

Los Fideicomisos de Tierra Comunitaria como Administradores Responsables de Tierras Públicas

Guía para Gobiernos Locales en California

Francesca Zepeda, Leo Goldberg y Nicole Montojo



La crisis de asequibilidad de California

ha llegado a todos los rincones del estado, y los gobiernos locales están examinando sus recursos para encontrar formas de apoyar la preservación y el desarrollo de viviendas asequibles.

Esta guía documenta cómo los gobiernos locales pueden asociarse con Fideicomisos de Tierras Comunitarias para lograr sus objetivos, y proporciona estudios de casos sobre colaboraciones entre gobiernos y Fideicomisos que convirtieron recursos públicos en una variedad de **beneficios sostenibles** para **los miembros de la comunidad más necesitados.**

¿Qué es un Fideicomiso de Tierras Comunitarias?

Un Fideicomiso de Tierras Comunitarias (CLT por sus siglas en inglés) es una organización sin fines de lucro cuya misión principal es administrar propiedades en beneficio de los miembros de su comunidad de bajos ingresos a través del uso de un contrato de arrendamiento de tierras que garantiza asequibilidad permanente y control comunitario. A pesar de que el modelo de Fideicomisos es muy conocido por proporcionar vivienda en una variedad de modelos controlados por residentes, el modelo es flexible, lo que permite espacios comerciales controlados por la comunidad, instalaciones comunales, agricultura urbana y otros usos de tierra que satisfacen las necesidades de una comunidad en particular.

Los CLT logran su misión de crear tierras y viviendas permanentemente asequibles y de control comunitario mediante la adquisición de propiedades y la retención de la tierra al firmar un contrato de arrendamiento de 99 años con el dueño de la propiedad (a menudo casas o edificios de apartamentos). El contrato de arrendamiento de terrenos requiere que los edificios permanezcan permanentemente asequibles para los hogares de bajos ingresos, ya sean inquilinos, propietarios de viviendas o inquilinos comerciales. Los CLT monitorean y hacen cumplir el arrendamiento del terreno y al mismo tiempo apoyan a sus residentes con servicios que aseguran su estabilidad financiera y su capacidad para prosperar.

Los CLT utilizan una estructura de gobierno mixta en la que los residentes y los miembros de la comunidad están representados en la junta directiva y proporcionan supervisión y dirección a la organización. De esta manera, los CLT permanecen arraigados en las comunidades a las que sirven.

En todas las regiones, los CLT en California centran en su trabajo la lucha contra el desplazamiento, la justicia racial y la creación de viviendas asequibles estables para las comunidades marginadas. Hoy en

día, los CLT se están expandiendo en California para enfrentar la creciente asequibilidad y la crisis de desplazamiento de vivienda: actualmente hay 28 fideicomisos de tierras comunitarias en 21 condados de California, desde Humboldt hasta San Diego. Estas organizaciones administran más de 1,500 unidades de vivienda con más de 3,500 residentes. Cientos de unidades más están en desarrollo.

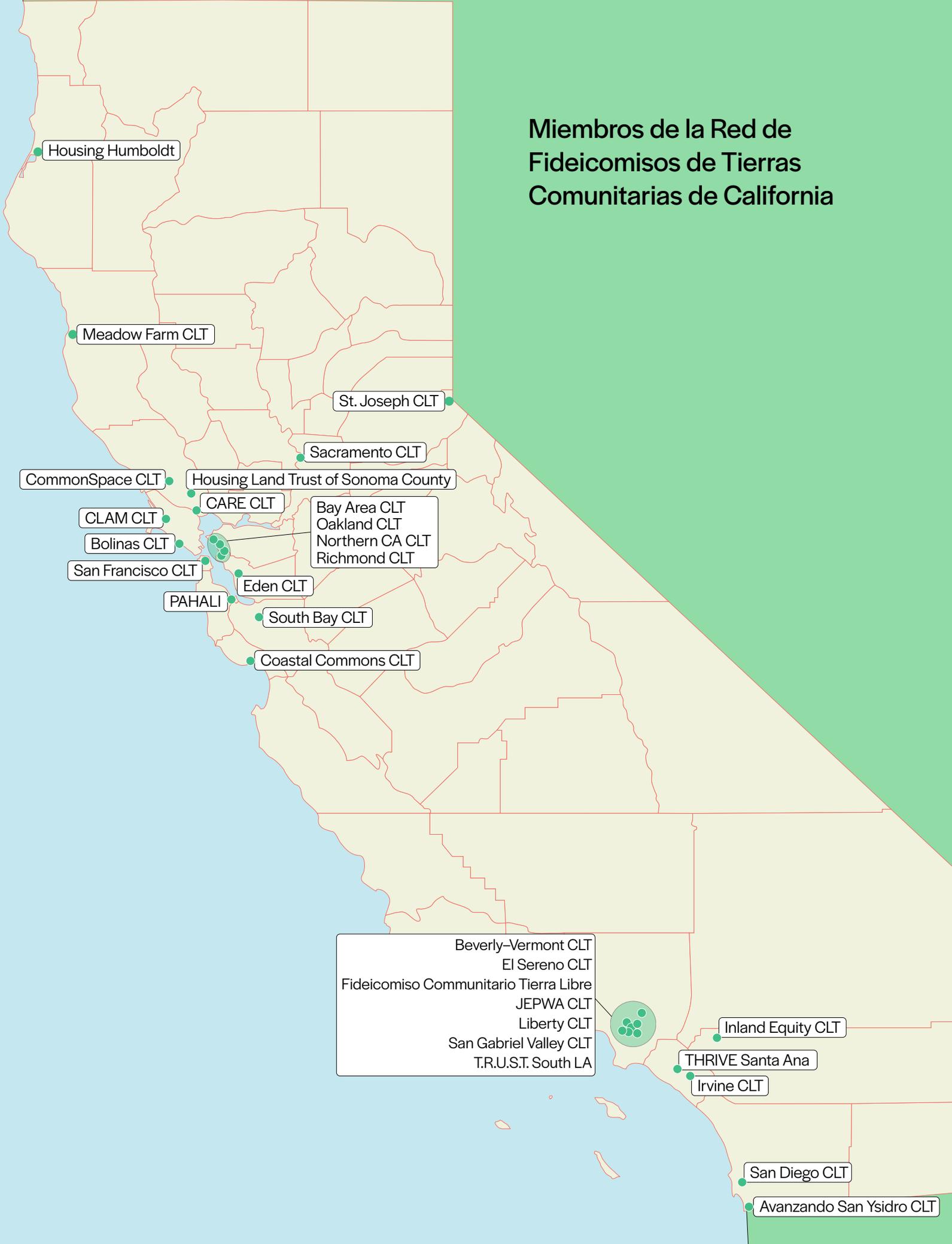
Desde 2022, los fideicomisos de tierras comunitarias en California representan:

