

# Guía de Vivienda Multifamiliar en Fideicomisos de Tierra Comunitaria en California



## – Introducción

Esta guía fue escrita para fideicomisos de tierra comunitaria (fideicomisos, por sus siglas en inglés) para dar perspectivas de la administración y posesión de propiedades de unidades múltiples en fideicomisos de tierra comunitaria, ya que las opciones y prácticas varían bastante. Esperamos ayudar a los fideicomisos a navegar sus opciones y comprender las varias implicaciones legales y las consecuencias organizacionales asociadas con cada estructura de propiedad. Esta guía resume cinco estructuras diferentes y algunas consideraciones claves para cada una. Hay posibilidades más allá de las resumidas aquí, pero las cinco estructuras presentadas en esta guía son las más comúnmente implementadas por los fideicomisos.

guía

Las siguientes preguntas podrían ayudar a guiar una conversación sobre qué opción podría ser mejor para una propiedad en particular:

- (a) ¿Están interesados los residentes en participar en administrar la propiedad? Si lo están, ¿en qué tipo de decisiones es más importante que ellos participen?
- (b) ¿Qué tan importante es poseer la propiedad, y crear prosperidad financiera para residentes del edificio?
- (c) ¿Es posible obtener el financiamiento necesario para que los residentes sean propietarios del edificio en forma de cooperativa de vivienda de equidad limitada (Opción 4)? ¿Es posible que algunos o todos los residentes obtengan su propia hipoteca para financiar la compra de su unidad en un condominio (Opción 5)?
- (d) ¿Cuál es la capacidad del fideicomiso para ofrecer apoyo práctico a una asociación de residentes o junta directiva de una cooperativa?
- (e) ¿Cuáles son las ventajas y desventajas probables de cada modelo, tanto para el fideicomiso como para los residentes?

## – Tabla de Contenido

1. **Vivienda de Alquiler en Terreno Fideicomiso de Tierra Comunitaria** Pg. 3
2. **Vivienda de alquiler en Terreno Fideicomiso de Tierra Comunitaria, con Junta Directiva de Residentes** Pg. 5
3. **Organización no Lucrativa Operada por Residentes (RON, por sus siglas en Inglés) Alquila Terrenos y Edificio(s) del Fideicomiso** Pg. 8
4. **Cooperativa de Vivienda de Equidad Limitada Propietaria de Edificios y Arrendando el Terreno del Fideicomiso de Tierra Comunitaria** Pg. 9
5. **Condominios Propiedad de Hogares Individuales Arrendando el Terreno de un Fideicomiso de Tierra Comunitaria** Pg. 13
6. **Tabla de Resumen** Pg. 17

## – Agradecimientos

Producido por la [Red de Fideicomiso de Tierras Comunitarias de California](#).

Escrito por [Christina Oatfield](#); contribuciones de [Greg Rosenberg](#) y [Leo Goldberg](#). [Jonathan Jager](#) y los [miembros de la Red de Fideicomisos](#) brindaron dirección y comentarios.

Traducido por [Oscar Arteta](#) y [Lydia Lopez](#).

