietario presenta los planos de construcción al CLT para su aprobación antes de construir las mejoras. En el momento de la aprobación, el CLT también puede calcular el monto del crédito que se agregará al patrimonio del propietario o puede diferir el cálculo del crédito hasta la tasación en el momento de la reventa.

Consideraciones en el Diseño.

Cuanto más detallado sea el proceso de revisión y aprobación requerido por la póliza de mejoras y arrendamiento de terrenos de un CLT, mayor será la carga administrativa que se impondrá al CLT. Por lo tanto, es importante que el proceso de revisión y aprobación se diseñe de manera que coincida con la capacidad del personal de la organización.

Por ejemplo, para los CLT con poco personal o donde falta experiencia interna en construcción, puede haber una mayor confianza en los departamentos de inspección de edificios de la ciudad para verificar que proyectos posteriores a la compra se lleven a cabo profesionalmente.

Alternativamente, el personal del CLT podría contratar un profesional de construcción para asesorar y hacer recomendaciones.

Además, un catálogo que especifique mejoras que califican para crédito puede reducir el tiempo del personal decidiendo qué mejoras deberían recibir crédito, y brindan claridad a los propietarios para enfocarse en qué mejoras conviene construir.

Cuando no se proporcione crédito, los CLTs deben tener en cuenta minimizar la carga de los propietarios de viviendas, requiriendo sólo aquellos planes y cálculos que sean necesarios para que el CLT tome una determinación de que se preservará la integridad, asequibilidad y comerciabilidad del edificio.

Cuando se proporciona un crédito basado en el costo de la mejora propuesta, puede ser prudente exigir a los propietarios que soliciten más de una propuesta, para asegurarse de que el trabajo se realice al precio de construcción prevaleciente en el mercado y reducir los gastos que suban el precio de reventa futura. Interboro CLT, por ejemplo, requiere la presentación de tres propuestas como parte de su proceso de revisión.

Finalmente, es importante proporcionar criterios claros para las circunstancias en las que el CLT niega las mejoras propuestas. Por ejemplo, la póliza de mejoras de bienes capitales de Community Justice Land Trust requiere que el CLT proporcione una declaración por escrito cada vez que se niegan las mejoras, que debe delinear cómo la mejora propuesta (a) compromete la asequibilidad para futuros compradores, (b) socava la durabilidad, habitabilidad, o integridad estructural, o (c) crea condiciones inseguras en el terreno arrendado o en la casa.

¿Qué Mejoras Deberían Incentivarse?

¿Por qué es Esto Importante? El uso de incentivos toca a fondo qué tipo de mejoras posteriores a la compra le gustaría ver construidas a un CLT. Sin incentivos, las restricciones de precios de reventa desalentarían a los propietarios de realizar mejoras importantes, ya que es probable que se les devuelva una pequeña parte de su inversión en el momento de reventa (dependiendo, por supuesto, de la fórmula de reventa que haya adoptado un CLT en particular). Los incentivos señalan a los propietarios qué mejoras cree el CLT que beneficiarán al edificio a lo largo de generaciones de propietarios, así como también mejorarán la accesibilidad física de la vivienda. Y a la inversa, cuando no se proporcionan incentivos, un CLT señala su intención de desalentar la construcción de esas mejoras.

¿Cómo distingue entre las mejoras que aumentan la utilidad de la casa (como un dormitorio o baño adicional) y aquellas que se consideran comodidades discrecionales (como un jacuzzi en el baño o un bar en el sótano)? Para abordar esta preocupación, los CLT a menudo enumeran artículos que califican para un crédito en la reventa, así como artículos que no califican.

Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terreno. El modelo de arrendamiento de terreno proporciona cuatro variaciones en una fórmula de precio de reventa (basadas en tasación, indexadas y con fórmulas de tasa fija), ninguna de las cuales brinda incentivos financieros específicos para las mejoras que se construirán. Para las fórmulas de precio de reventa basadas en tasaciones, existe la posibilidad de algún retorno de la inversión en mejoras de bienes capitales, ya que el propietario recibiría el 25% del aumento en el valor de tasación, parte del cual sería atribuible a las mejoras realizadas. Las fórmulas indexadas y de tasa fija no reconocen el valor aportado por mejoras de bienes capitales.