3,500
residentes

1,500
unidades de vivienda

21
condados

Miembros de la Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California



Por qué los gobiernos se asocian con fideicomisos de tierras comunitarias

Los fideicomisos son socios auténticos para agencias gubernamentales que buscan dedicar recursos, ya sean propiedades o subsidios, para el beneficio a largo plazo del público. Esto se debe a que el enfoque de los CLT en la asequibilidad permanente, la administración y el empoderamiento de la comunidad garantizan que los recursos públicos sean retenidos y reciclados para su misión prevista a través de generaciones y sean protegidos de actores oportunistas con intereses egoístas.

Retención de subsidios: los fideicomisos mantienen los bienes públicos permanentemente asequibles

Los fideicomisos buscan mantener sus propiedades asequibles para familias de bajos ingresos a perpetuidad. El contrato de arrendamiento de terrenos renovable cada 99 años del fideicomiso incluye restricciones en los niveles de alquiler y los precios de reventa que aseguran que los costos de vivienda en las propiedades CLT permanezcan regulados por el fideicomiso. El mismo principio lo aplican muchos fideicomisos a micro-empresas comunitarias y a instalaciones comunitarias como agricultura urbana. Estas restricciones de reventa reciclan efectivamente los subsidios gubernamentales originales (ventas de terreno por debajo del precio de mercado o donaciones de terreno) a través de cada uno de los arrendatarios de cada vivienda, extendiendo el beneficio de recursos públicos de una manera que el sector privado rara vez alcanza. A través de este proceso, la administración de tierras públicas y/o subsidio generan un inmenso retorno de la inversión para las partes interesadas públicas.

Para más información sobre asequibilidad duradera, véase “Fideicomiso de Tierras Comunitarias: Manual para Gobiernos Locales” pág. 19.¹

Monitoreo y ejecución: Los fideicomisos protegen bienes capitales públicos de inversionistas inescrupulosos en el mercado

Para lograr su misión, los fideicomisos implementan un paquete de actividades de supervisión, servicios de apoyo y prácticas de administración de bienes capitales que abarcan el manejo fidedigno del

fideicomiso. La administración responsable sirve múltiples propósitos: por un lado, garantiza que se mantengan las restricciones de asequibilidad, los requisitos de ocupación y que otros aspectos del arrendamiento del terreno sean acatados. Por otro lado, la administración responsable también garantiza que las necesidades de los miembros de la comunidad de bajos ingresos sean satisfechas y que se mantengan su prosperidad financiera y estabilidad de la vivienda. La administración responsable tiene resultados tangibles: durante el peor momento de la crisis de expropiaciones hipotecarias de la Gran Recesión, los propietarios de viviendas de fideicomisos fueron expropiados a un rango de un décimo, comparado con propietarios convencionales.² Para agencias públicas que razonablemente se preocupan del impacto de disposiciones de propiedad a un largo plazo, la administración fidedigna de los fideicomisos proporciona una estructura para el monitoreo y la ejecución. En contraste, las entidades públicas y entidades con fines de lucro generalmente no tienen experiencia (o no les interesa) implementar dicha estructura.

Para más información sobre asequibilidad duradera, véase “Fideicomiso de Tierras Comunitarias” pág. 24.