## 1. Vivienda de Alquiler en Terreno Fideicomiso de Tierra Comunitaria

### Cómo Funciona con un Fideicomiso

Los residentes son inquilinos como en las relaciones normales entre propietarios e inquilinos. En este modelo, el propietario sería el fideicomiso. Sin embargo, algunos fideicomisos con vivienda de alquiler hacen un contrato de arrendamiento de terreno con una compañía de administración de propiedades a quién le pertenecen y quien administra las mejoras (el edificio), por lo que el administrador de la propiedad actúa en parte como propietario. En cualquier caso, como propietario actual, el fideicomiso ayuda a garantizar que la propiedad se mantenga como vivienda de bajos recursos. Dependiendo del financiamiento asociado con la propiedad, podría haber una escritura de propiedad registrada con restricciones que facilite que algún financiador (como alguna agencia de vivienda gubernamental) enforce el cumplimiento de los requisitos de vivienda de bajos recursos. Además, dependiendo de la estructura de gobierno del fideicomiso, los residentes podrían calificar para convertirse en miembros votantes en el fideicomiso, quienes eligen uno o más representantes a la junta directiva del fideicomiso. Esto es muy diferente a una relación usual de propietario-inquilino. Aparte de eso, la vivienda de alquiler en terreno de fideicomiso de tierra comunitaria puede alinearse directamente con una relación entre propietario e inquilino. La siguiente opción (Opción 2) propone una junta directiva de residentes u organismo similar elegido por los residentes para que ellos tengan derechos y responsabilidades más formalizados para administrar la propiedad e incluso en un modelo de alquiler más simple, donde el fideicomiso o una entidad profesional tercera es la administradora de la propiedad, puede haber participación de los residentes en la administración de la propiedad, adaptado para cumplir con el nivel óptimo de participación de residentes. Por ejemplo, los residentes podrían reunirse periódicamente con el administrador de la propiedad y/o fideicomiso en un foro para hablar sobre quejas o para organizar actividades para los residentes. Esta podría ser una forma de administrar la propiedad indefinidamente o podría ser un arreglo provisional práctico mientras el fideicomiso y los residentes trabajan hacia una de las otras opciones descritas en esta guía.

*Este modelo es el más simple y probablemente el más fácil de comprender para los inquilinos.*

### Documentos Legales Necesarios

Se puede usar un contrato de alquiler residencial estándar con cada hogar de residentes, quizá añadiendo algunas cláusulas adicionales que capturan los requisitos de calificar por ingresos bajos y la necesidad de participar en certificación anual de ingresos de acuerdo con

las pólizas del fideicomiso, la exención del impuesto a la propiedad y los requisitos del financiador, según corresponda. En el caso de que una entidad tercera sea propietaria del edificio y arriende el terreno del fideicomiso, se requerirá un contrato de arrendamiento de terreno entre la fideicomiso y la entidad tercera, además de los contratos de arrendamiento individuales entre los inquilinos y la entidad tercera.

### **Temas a Consultar con un Abogado**

Ud. debería obtener asesoramiento legal con respecto a qué leyes estatales y locales de derechos de los inquilinos aplican, incluyendo el control de alquiler y las protecciones de desalojo por causa justa, ya que a veces las propiedades de asequibilidad restringida son exentas de algunas de estas leyes para que los proveedores de vivienda asequible no lucrativos tengan mayor control para asegurar que sus unidades de vivienda con subsidio sean utilizadas por hogares de bajos ingresos. También se aconseja, si corresponde, incluir lenguaje en el contrato de arrendamiento de las exenciones que apliquen, desde control de alquiler y protecciones de desalojo por causa justa, para cumplir requisitos de esas exenciones y evitar sorpresas desagradables. Además, sus fuentes de financiamiento podrían imponer otros requisitos con respecto al aumento del alquiler, etc., que deberían incluirse en contratos de alquiler. Por último, es probable que este modelo califique para la exención del impuesto a la propiedad, por lo que hay muchos formularios que el fideicomiso debe archivar para aplicar para y mantener la exención del impuesto a la propiedad.<sup>1</sup>

### **Cuándo conviene usar este modelo para su propiedad**

Este modelo tiene el nivel más bajo de participación de inquilinos en la toma de decisiones, por lo que es ideal para inquilinos a quienes no les interesa invertir tiempo y energía en su propiedad, o para una propiedad adquirida recientemente por un fideicomiso de tierra comunitaria que todavía está desarrollando capacidad para compartir responsabilidades de administración de la propiedad con los inquilinos. Este modelo es el más simple y probablemente el más fácil de comprender para los inquilinos. Además, la vivienda de alquiler (a diferencia de la vivienda que es propiedad del residente) probablemente califica para la exención del impuesto a la propiedad, por lo que para proyectos con presupuestos reducidos, a veces la capacidad de obtener exención del impuesto a la propiedad es un factor importante en apoyar vivienda de alquiler.