Mejoras que Incentivan la Utilidad. Como se describió anteriormente, existen categorías de mejoras que pueden mejorar la utilidad de una vivienda que algunos CLTs han optado por incentivar en sus pólizas de mejoras de bienes capitales. Las medidas para mejorar la eficiencia de utilidades de un edificio, reducir los costos mensuales de servicios públicos, aumentar la comodidad y reducir los impactos a base de carbono causados por operaciones cotidianas del hogar constituyen un ejemplo. Las modificaciones de accesibilidad amplían las oportunidades para los compradores con discapacidades y de manera exitosa también permiten a los propietarios envejecer en su propio hogar CLT. Agregar un dormitorio amplía las oportunidades para las familias con niños y los hogares intergeneracionales. Los sistemas de filtración de aire pueden tener un beneficio significativo para la salud de personas con enfermedades respiratorias. Por último, los proyectos que mejoran la integridad estructural de la vivienda, además de proteger la envoltura de construcción, mejoran la durabilidad de la vivienda, lo que garantiza que la vivienda podrá albergar a varias generaciones de propietarios.

La póliza de mejoras de bienes capitales de Champlain Housing Trust agrega mejoras que podrían no aparecer en otras pólizas de CLT, cómo agregar un garaje, terminar un sótano, remodelar una cocina y agregar una chimenea o terraza. Algunos CLT considerarían algunos de estos artículos como un "lujo"; otros los alentarían, creyendo que aumentan la habitabilidad del hogar y mejoran la experiencia de vida de las familias que residen allí.

Desincentivar o Prohibir Mejoras de "Lujo". Más que cualquier otra cosa, las viviendas CLT deben seguir siendo asequibles a lo largo de generaciones para los compradores de viviendas de escasos recursos. Por lo tanto, las mejoras que no están enfocadas en aumentar la utilidad, y que aumentan significativamente el precio de reventa si el propietario recibiera un crédito para instalarlas, generalmente no serán incentivadas. En tales casos, la póliza de un CLT puede negar la mejora por completo o permitir que el propietario realice la mejora sin otorgarle un crédito por reventa. Ejemplos típicos de estas mejoras de "lujo" serían una piscina o una bañera de hidromasaje, donde proporcionar un incentivo financiero en forma de crédito serviría para que la vivienda fuera inasequible para el próximo comprador.

Actualizaciones de Reemplazo del Sistema de Capital. Homestead CLT incluye una categoría de "actualizaciones de reemplazo del sistema de capital" en su póliza, que además de incentivar los reemplazos que dan como resultado mejoras en la seguridad y la eficiencia energética, también incluye incentivos para proteger el sellado contra la intemperie de la envoltura de construcción. En ausencia de una póliza separada de mantenimiento y reparación, un CLT podría optar, como en el caso de Homestead, por incorporar ciertos artículos de

reemplazo que mantienen y mejoran la calidad de la vivienda, para servir mejor a múltiples generaciones de ocupantes.

Consideraciones en el Diseño: un recurso basado en un catálogo brinda la guía más clara a propietarios sobre qué mejoras se incentivarán a través de la emisión de créditos en la reventa. Este es el enfoque adoptado tanto por Homestead CLT como por Interboro CLT. Otros CLTs brindan un lenguaje general sobre qué tipos de mejoras recibirán un crédito (como Champlain Housing Trust), pero lo dejan al criterio del personal realizar las evaluaciones caso por caso para determinar si una mejora propuesta calificará.

En general, un recurso basado en un catálogo brindará la mayor claridad a los propietarios y ayudará a reducir conflictos que pueden surgir si ellos no están de acuerdo con las decisiones discrecionales del personal. Pero incluso con una lista claramente detallada de mejoras incentivadas, aún es recomendable incluir un proceso de apelación, ya que siempre es posible que se haya omitido un proyecto que mejora la utilidad del edificio.

¿Cómo se Deben Tasar las Mejoras?

¿Por qué es esto importante? No es simple asignar un valor a una mejora incentivada en una casa restringida para reventa. ¿Debería recibir un propietario la misma cantidad de crédito por una mejora construida hace 2 años que por una realizada hace 20 años? ¿Y todas las mejoras deben tasarse igual en relación con el costo de construcción?