¹ “Community Land Trusts: A Guide for Local Governments,” National League of Cities and Grounded Solutions Network, 2021, <https://www.nlc.org/resource/community-land-trusts-a-guide-for-local-governments/>.

² Emily Thaden, “Stable Home Ownership in a Turbulent Economy: Delinquencies and Foreclosures Remain Low in Community Land Trusts,” (Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011).

Propiedad comunal: La estructura del fideicomiso mantiene el enfoque en la misión de la organización y en participación comunal

El aspecto de propiedad comunitaria del modelo de fideicomisos contribuye al alineamiento de los objetivos con el gobierno protegiendo contra desviarse de la misión. En este aspecto, los proyectos de fideicomisos se diferencian considerablemente de las viviendas con escritura restringida a corto plazo del modelo de desarrollo Crédito Fiscal para Viviendas de Bajos Recursos (LIHTC, por sus siglas en Inglés) en el que inversores con fines de lucro adquieren una cuota considerable del proyecto y cuando expiran las restricciones de asequibilidad, la vivienda asequible se desplaza a la tasa actual del mercado.³ En cambio los fideicomisos eliminan las propiedades del mercado de bienes raíces especulativo al retener la propiedad del terreno. La designación 501 (c) (3) (sin fines de lucro) y las voces de la comunidad y los residentes en el gobierno del fideicomiso significan que la organización apoyará el interés concreto en mantener la asequibilidad y rechazará propuestas de inversores oportunistas.

La propiedad comunitaria de los fideicomisos también proporciona a las agencias públicas un espacio para la participación comunal. Las juntas directivas de los fideicomisos conducen las necesidades y deseos de los residentes y la comunidad con respecto a sus vecindarios y crean un espacio de participación cívica para personas de color y hogares de bajos ingresos. Donde las comunidades marginadas desconfían de las políticas de desarrollo gubernamentales, los fideicomisos pueden servir como mediadores efectivos, ya que son socios de confianza de la comunidad y una organización dedicada a expandir el acceso a viviendas asequibles y espacios comunitarios.

Para más información sobre asequibilidad duradera, véase “Fideicomiso de Tierras Comunitarias” pág. 20.

Beneficios adicionales de la colaboración entre el gobierno local y los fideicomisos

Mejora de edificios actuales

Al trabajar en una colección variada de propiedades, incluidas las viviendas unifamiliares, los fideicomisos

pueden lograr economías de escala para apoyar la rehabilitación, la adición de viviendas accesorias o la instalación de paneles solares en los edificios existentes.

Propietarios de vivienda

Muchos fideicomisos se enfocan en crear avenidas para convertirse en propietarios de vivienda y crear prosperidad para familias de bajos ingresos, particularmente para personas de color excluidas del mercado inmobiliario del estado, que conlleva muy escasas oportunidades. Al proporcionar un conjunto de apoyos a los compradores de vivienda primerizos y promover la venta de viviendas por debajo del precio del mercado, los fideicomisos pueden convertir recursos públicos en oportunidades de compra de viviendas para aquellos que más las necesitan.

Oportunidad de compra y preservación de edificios pequeños

Cada vez más, los legisladores reconocen la necesidad de preservar la vivienda asequible ocurriendo normalmente en el transcurso del tiempo, que típicamente incluye edificios pequeños de apartamentos. Además, la legislación de “oportunidad de compra” se está promulgando en todo el estado, dando a los inquilinos y organizaciones sin fines de lucro una ventaja en la adquisición de edificios disponibles en el mercado. Sin embargo, pocos desarrolladores de vivienda tienen la experiencia o la paciencia para estabilizar y rehabilitar un edificio pequeño ocupado por inquilinos. Los fideicomisos se especializan en estos proyectos complicados que requieren un compromiso constante de comunicación con los inquilinos y una logística de rehabilitación compleja.

Vivienda Inclusiva

Los CLT son un socio clave para gobiernos cuando un desarrollador de vivienda carece de experiencia en la administración responsable de unidades que han sido decretadas localmente para familias de bajos ingresos en vivienda inclusiva. La participación de fideicomisos en programas de vivienda inclusiva puede tomar la forma de facilitar la venta de viviendas de capital compartido dentro de un proyecto más grande (por ejemplo, un proyecto de condominio de ingresos mixtos) o de desarrollar viviendas asequibles utilizando vivienda inclusiva en lugar de tarifas.

Estudios de caso: Cómo los gobiernos se asocian con los fideicomisos de tierras comunitarias

Los estudios de caso a continuación demuestran las diferentes formas en que los gobiernos locales y los fideicomisos en todo el estado de California se asocian para lograr objetivos compartidos. Mientras cada caso presenta la distribución de tierras públicas a un fideicomiso local, varían los objetivos que los actores gubernamentales están tratando de alcanzar y varían sus conexiones con el fideicomiso.