---

<sup>1</sup>Para detalles de cómo aplicar para la exención del impuesto a la propiedad en California, vea la Publicación 149 de la Junta de Ecuilización: Exención de Asistencia Social del Impuesto a la Propiedad (Diciembre 2018) en <https://www.boe.ca.gov/proptaxes/pdf/pub149.pdf>. Vea también la [Guía de la Ley de Impuestos a la Propiedad de CA para fideicomisos de Tierra Comunitaria](#).

## 2. Vivienda de Alquiler en Terreno Fideicomiso con Junta Directiva de Residentes

### Cómo Funciona con un Fideicomiso de Tierra Comunitaria

Este modelo es bastante similar a la Opción 1 anterior. La estructura de propiedad es la misma. La diferencia principal es que los residentes participan en decisiones de autogobierno y administración de la propiedad, como se delinea en un contrato entre los residentes y el fideicomiso. En este modelo, hay una junta directiva de residentes (o comité de dirección, cualquier término preferible) elegido por los residentes. Las funciones y responsabilidades exactas de la junta directiva de residentes se pueden adaptar para satisfacer las necesidades de la propiedad específica. Algunos ejemplos de asuntos sobre los que la junta directiva de residentes podría controlar incluyen aprobación de residentes nuevos, establecimiento de reglas básicas de casa (por ejemplo, horas tranquilas, póliza de mascotas, etc.) y establecer el presupuesto para la propiedad. En este modelo puede que haya o que no haya un administrador profesional de la propiedad que trabaje con la junta en implementación de sus decisiones. En una propiedad más pequeña, los miembros de la junta directiva de residentes podrían implementar sus propias decisiones, mientras que en una propiedad más grande quizás un administrador contratado llevaría a cabo las instrucciones de la junta directiva de residentes.

*Esta es una buena guía de cómo los fideicomisos implementan vivienda de alquiler multifamiliar cuando otras opciones son muy difíciles para el fideicomiso y los residentes, pero los residentes quieren mantenerse involucrados en administrar la propiedad.*

En general, la junta directiva de residentes es una asociación informal no incorporada. Sin embargo, aún así debería tener sus propios documentos de gobernanza que abarquen temas como cuántos miembros deben formar la Junta Directiva de Residentes, cómo se eligen los miembros de la junta, cómo se organizan reuniones, cómo se sugieren y deciden propuestas, etc. En este modelo, si los residentes tienen alguna responsabilidad de cobrar renta generalmente los fondos se depositarán en la cuenta bancaria del fideicomiso para la propiedad.<sup>2</sup> Los residentes podrían decidir abrir su propia cuenta bancaria de caja chica para gastos pequeños que los residentes podrían ponerse de acuerdo en compartir, como

---

<sup>2</sup> Al igual que en la Opción 1, un tercero que sea propietario de la propiedad de alquiler puede arrendar la tierra de la fideicomiso e interactuar directamente con los residentes en el lugar del fideicomiso.

recibos de utilidades o gastos para organizar eventos sociales, pero generalmente la renta no se depositaría ahí porque los ingresos de alquiler pertenecen al fideicomiso.

Este modelo es similar a lo que algunos constructores de viviendas llaman "vivienda mutua." Algunos fideicomisos que utilizan este modelo describen su propiedad como una cooperativa debido al gobierno democrático de la propiedad por los residentes. Sin embargo, cabe señalar que llamar a la propiedad una cooperativa puede ser confuso para algunos porque generalmente en las cooperativas los miembros no sólo gobiernan la empresa democráticamente, sino que también podrían tener ciertos derechos económicos, como el derecho a una cuota de los dividendos, etc. En este modelo, los residentes no tienen ningún derecho en el título de propiedad, salvo los derechos que se les otorga por medio de un contrato de alquiler de su unidad. Esta podría ser una buena guía de referencia de cómo los fideicomisos de tierra comunitaria implementan viviendas de alquiler multifamiliar cuando otras opciones son muy difíciles para el fideicomiso y los residentes, pero los residentes quieren mantenerse involucrados en administrar la propiedad.