La vivienda a precio de mercado no tiene que lidiar con estas cuestiones complejas en términos de establecer un precio de reventa. La valoración "sale a la luz" en el momento de la reventa, donde las mejoras realizadas son solo una parte del paquete general que se refleja en el precio de mercado.

Para las viviendas CLT sujetas a restricciones de precio de reventa, la tasación se convierte en un tema de máxima preocupación, porque el retorno de la inversión permisible (es decir, el crédito por mejoras que se agrega al valor líquido de la vivienda en el momento de reventa) será un determinante principal en el cálculo del propietario si conviene llevar a cabo o no una mejora. Cuanto mayor sea el porcentaje de costos recuperados en la reventa a través del crédito de mejoras, mayor será el incentivo para construir la mejora.

Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terreno. Como se mencionó anteriormente, ninguna de las variaciones de la fórmula de reventa prevé la tasación específica de las mejoras de bienes capitales. Las fórmulas basadas en avalúos reconocen el 25% del valor de las mejoras de capital al momento de la reventa, mientras que las fórmulas indexadas y de tasa fija no reconocen el valor aportado por las mejoras de bienes capitales. Bajo estos enfoques, simplemente no hay forma de saber en el momento en que se construyen las mejoras cuál será el retorno de la inversión del propietario.

Consideración de Diseño n.º 1: Opciones de valuación. Hay dos formas en que se pueden hacer avalúos para mejoras.

Los recursos basados en un catálogo asocian un porcentaje de costos por los que se otorgará crédito por cada mejora enumerada, junto con un factor de depreciación asociado. Esto ayudará a predecir el retorno de la inversión; sin embargo, penaliza los esfuerzos de "realizar el trabajo usted mismo", en los que solo se reconocen los gastos que salen de su bolsillo. Esto, de alguna manera, se aproxima al enfoque en base a la valuación en la forma en que se asigna el porcentaje de costos. Por ejemplo, un baño del primer piso obtendría un porcentaje más alto de crédito de los costos, al igual que un tasador valorará favorablemente esa mejora en relación con el costo.

Homestead CLT e Interboro CLT adoptan un recurso basado en un catálogo, proporcionando crédito dólar por dólar para las mejoras enumeradas, sujetas a depreciación. Las tablas de depreciación varían por cada tipo de mejora, lo que a su vez está relacionado con la vida útil anticipada de la misma. Esto proporciona un alto grado de certeza en cuanto al retorno de la inversión para el propietario antes de construir la mejora.

Los recursos basados en valuación se enfocan en el aumento de valor del mercado como resultado de la mejora. Un enfoque es realizar evaluación cada vez que se realiza una mejora, lo que puede agregar un gasto significativo si se realizan múltiples mejoras durante el período de propiedad. Otro enfoque es evaluar todas las mejoras en el momento de la reventa. Ambos proporcionan un bajo nivel de pronóstico en cuanto al retorno de la inversión, y la valoración se produce después de que se completa el trabajo (y, a veces, muchos años después). Además, las valoraciones del valor agregado por mejoras pueden ser tanto inexactas como inconsistentes, lo que puede resultar en valoraciones diferentes para los mismos tipos de mejoras.

Champlain Housing Trust adopta un enfoque basado en la valuación, que se lleva a cabo en el momento de reventa y se centra en el valor incremental agregado a la vivienda por las mejoras. Si bien brinda un bajo grado de certeza al propietario de la vivienda en cuanto al retorno de la inversión antes de construir la mejora, brinda el beneficio significativo de ofrecer crédito para proyectos de mejora hechos por uno mismo.

Consideración de Diseño n.º 2: Protección de Asequibilidad. Todas las pólizas de mejora de bienes capitales deben considerar incluir una función de "válvula de seguridad" para proteger la asequibilidad de la vivienda en el momento de la reventa. Es concebible, por ejemplo, que un propietario implemente todas las mejoras para las que se autorizó un crédito y empuje el precio de reventa mucho más allá de los medios de los compradores con ingresos elegibles. Un límite que mantenga la vivienda asequible para compradores de ingresos bajos a moderados es un componente esencial de una póliza de mejoras de bienes capitales.

Un método utilizado por Homestead Community Land Trust es establecer un límite en el precio de reventa en el que los costos mensuales de vivienda del comprador no deben exceder el 33

% del ingreso bruto de los hogares (ajustado según el tamaño de la familia) al 75 % del área ingreso medio (AMI). El AMI debe ajustarse para adaptarse a los objetivos de cada CLT individual; por ejemplo, los CLTs en California pueden apuntar más alto que eso.