La Ciudad de Irvine y el Fideicomiso de Tierras Comunitarias de Irvine: Alcanzando asequibilidad permanente en un mercado de alto costo a través de una asociación ingeniosa

La asociación entre la Ciudad de Irvine y el fideicomiso de Irvine (ICLT por sus siglas en Inglés) ejemplifica lo que un gobierno local puede lograr cuando invierte en el modelo de fideicomiso de tierras comunitarias. Desde 1980, la ciudad de Irvine se ha vuelto cada vez más próspera, lo que ha contribuido a un desequilibrio creciente entre los empleos y las unidades de vivienda disponibles, lo cual se ha convertido en una preocupación fundamental de los funcionarios locales. Entre 1980 y 2002, los precios medios de viviendas en Irvine aumentaron al doble de la tasa de salarios. Los proyectos más antiguos de vivienda asequible respaldados por la ciudad con frecuencia perdían su asequibilidad en el mercado después de vencerse el periodo de restricciones de asequibilidad.

A principios de la década del 2000, un grupo de miembros del Ayuntamiento de Irvine se inspiraron para traer el modelo de fideicomisos a Irvine después de viajar a Vermont para aprender sobre un fideicomiso en Burlington, apoyado por la ciudad y el condado. Atraída por la promesa de vivienda permanentemente asequible, la Ciudad proporcionó apoyo inicial para crear su propio fideicomiso en Irvine, estableciendo una organización sin fines de lucro 501(c)3 y subsidiando el costo de operaciones incluyendo el contrato de un administrador ejecutivo y espacio de oficinas. Trabajando en tándem para identificar propiedad 'exceso' de la ciudad, las dos entidades han coordinado un proceso de distribución de tierras

públicas como parte de una estrategia amplia para abordar los desafíos de vivienda en Irvine a largo plazo. A través de esta estrecha colaboración, la Ciudad ha logrado entrelazar efectivamente el trabajo del fideicomiso en el tejido del ecosistema de vivienda asequible de Irvine para crear una respuesta integral a las necesidades de vivienda de la comunidad.

Aunque el ICLT es ahora una organización sin fines de lucro autosuficiente, la organización continúa su asociación con la Ciudad de Irvine y actualmente cuenta con dos concejales de la alcaldía en su junta directiva. La Ciudad ha donado tierras en exceso a ICLT, activando casi 500 unidades de vivienda asequibles, y brindando apoyo financiero en forma de préstamos a intereses bajos y a largo plazo para proyectos de alquiler. Dichos préstamos podrían ser renovables, extendidos y en algunos casos condonados (o sea reduciendo o eliminando el préstamo). La Ciudad también retiene el derecho de intervenir si ICLT renunciara a sus responsabilidades de administración fidedigna por cualquier motivo.

Además de proporcionar vivienda a cientos de familias, ICLT también ha servido para promover la capacidad de desarrollo de vivienda anclada en la ciudad misma, en vez de depender únicamente en desarrolladores de vivienda externos. Con los miembros de la alcaldía participando en la junta directiva del fideicomiso de tierras, la Ciudad de Irvine tiene la capacidad continua de influir en el desarrollo de vivienda y servicios que ICLT promueve.

“Lo que hemos logrado aquí en Irvine no es único, ya que los fideicomisos de tierras en otras partes de California y el país han creado asociaciones productivas y muy viables. Pero este es un ejemplo maravilloso de cómo funciona y nos encantaría ver este tipo de modelo de colaboración, como el que existe entre la ciudad de Irvine y ICIT, siendo replicado en otras partes del Condado de Orange.”

— Alcalde de Irvine, **Farrah Khan**, durante la apertura de Sage Park⁴



Sage Park, Fondo Comunitario de Tierras de Irvine. Sage Park es la primera comunidad de propietarios de viviendas asequibles situada en la zona de Portola Springs de Irvine. Contiene 68 casas adosadas asequibles, que incluyen 16 de dos dormitorios, 36 de tres y 16 de cuatro.

³ A pesar de las diferencias entre los proyectos típicos de LIHTC y de CLT, los CLT pueden asociarse, y de hecho lo hacen, a proyectos de LIHTC, aportando asequibilidad permanente al marco de LIHTC.

⁴ Irvine Community Land Trust, “Grand Opening of Affordable Sage Park by Irvine Community Land Trust,” comunicado de prensa, 26 de enero de 2022, <https://www.prlog.org/12902601-grand-opening-of-affordable-sage-park-by-irvine-community-land-trust.html>.