### **Documentos Legales Necesarios**

- 1) De manera similar a la Opción 1 (Vivienda de Alquiler) anterior, se puede usar un contrato de alquiler residencial estándar con quizá algunas cláusulas adicionales que incluyan los requisitos de bajos ingresos de los residentes y la necesidad de participar en la certificación anual de ingresos de acuerdo con la póliza del fideicomiso, la exención del impuesto a la propiedad y los requisitos del financiador. El contrato de alquiler podría informar sobre el derecho de los residentes a participar en las elecciones para la Junta Directiva de Residentes.
- 2) Contrato entre el fideicomiso y los residentes (en grupo) respecto a las decisiones que tomarán los residentes, incluyendo el proceso de selección de residentes nuevos para llenar un puesto vacío en la junta, etc. Un contrato estándar de administración de propiedad podría ser un buen modelo para este contrato, pero necesitará ser adaptado.
- 3) Documento de gobernanza: la Junta Directiva de Residentes debería tener un documento de gobernanza (como estatutos de una corporación) explicando cómo tomará decisiones. Este documento debería describir lo siguiente: ¿Todos los residentes serían parte de la Junta Directiva de Residentes o habrá un grupo de residentes elegidos para servir en la Junta? Si hay un grupo elegido, ¿con qué frecuencia se tomará voto en elecciones y cuántos miembros habrá en la Junta? ¿Habrá un voto por cada residente individual o un voto por cada hogar o unidad familiar? etc. Además, habrá algún cargo directivo o alguna posición oficial administrativa, como presidente de la junta, o quizás gerente de mantenimiento,

entre muchas otras posibilidades. Este documento de gobernanza podría ser similar a los estatutos de una corporación no lucrativa de membresías, o podría ser mucho más corto y simple, dado que no hay requisitos legales estrictos para estos asuntos, siempre y cuando la junta no sea una corporación.

### **Temas para Consultar con un Abogado**

Todos los elementos mencionados en la Opción 1 anteriormente también deberían consultarse con un abogado para esta estructura. Además, el nivel de participación de residentes y los detalles del documento de gobernanza para la Junta Directiva de Residentes u otra organización similar de los residentes podrían merecer una consulta con un abogado. Finalmente, un abogado debería aconsejar para definir si los residentes se deberían organizar como asociación no incorporada y, de ser así, si deberían registrarse con el estado de California. Para detalles de cómo organizar a los residentes como una corporación no lucrativa, véanse las opciones descritas a continuación. Tome nota que para grupos pequeños de residentes y grupos de residentes con menos responsabilidades administrativas, el modelo de asociación no incorporada podría ser menos difícil de supervisar, que una corporación. Algunos abogados, profesionales de fideicomisos y residentes quizás prefieran la corporación porque brinda protección legal a los miembros residentes en caso de que algún otro residente lesionado en la propiedad inicie demanda legal contra ellos. Sin embargo, podrían determinar que una asociación no incorporada sin fines de lucro sea suficiente, ya que el fideicomiso como propietario del terreno sería el objetivo principal de cualquier demanda relacionada con la propiedad. En todo caso, el aseguramiento general de negocios para la asociación de residentes es aconsejable para proteger al fideicomiso y a los residentes en el evento de enfrentar demandas legales. Por supuesto, el fideicomiso (como en cualquier modelo) también debería tener un seguro.

### **Cuándo conviene usar este modelo para su propiedad**

Este sería un buen modelo para una propiedad pequeña donde las Opciones 3, 4 y 5 son muy costosas y complicadas, pero donde los residentes quieren participar en asuntos incluyendo selección de residentes nuevos, organización de programas y actividades para los residentes de la propiedad, renovaciones, etc. Este modelo también probablemente califica para exención del impuesto a la propiedad, como en la Opción 1.