Si bien el límite brinda protección para la asequibilidad del próximo comprador, reduce el pronóstico en cuanto al retorno de la inversión para el propietario actual. Sin embargo, con la ayuda de un miembro de personal del CLT, los propietarios podrían tener una idea bastante clara si pudieran toparse con el límite de asequibilidad y, por lo tanto, evitar grandes sorpresas en el momento de la reventa.

¿Cómo se Debe Monitorear el Cumplimiento?

¿Por qué es esto importante? Una vez que se ha aprobado una mejora, sigue siendo de interés del CLT asegurarse de que se haya construido correctamente, de acuerdo con todas las leyes y regulaciones aplicables. Las mejoras mal construidas pueden causar un peligro para la seguridad de los ocupantes, así como dañar la integridad de la estructura. Esto es de particular interés para las mejoras de bricolaje o hechas por uno mismo, donde la calidad de la construcción puede ser muy variable.

Contrato Ejemplar de Arrendamiento de Terreno. En la Sección 7.3, el contrato ejemplar de arrendamiento de terreno requiere que el propietario presente bosquejos arquitectónicos y una lista de materiales, así como copias de todos los permisos de construcción necesarios. La Sección 4.6 del modelo de arrendamiento de terreno otorga al CLT el derecho de inspeccionar (con un aviso de 24 horas) el interior de la vivienda una vez que haya recibido un aviso de intención de venta (descrito en la Sección 10.4) antes de la venta de la vivienda.

Consideraciones en el Diseño. Cuando se hayan realizado mejoras, puede ser una buena práctica que el CLT realice una inspección en el momento de la reventa, para confirmar que las mejoras se construyeron de acuerdo con el plan, de manera profesional y que se han mantenido bien. En el caso de que las mejoras no se construyeran y mantuvieran adecuadamente, el CLT podría exigir que el propietario solucione todos los problemas necesarios antes de la reventa o, como alternativa, reduzca el precio de reventa en la cantidad necesaria para corregir los problemas.

ASUNTOS RELACIONADOS

Medidas Para Asegurar un Mantenimiento Adecuado

El mantenimiento y las reparaciones son de suma importancia para proteger la durabilidad de cualquier hogar. Estas son medidas que no aumentan la utilidad, sino que sirven para preservar la utilidad existente del hogar. Incluso con viviendas a precio de mercado, no hay una expectativa de retorno de la inversión para mantenimiento y reparaciones; en cambio, el enfoque está en evitar una pérdida de valor a través de la falta de cuidado adecuado del hogar.

Una diferencia importante para los CLT es que los propietarios de viviendas pueden tener menos medios para pagar el costo de mantenimiento y reparaciones en comparación con los propietarios más adinerados de casas a precio de mercado. Esto se aborda parcialmente mediante la construcción de viviendas duraderas en primer lugar, para disminuir la carga de mantenimiento y retrasar las reparaciones necesarias. Pero inevitablemente, se necesitarán reparaciones, y con eso, una fuente de financiamiento para cubrir su costo.

Con los compradores a tasa de mercado, las líneas de crédito con garantía hipotecaria pueden servir como fuentes listas de capital para cubrir estas medidas. Pero es posible que muchos propietarios de viviendas de CLT no puedan acceder a préstamos con garantía hipotecaria debido a las restricciones impuestas por los proveedores de subsidios, o simplemente porque no tienen suficiente capital invertido en la casa para aprovechar una línea de crédito.

Como tal, muchos CLT han buscado estrategias para ayudar a cubrir el costo de mantenimiento y reparaciones, ya sea a través de la creación de fondos de reserva de reparación (a su vez financiados por una tarifa mensual cobrada al propietario), buscando fondos de subsidio adicionales o, en algunos casos, permitiendo crédito en el momento de la reventa para cubrir el costo de artículos de alto costo (como un reemplazo de techo).

Incentivo, multa, y enfoques híbridos. Debido a que las fórmulas de reventa a menudo no incentivan el mantenimiento adecuado del edificio o, por el contrario, no multan la falta de mantenimiento, los CLT deben considerar medidas para garantizar que las casas CLT se mantengan adecuadamente para servir a múltiples generaciones de residentes.