THRIVE Santa Ana y la Ciudad de Santa Ana: Aprendizaje mutuo entre sectores para promover desarrollo económico equitativo

El proyecto MicroGranja Walnut y Daisy demuestra cómo la distribución de terrenos públicos de una ciudad puede beneficiarse de la participación de un fideicomiso con profundas raíces locales. El Fideicomiso THRIVE Santa Ana se formó en el 2016 cuando miembros de la comunidad y organizaciones sin fines de lucro locales se unieron para idear una respuesta a los desafíos apremiantes que enfrenta la ciudad: la crisis de asequibilidad de vivienda y la grave escasez de espacios abiertos, oportunidades económicas y opciones de estilo de vida saludable para los residentes de habla Hispánica y de bajos ingresos de la ciudad, que también constituyen la mayoría de los miembros de THRIVE. Al averiguar que funcionarios de la ciudad planeaban vender más de 90 parcelas de terrenos baldíos, propiedad de la Ciudad, los residentes locales y las organizaciones promovieron que la Ciudad de Santa Ana investigara el modelo de fideicomisos e identificara parcelas con potencial para beneficios comunitarios. Eventualmente, THRIVE se asoció con funcionarios electos y el gobierno de la ciudad para concientizar sobre el modelo de fideicomisos como un medio para asegurar beneficios a largo plazo para miembros de la comunidad de bajos ingresos. La colaboración entre

la Ciudad de Santa Ana y THRIVE aún está en desarrollo, pero los esfuerzos iniciales han allanado el camino para la colaboración continua.

En el 2018, la Ciudad de Santa Ana estableció un Acuerdo de Negociación Exclusiva con THRIVE para transferir una parcela de terreno baldío de 1/3 acre que anteriormente era la Misión de Rescate del Condado Orange. A través de encuestas de puerta en puerta, reuniones comunitarias y proyectos de arte, el fideicomiso involucró a residentes en formular una visión para el sitio. El resultado fue un plan para la MicroGranja Walnut y Daisy que contará con “espacio para agricultura, venta de alimentos y artesanías, espacio comunitario para eventos y reuniones, mercados de agricultores, y espacio para la venta ... de productos y artesanías producidos por vendedores y cooperativas locales”.⁵ En el proceso, la Ciudad aprendió sobre el modelo de fideicomisos y sus beneficios, mientras que los miembros y residentes de THRIVE, que tienen experiencia en organización más que en el desarrollo de proyectos de bienes raíces, aprendieron sobre aspectos técnicos del proceso de desarrollo de proyectos, incluyendo zonificación, planes del sitio, financiamiento del proyecto, planificación urbana y aprobaciones de permisos para edificios. En Marzo del 2020 se aprobó un Acuerdo de Distribución y Desarrollo y se programó iniciar la construcción de la MicroGranja en el verano del 2022.

Plano de la microgranja de Walnut y Daisy, THRIVE Santa Ana. Una representación digital de la microgranja situada en la intersección de la calle Walnut y S. Daisy Avenue en Santa Ana. El plan del sitio, visto aquí en vista aérea, asigna espacio para múltiples camas de jardín, un invernadero, espacios cubiertos con paneles solares para los vendedores, asientos para reuniones de la comunidad, y un estacionamiento - todo situado en un lote.



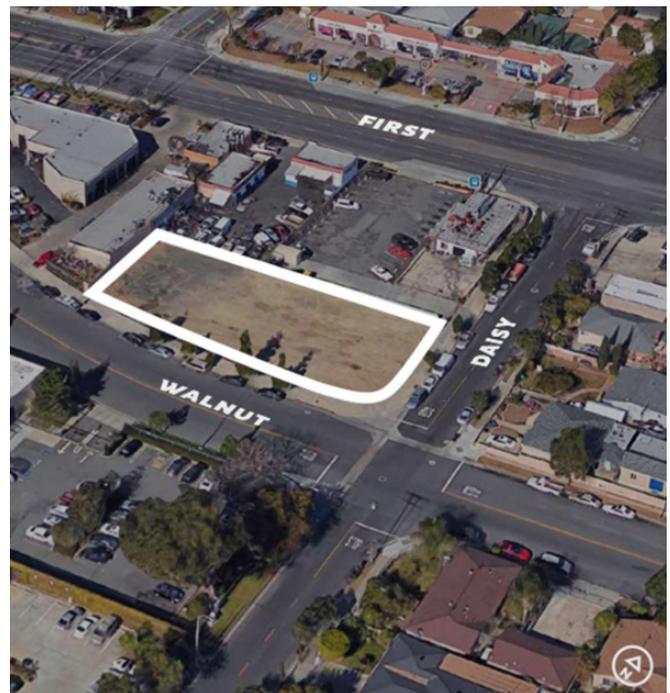
“Creo que si tenemos la oportunidad de hacer algo bueno con est[er] terreno], involucrar y hacer algo por la comunidad, evitar este [terreno] baldío y desagradable, que es una ventaja ... Santa Ana está lista para un fideicomiso de tierras comunitarias. Coincidimos con el perfil de una comunidad con escasez de vivienda asequible, con tierras disponibles que potencialmente podrían usarse para desarrollar viviendas asequibles permanentes, o crear capital social.”

— **Robert Cortez**, Subgerente de la Ciudad, Ciudad de Santa Ana⁶

THRIVE y la Ciudad de Santa Ana ahora están finalizando las aprobaciones de permisos de construcción e iniciarán un contrato de arrendamiento de terreno de 99 años a través del cual THRIVE se asegurará de que el sitio continúe brindando beneficios a los miembros de la comunidad de bajos ingresos.