- **Enfoques basados en incentivos:** Esto incorpora un enfoque basado en listas, donde se incorporan elementos seleccionados de mantenimiento, reparación y reemplazo junto con mejoras incentivadas.
- **Enfoques basados en multas:** Estos enfoques entran en juego en el momento de la reventa, donde el CLT inspecciona la propiedad e identifica los artículos que necesitan reparación. El CLT puede optar por exigir que el vendedor realice las reparaciones requeridas antes de la reventa o, alternativamente, que el costo de las reparaciones se deduzca del precio de reventa para permitir que el nuevo comprador cubra el costo de las reparaciones necesarias.
- **Enfoques híbridos:** Esto incorporaría un enfoque basado en listas para ciertos artículos (como reemplazos de techos), junto con una inspección final antes de la reventa, donde se puede invocar una multa si la casa no está en buen estado.

Todas estas cuestiones merecen un debate mucho más profundo, que está más allá del alcance de esta guía.

Consideraciones de Vivienda Multifamiliar

Como se mencionó en la introducción, esta guía se enfoca en la vivienda unifamiliar. Pero cada vez más, los CLT están involucrados en el desarrollo de formas multifamiliares de vivienda, que no se abordan específicamente en esta guía.

Afortunadamente, el mantenimiento y reparaciones adecuadas de los edificios van integrados en propiedades de vivienda multifamiliar.

Condominios: Para los condominios, la reparación y el mantenimiento de todas las áreas fuera de la unidad de condominio individual es responsabilidad de la asociación de condominios, y el propietario de la unidad es responsable de lo que se encuentra dentro de su espacio habitable particular. Las mejoras a las "áreas comunes" son aprobadas y financiadas por la propia asociación de condominios. Las mejoras a la unidad de condominio del individuo generalmente no requieren aprobación siempre y cuando (a) no impliquen modificaciones estructurales, y (b) no afecten los elementos comunes del edificio. Las mejoras más comunes en el interior de la unidad de condominio probablemente serán las renovaciones de baños y cocinas, que pueden o no ser de calidad para un crédito de mejoras de bienes capitales, dependiendo de si un CLT cree que tales modificaciones mejoran la utilidad de la unidad de condominio. Las modificaciones para mejorar la accesibilidad física de la unidad deben considerarse modificaciones que mejoran la utilidad y, por lo tanto, recibir un crédito de mejoras de capital.

Cooperativas de Vivienda. Una lógica similar a los condominios debería aplicarse en el contexto de cooperativas de vivienda con capital total; sin embargo, son bastante raros en un contexto de CLT. Una forma más típica de cooperativa sería la cooperativa de vivienda de capital limitado, donde las limitaciones en los precios de las acciones pueden impedir el crédito para mejoras de bienes capitales, o proporcionar un crédito mucho menos generoso de lo que sería posible en un caso de capital total.

Al igual que en la sección anterior sobre mantenimiento, las cuestiones relacionadas con la vivienda multifamiliar ameritan una discusión más profunda, que va más allá del alcance de esta guía.

APÉNDICE

Enlaces

Ejemplo de Polizas

- [Champlain Housing Trust: Poliza de Crédito de Mejora de Bienes Capitales del Programa de Equidad Compartida](#)
- [Poliza de Mejoras de Bienes Capitales de Community Justice Land Trust](#) • [Homestead Community Land Trust: Poliza y proceso de mejoras de bienes capitales](#) • [Interboro Community Land Trust: Poliza de modificaciones importantes](#)

Publicaciones Fuentes

- ***El Manual Técnico del CLT (2011)***
 - [Capítulo 11A: El modelo de arrendamiento de terreno de la red CLT 2011](#)
 - [Capítulo 12: Diseño de la fórmula de reventa](#)
- ***Propiedad de vivienda de capital compartido (2006)***
 - [Capítulo 3: Diseño - Controles contractuales sobre el uso y la reventa](#)

Resúmenes de las Pólizas Seleccionadas

Estas cuatro pólizas fueron seleccionadas para ilustrar el rango de posibilidades para elaborar una póliza de mejoras de bienes capitales. No incluye una lista exhaustiva de pólizas de mejora de bienes capitales, ni proponemos que estos sean los mejores enfoques posibles para desarrollar este tipo de pólizas. Pero sí proporcionan ejemplos útiles en la elaboración de sus propias pólizas de mejora de bienes capitales de su CLT.

Champlain Housing Trust adopta un enfoque individualizado. Homestead Community Land Trust adopta un recurso basado en un catálogo, con la póliza de Interboro Community Land Trust basada en el enfoque de Homestead. Finalmente, el enfoque de Community Justice Land Trust combina elementos de enfoques individualizados y recursos basados en un catálogo.

Champlain Housing Trust

Champlain Housing Trust (CHT), con sede en Burlington, VT, es el CLT más grande de los Estados Unidos continentales, incluyendo 636 viviendas en su portafolio ocupadas por sus propietarios. Adoptó su póliza actual de crédito para mejoras de bienes capitales (CIC, por sus siglas en inglés) en el 2017. Esta póliza se basa en gran medida en las evaluaciones individuales de los miembros del personal de CHT, con valoración basada en el tasado al momento de la reventa. Los elementos claves de su póliza se resumen de la siguiente manera:

- **¿Qué es una mejora elegible?** Las mejoras se definen como "el trabajo realizado en el hogar que aumenta el valor de mercado del hogar y está por encima y más allá del mantenimiento general o el reemplazo de los artículos existentes de un hogar". Para ilustrarlo, el CIC describe lo que es, y no es, una mejora de capital:

- ¿Es una mejora de capital? Reemplazar la alfombra con pisos de madera, agregar un garaje, terminar el sótano, remodelar completamente una cocina, agregar una chimenea, poner una terraza, agregar un baño o dormitorio.
- ¿No es una mejora de capital? Reemplazar la alfombra por otra alfombra, reemplazar la puerta del garaje, pintura nueva, reemplazar electrodomésticos, reemplazar o reparar el sistema de calefacción, reemplazar ventanas o un techo, reemplazar el cableado o plomería.
- **Notificaciones requeridas.** Antes de emprender la construcción, el propietario debe hablar primero con un miembro del personal de CHT. El monto del crédito será determinado por el tasador en el momento de la reventa. Los objetivos del proceso de notificación son dos:
 - Minimizar la probabilidad de que se realicen mejoras que limiten el grupo de compradores disponibles, y
 - Minimizar la probabilidad de que se realicen mejoras que hagan que la casa sea inasequible para los futuros compradores.
- **Procedimiento para recibir crédito CIC.** En el momento de la reventa, el propietario que realizó las mejoras proporcionará al tasador una lista de las mejoras realizadas en esta propiedad. El tasador determinará a su vez el aumento de valor atribuible a esas mejoras.
- **Limitaciones en la cantidad de crédito CIC.** La cantidad real de CIC permitida por CHT puede reducirse para mantener la casa asequible para el próximo comprador. El propietario puede apelar la decisión ante un comité de la junta para su revisión, cuya decisión es definitiva.
- **Cálculo del crédito CIC.**
 - Si el valor total de la vivienda se ha depreciado durante el período de cesión de propiedad, no se proporcionará ningún CIC.
 - Si el valor total de la vivienda ha apreciado, el crédito CIC será el monto menor de:
 - El valor de mercado añadido por las mejoras de bienes capitales indicadas en la tasación, o
 - El aumento en el valor de la vivienda, o
 - El crédito CIC máximo determinado por el personal de CHT.

Community Justice Land Trust

El Community Justice Land Trust (CJLT), un programa de Women's Community Revitalization Project en Filadelfia, PA, tiene 36 casas adosadas de alquiler con opción a compra en su portafolio, con otras 69 casas adosadas planificadas para un desarrollo futuro. CJLT adopta el enfoque de modificar secciones seleccionadas del Artículo 7 en el modelo de arrendamiento de terrenos para abordar las mejoras de bienes capitales, así como crear una póliza para definir mejoras elegibles. Los elementos claves de su póliza se resumen de la siguiente manera:

- **Modificaciones a la sección 7.3:** La sección 7.3 se modifica para aclarar que cubre las mejoras posteriores a la compra que requieren un permiso de construcción. Se enmienda además para incluir razones para negar una propuesta de mejoras, que incluyen, entre otras, las siguientes: (a) comprometer la asequibilidad para futuros

compradores, (b) socavar la durabilidad, habitabilidad o integridad estructural de las viviendas, o (c) crear condiciones inseguras en el terreno de arrendamiento o la casa.