Este proyecto ha atraído la atención a Santa Ana como un modelo de colaboración entre la Ciudad y el fideicomiso y el potencial de las comunidades y el gobierno para informarse y apoyarse mutuamente. Durante este tiempo, THRIVE también ha formulado proyectos adicionales de uso mixto y ha fomentado relaciones de trabajo con desarrolladores de proyectos con y sin fines de lucro, y con instituciones financieras y filántropos, estableciendo un modelo en el que las partes interesadas en el desarrollo gubernamental y comunitario pueden combinar sus recursos, bienes capitales y experiencia con los objetivos de THRIVE de administración responsable y centrando las voces de los residentes.

THRIVE propone su MicroGranja y proyectos futuros como parte de un plan de desarrollo económico holístico que aborda una amplia variedad de necesidades de la comunidad, incluyendo acceso a espacios abiertos, servicios, alimentos saludables y recreación. El proyecto ha atraído atención a Santa Ana como modelo de colaboración innovadora para el desarrollo comunitario y ha demostrado que la integración del modelo de fideicomisos en los planes de desarrollo económico local garantiza que estas iniciativas involucren a las comunidades afectadas y respondan a sus necesidades específicas.



Mapa del emplazamiento de la microgranja Walnut and Daisy, THRIVE Santa Ana. El emplazamiento de la microgranja está situado en el núcleo urbano de Santa Ana, a 1,5 millas del centro de la ciudad en proceso de aburguesamiento. Está rodeado de vecindarios residenciales, zonificación de espacios abiertos y negocios comunitarios comerciales. Hasta su demolición en 2011, el sitio sirvió como sede de una organización enfocada en ayudar a las personas sin hogar.

⁵ THRIVE Santa Ana, “Support Santa Ana’s 1st Community-Owned Project,” <https://www.thrivesantaana.org/wyd>, consultado el 22 de julio de 2022

⁶ Citado en Nick Gerda, “Santa Ana Officials Hope to Alleviate Housing Crisis With Community Land Trust,” *Voice of OC*, el 6 de diciembre de 2016,, <https://voiceofoc.org/2016/12/santa-ana-officials-hope-to-alleviate-housing-crisis-with-community-land-trust/>.

Ciudad de South Lake Tahoe y el Fideicomiso de Tierra Comunitaria Saint Joseph:

Aprovechar terrenos públicos para satisfacer una amplia gama de necesidades de vivienda

Para abordar las necesidades fundamentales de la comunidad derivadas de la inmensa presión en el mercado inmobiliario de la región de Lake Tahoe, El Fideicomiso de Tierra Comunitaria St. Joseph (SJCLT, por sus siglas en Inglés) se ha asociado con el gobierno estatal y local para lograr una escala de programación que ejemplifica la flexibilidad del modelo de fideicomisos. Desde su inicio en el 2002, la organización ha fomentado relaciones sólidas con los miembros de la alcaldía de la ciudad de South Lake Tahoe y con organizaciones locales sin fines de lucro. A través de esta red, la organización ha apoyado el desarrollo económico regional y proyectos de vivienda asequible, incluido el Estudio de Necesidades y Oportunidades de Vivienda de la Costa Sur, y una variedad de estrategias que tienen como objetivo servir a múltiples segmentos de la comunidad de South Lake Tahoe, incluyendo los hogares de ingresos bajos y moderados, la población de trabajadores, así como la creciente población sin vivienda del área.

El fideicomiso ha generado oportunidades para adquirir propiedades para personas de ingresos bajos y moderados, así como viviendas de alquiler para personas de bajos ingresos, mientras que también promueve estrategias creativas como construcción modular y un proyecto de motel a vivienda, que proporciona préstamos sin intereses a familias con niños en edad escolar que viven en moteles con suficientes fondos para cubrir el alquiler del primer mes y depósitos de seguridad. Aparte de los programas del desarrollo, SJCLT también ejecuta programas de apoyo que brindan asistencia de alquiler de emergencia en forma de préstamos, así como educación para futuros propietarios de viviendas.