- **Creación de una nueva sección 7.4:** Esto agrega un nuevo lenguaje que describe el crédito para la construcción posterior a la compra completada de conformidad con la sección 7.3, que establece un límite al crédito máximo que un propietario puede obtener, con el fin de mantener la casa asequible para los propietarios de ingresos bajos a moderados.

- **Póliza que describe las mejoras elegibles:** El comité asesor de CJLT estableció tres tipos de mejoras de bienes capitales que deben incluirse en la lista de mejoras elegibles: (1) agregar un dormitorio, (2) mejorar la eficiencia energética y reducir costos de calefacción de una casa, y (3) mejoras que aumentan la accesibilidad física.

Homestead Community Land Trust

Homestead CLT, con sede en Seattle, WA, tiene más de 200 casas en su portafolio, ocupadas por sus propietarios. Adoptó su póliza actual de crédito para mejoras de bienes capitales (CIC) en 2016. Homestead utiliza un enfoque basado en el catálogo para mejoras de bienes capitales que también incluye elementos de reemplazo seleccionados que de otro modo podrían clasificarse en "mantenimiento". Los elementos claves de su póliza se resumen de la siguiente manera:

- **Objetivos de la póliza de créditos CIC:** Primero, alentar a miembros propietarios de vivienda a emprender mejoras significativas en su propiedad al aumentar el precio de reventa por el monto del crédito. Segundo, tratar de garantizar que su póliza sea fácilmente comprensible y se administre de manera justa. Tercero, establecer un equilibrio entre garantizar la asequibilidad futura y permitir a los propietarios libertades similares a las de propietarios convencionales.
- **Construcción y alteración:** Para cualquier construcción posterior a la compra que requiera un permiso de construcción, el propietario debe proporcionar al CLT una copia de los dibujos arquitectónicos y no puede comenzar la construcción hasta que los planes sean aprobados por el director ejecutivo del CLT. Al finalizar el trabajo, el personal de CLT inspeccionará la propiedad y todos los permisos de construcción, y hará una recomendación al director ejecutivo para que apruebe o niegue el crédito. No se otorgarán créditos por mejoras realizadas que no cumplan con este procedimiento.
- **Definición de mejoras de bienes capitales.** Se definen como una mejora permanente de la propiedad realizada durante la tenencia del inmueble del propietario por la cual el propietario recibirá crédito en la reventa si la mejora permanente cumple con los siguientes requisitos:
 - La mejora aumenta la utilidad del espacio habitable interior bruto construido, y
 - La mejora se ha realizado con todos los permisos y aprobaciones requeridos, y
 - El director ejecutivo y el propietario firman el Acuerdo de Crédito de Mejora de Bienes Capitales y Reemplazo/ Actualización del Sistema.
- **Definición de actualización de reemplazo del sistema de capital:** Se define como un reemplazo (o actualización por seguridad o eficiencia energética) de un sistema de capital importante enumerado en el catálogo de créditos y valorado en más de \$ 1,000,

realizado durante la posesión del inmueble del propietario, que cumple con los siguientes requisitos:

- Se ha realizado con todos los permisos y aprobaciones requeridos,
 - Es objeto de un Acuerdo de Crédito de Mejora de Bienes Capitales y Reemplazo/Actualización del Sistema firmado, y
 - Tiene un valor de \$1,000 o más.
- **Por qué se incentivan los reemplazos de sistemas de capital.** Este crédito está destinado a incentivar inversiones que aumenten la seguridad, eficiencia y durabilidad de la casa. Esto incluye un crédito de mantenimiento de sellado meteorológico para el reemplazo de un sistema de sellado contra la intemperie dentro de los primeros 3 años de propiedad.
 - **Incumplimiento de asequibilidad.** Los créditos se otorgarán sólo en la medida en que no causen que la casa se vuelva inasequible para los futuros compradores.
 - Cuando el crédito del 100% haría que la casa fuera inasequible para los compradores elegibles por ingresos, el crédito se reducirá hasta el punto en que se logre el objetivo de asequibilidad .
 - El precio máximo de venta asequible es aquel en el que los costos mensuales de vivienda del comprador no deben exceder el 33% del ingreso bruto del hogar (ajustado por el tamaño de la familia) al 75% del ingreso mediano del área (AMI).
 - **Catálogo de Créditos.** El catálogo provee una lista de tipos de mejoras de bienes capitales, mejoras de sistemas de capital, y mantenimiento de sellado meteorológico que califican para el crédito—así como una lista de depreciación específica para cada artículo. Se otorga un 100% del crédito por cada artículo de mejora – sujeto a la depreciación, así como al límite total de asequibilidad.

Interboro Community Land Trust

Interboro Community Land Trust es un nuevo esfuerzo con sede en la ciudad de Nueva York, resultado de una asociación entre el Center for NYC Neighborhoods, Habitat for Humanity, Mutual Housing Association of NY y Urban Homesteading Assistance Board (UHAB). A diferencia de los otros dos CLT mencionados, hasta el momento no tienen un número considerable de viviendas ocupadas por sus propietarios en su portafolio. Su Póliza de Modificaciones Importantes fue adoptada en el 2021, y está basado en un catálogo de mejoras de bienes capitales, que también incluye elementos de reemplazo seleccionados que de otro modo podrían clasificarse como "mantenimiento".

Los elementos clave de su póliza se resumen de la siguiente manera:

- **Metas.** El CLT busca equilibrar el mantenimiento de asequibilidad a largo plazo al recompensar las inversiones de los propietarios de viviendas mediante la concesión de crédito por una parte del valor de ciertas mejoras de bienes capitales aprobadas.
- **Alteraciones menores.** Estos se definen en el contrato de arrendamiento del terreno y no requieren la aprobación del CLT.
- **Alteraciones importantes.** Todas las alteraciones importantes requieren aprobación antes de iniciar el trabajo para garantizar que el trabajo no ponga en peligro (a) la integridad estructural y (b) la asequibilidad futura. Las principales alteraciones se definen de la siguiente manera:

- Trabajo que requiera un cambio en el Certificado de Tenencia (por cambio de uso, salida o tipo de tenencia), o
 - Trabajo que costará más de \$2,500, o
 - Cambios estructurales que aumentan el tamaño de una propiedad, la altura de la propiedad o los pies cuadrados habitables.
- **Restauración en reventa.** El CLT se reserva el derecho de deducir los costos de restauración en el momento de la reventa por mejoras construidas incorrectamente.
 - **Catálogo de Créditos.** El catálogo provee la lista de mejoras de bienes capitales que califican para el crédito. También incluye un catálogo de depreciación individualizado, con un pequeño número de artículos que no tienen depreciación en absoluto (como el aumento del espacio habitable).
 - **Papeleo requerido.** Para recibir un crédito, los propietarios deben presentar un formulario de solicitud, una descripción del trabajo a realizar, una justificación del trabajo, fotos de las áreas donde se realizará el trabajo y fotos del trabajo ya realizado (cuando corresponda). El personal de CLT responderá a las solicitudes dentro de dos semanas con aprobación o negación. Tras la aprobación inicial, los propietarios deben solicitar un mínimo de tres propuestas de contratista para la revisión del CLT, junto con cualquier material de solicitud requerido por la autoridad municipal pertinente que tiene jurisdicción sobre la construcción, momento en el cual se otorgará la aprobación final. Si se niega la solicitud, habrá una oportunidad de volver a presentarla con cambios realizados de acuerdo con recomendaciones del personal del CLT.
 - **Asignación de crédito.** El crédito se asignará al recibir la documentación detallada del costo de trabajo completado, junto con copias de otras dos propuestas recibidas para el proyecto. El CLT tiene como objetivo responder dentro de los 30 días posteriores a recibir estos materiales.
 - **Crédito actual recibido en la reventa.** Los créditos para mejoras de capital calificadas se incorporarán al precio de la opción de compra en el momento de la reventa. La cantidad de crédito incorporada en el precio de reventa se descontará para mantener el precio general asequible para el rango de ingresos objetivo de los compradores: (a) se aplicará el 50% de los créditos aprobados en instancias donde la vivienda se valoró inicialmente para la asequibilidad de los compradores por debajo del 80% AMI, o (b) se aplicará el 40% de los créditos aprobados en instancias donde la casa se valoró inicialmente para la asequibilidad de los compradores en o por encima del 80% AMI.