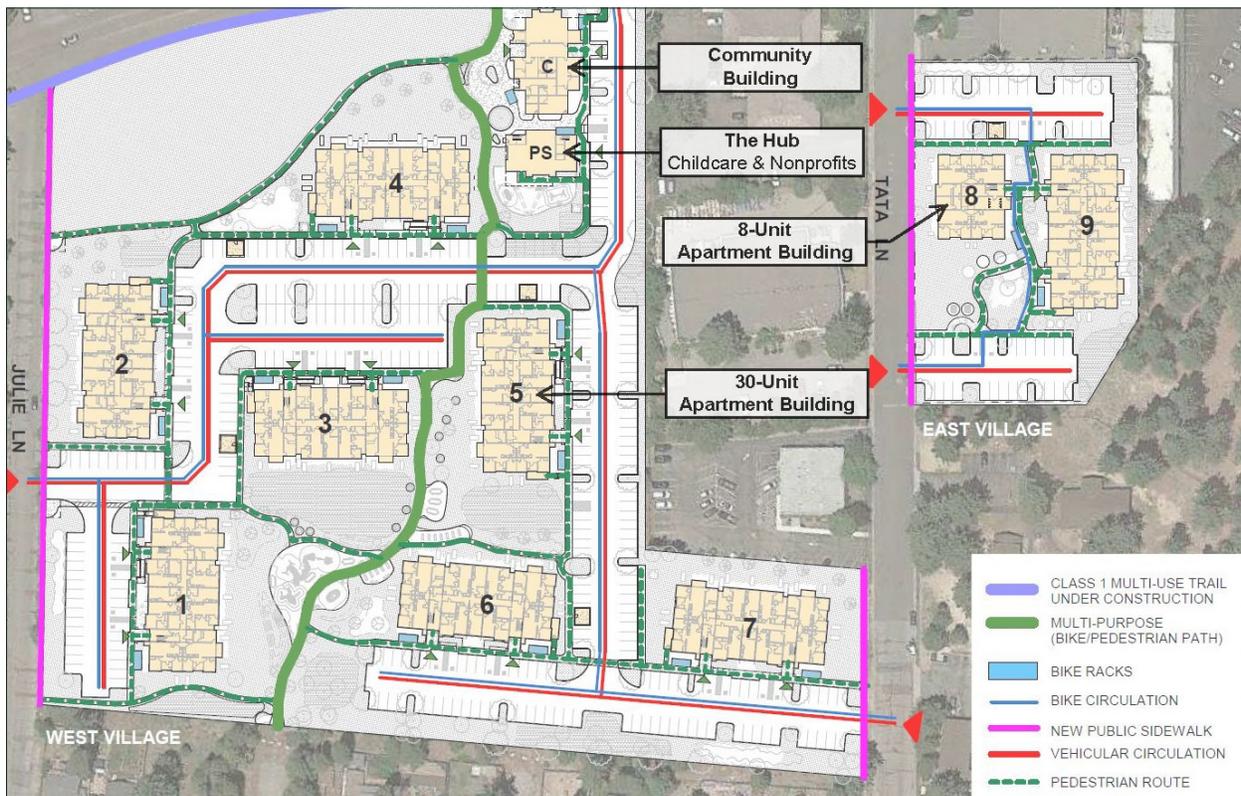
La distribución de terrenos públicos ha sido una inspiración central del trabajo de SJCLT, asegurando que el costo del terreno no sea una barrera para el desarrollo. Ejecutivos de SJCLT han declarado que particularmente después de la recesión económica del 2008, su trabajo no habría sido realizado

sin la donación de terrenos [públicos]. Uno de los proyectos recientes de SJCLT, Sugar Pine Village (SPV), es una colaboración entre California Tahoe Conservancy, el Fideicomiso y Related California. Una vez finalizado, SPV proporcionará 248 unidades de apartamentos Studios, y de 1, 2 y 3 dormitorios para hogares que ganan del 30% al 60% del ingreso medio del área, además de un Centro Comunitario que proporcionará un centro de cuidado infantil asequible y servicios comunitarios sin fines de lucro utilizando el modelo de navegador del centro (personal que promueve acceso a servicios). Las parcelas de SPV fueron donadas a SJCLT y Related California por Tahoe Conservancy en cumplimiento con la guía estatal de priorizar el uso de terrenos “exceso” para la producción de viviendas asequibles.⁷

Related California identificó a SJCLT como un socio ideal con conocimiento a fondo de las necesidades locales de vivienda, y su exitosa propuesta para el sitio le dio prioridad a la sabiduría local, la administración responsable, y la asequibilidad permanente. SJCLT pudo liderar la participación de la comunidad y facilitó el apoyo local necesario para agilizar la aprobación del proyecto durante el proceso de autorización de la ciudad. Con el proceso de autorización completado en sólo 6 meses y el financiamiento para la fase 1 (68 unidades) ya finalizado, el proyecto podría empezar a construirse tan pronto como el verano del 2022. SPV ilustra el éxito de la colaboración entre los gobiernos locales en el área de Lake Tahoe y SJCLT.

⁷ La Orden Ejecutiva N-06-19, Tierras públicas para el desarrollo de viviendas asequibles, fue firmada por el gobernador Newsom en 2019. <https://www.hcd.ca.gov/public-lands-for-affordable-housing-development>

⁸ Citado en Conservación Tahoe de California, “State Selects Development Team for South Shore Housing,” comunicado de prensa, 14 de julio de 2020, <https://tahoe.ca.gov/state-selects-development-team-for-south-shore-housing/>.



“Muchos en nuestra comunidad no pueden solventar el vivir y trabajar en Lake Tahoe ... este esfuerzo por utilizar terrenos urbanizables del Conservancy para construir viviendas asequibles no podría haber llegado en un mejor momento.”

— **Tamara Wallace**, concejal de la ciudad de South Lake Tahoe y miembro de la Junta Directiva de California Tahoe Conservancy⁸

Sugar Pine Village, Fondo Comunitario de Tierras de San José. Sugar Pine Village se concibe como una nueva comunidad asequible de uso mixto que complementa el vecindario existente a la vez que preserva las especies nativas y las tierras sensibles. El proyecto se diseñará para proporcionar a los residentes una vivienda nueva, sostenible y de alta calidad que apoye el transporte activo, fomentando el uso de la bicicleta, los desplazamientos a pie, el acceso al transporte público y la conexión con los senderos cercanos para la mano de obra local y sus familias.

Colaboraciones emergentes

Los estudios de caso anteriores representan solo una muestra de las colaboraciones entre los gobiernos locales y fideicomisos que existen en todo el estado. **Los proyectos que figuran** a continuación destacan nuevos proyectos de desarrollo instructivos en la distribución de terrenos públicos a fideicomisos, incluyendo la participación de condados y la reutilización adaptable (flexible) de propiedades federales.■

Autoridad de Vivienda de Contra Costa y Richmond LAND

Desde su fundación en 2019, Richmond LAND ha trabajado en armonía con las estrategias diversas de vivienda asequible que la Ciudad de Richmond y el Condado de Contra Costa han puesto en marcha apoyando una visión holística del desarrollo económico que enfoca el beneficio mutuo, viviendas colectivas, y la planificación urbana colectiva.

Richmond LAND actualmente está elaborando una respuesta al proceso de Solicitud de Propuestas de la Autoridad de Vivienda de Contra Costa (HACC) para ocho parcelas de tierra. Richmond LAND planea crear una eco-aldea (aldea ecológica) de cabañas diminutas asequibles en dos de las parcelas. Estas cabañitas estarán disponibles por debajo de la tasa del mercado como parte de una estrategia de fomentar prosperidad comunal y resiliencia climática, y apoyar a los residentes actuales y residentes desplazados a que permanezcan y prosperen en Richmond. Para las otras seis parcelas, Richmond Land propone un Corredor Vecindario Residencial diseñado por la comunidad.

Condado de Marin y el Fideicomiso de Tierras Comunitarias del Oeste de Marin (CLAM, por sus siglas en Inglés)

Con Eden Housing como socio de desarrollo, CLAM tiene un Contrato de Negociación Exclusivo con el Condado de Marin para un sitio que apoyará 51 unidades de viviendas de alquiler de bajos ingresos, con mejoras y amenidades relevantes en el sitio, financiados con créditos fiscales del 4% y otras fuentes. El Condado de Marin compró el terreno de la Guardia Costera con el propósito expreso de construir viviendas asequibles a través de la reutilización adaptable de viviendas actuales federales en exceso. CLAM ha estado trabajando con la jurisdicción durante más de 6 años en el concepto del proyecto, y su propuesta ganó la licitación para remodelar la propiedad en el 2020.

Créditos y Agradecimientos

Autores

Francesca Zepeda, Leo Goldberg y Nicole Montojo

Colaboradores

Dulce Galicia y Sua Hernandez

Traducción

Lluvia Cárdenas, Lydia Lopez y Ella Streng

Agradecimientos

Agradecemos a las siguientes personas por sus contribuciones a esta investigación: Mark Asturias, Jean Diaz, MaryAnn Gaido, Valerie Jameson, Chase Janvrin, Luis Sarmiento, Susan Scott

Diseño

Erfan Moradi y Jacob Tompkins

Las ilustraciones de Sugar Pine Village en la portada del informe y en la página 11 son de Thomas Prosek.

Información del contacto

Othering & Belonging Institute
at UC Berkeley

460 Stephens Hall
Berkeley, CA 94720-2330
Tel. 510-642-3326
belonging.berkeley.edu

California Community Land Trust Network
Tel. 510-244-3784
www.cacltnetwork.org

Publicado septiembre 2022.

Acerca de la Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California

La Red de Fideicomisos de Tierras Comunitarias de California (CACLTN por sus siglas en Inglés) es una organización de membresía que representa a 28 Fideicomisos de Tierras Comunitarias en todo el estado de California, desde el Condado de Humboldt hasta San Diego. CACLTN apoya el trabajo de sus organizaciones miembros y de comunidades a través de la defensa de políticas a nivel estatal, conferencias de miembros y comunidades, entrenamiento mutuo entre organizaciones, desarrollo de capacidades a través de la Academia CA CLT y desarrollo de herramientas financieras y legales para mejorar el desarrollo de los fideicomisos en California.

Para obtener más información sobre los fideicomisos o de la Red de Fideicomisos, póngase en contacto con nosotros en www.cacltnetwork.org/contact-us

Acerca el Instituto Othering & Belonging

El Othering & Belonging Institute de la Universidad de Berkeley, antiguo Instituto Haas para una Sociedad Justa e Inclusiva, es un vibrante centro de investigadores, líderes comunitarios, responsables políticos, artistas y comunicadores que promueve la investigación, la política y el trabajo relacionado con las comunidades marginadas. Se dedica a estrategias narrativas, comunicativas y culturales innovadoras que buscan replantear el discurso público en torno a la marginación y la inclusión, y responder a cuestiones que requieren una acción inmediata y a largo plazo.