### 3. Organización no Lucrativa Operada por Residentes (RON, por sus siglas en Inglés) Alquilando Terreno y Edificio(s) del Fideicomiso

#### Cómo Funciona con un Fideicomiso

Este modelo implica formar una nueva corporación no lucrativa separada del fideicomiso. Esta organización no lucrativa arrienda la propiedad del fideicomiso y documenta contratos de alquiler individuales entre la organización y cada hogar de residentes que ocupa una habitación o unidad. Los residentes controlan la organización separada, y a menudo se conoce como una "organización no lucrativa operada por residentes" (RON,, por sus siglas en Inglés). A menudo también se le describe

como una "cooperativa de vivienda con cero equidad", "cooperativa de vivienda de equidad comunal", "cooperativa no lucrativa" o simplemente "cooperativa".<sup>3</sup> No hay una definición exacta de este modelo por ley, por lo que ha resultado en se describa con varios nombres comunes y su estructura legal es adaptable. Una característica clave que distingue este modelo de organización operada por residentes como diferente de las cooperativas de vivienda de equidad limitada (elaborado en la siguiente sección) y otros tipos de cooperativas de vivienda, es que en este modelo los residentes son simplemente inquilinos y no tienen un interés monetario invertido en la propiedad, aparte del hecho de que les proporciona vivienda a un costo de alquiler asequible.

*En situaciones donde los residentes son eficaces gobernando juntos y administrando su propiedad, pero aún no están listos para las complejidades de una Coop de Vivienda de Equidad Limitada, esta sería una excelente opción alternativa.*

---

<sup>3</sup> Las cooperativas de vivienda asequible en California generalmente se organizan como corporaciones no lucrativas. Tenga en cuenta, sin embargo, que la ley de Corporaciones de California limita el uso de la palabra "cooperativa" en los nombres de organizaciones y entidades comerciales a solo aquellas que están organizadas bajo la Ley de Corporaciones Cooperativas (Código de Corporaciones Sección 12200 *et seq.*) con muy pocas excepciones. Una excepción es para "cualquier cooperativa de vivienda, cuyo financiamiento esté asegurado, garantizado o proporcionado, en su totalidad o en parte, por una entidad pública denominada por ley y de conformidad con un programa creado específicamente para cooperativas de vivienda" (Código de Corporaciones de California Sección [12311](#) (b)). Por lo tanto, las organizaciones operadas por residentes sin financiamiento público no deberían usar la palabra "cooperativa" en su nombre legal, a menos que se establezcan como Corporaciones Cooperativas, que es una estructura diferente a establecerse como corporación no lucrativa. El autor de esta guía no está al tanto de ninguna cooperativa de vivienda en California tierras de fideicomiso establecidas como Corporaciones Cooperativas. La estructura de una corporación no lucrativa (o subsidiaria de una corporación con responsabilidad limitada –o LLC, por sus siglas en Inglés) se presta más a obtener la exención de asistencia social del impuesto a la propiedad. Este es un beneficio fiscal significativo disponible para viviendas de alquiler de bajos ingresos. Por lo tanto, la estructura de Corporación Cooperativa no es aconsejable para viviendas de bajos recursos.

En este modelo de la organización operada por residentes hay dos tipos de contrato de arrendamiento: el fideicomiso tiene un contrato de arrendamiento principal (a veces llamado "master" o "contrato de arrendamiento dominante") con la organización operada por los residentes y este contrato cubre toda la propiedad (terrenos, edificios, y mejoras), y los residentes tienen contratos de alquiler individuales para su casa o apartamento con la organización. De esta manera, comparado con la Opción 2 (vivienda de alquiler con junta directiva de residentes) mencionada anteriormente, los residentes tienen derechos y responsabilidades más directos para administrar la propiedad. Pero en general, el fideicomiso todavía ejercería un mínimo de supervisión y control de la propiedad teniendo cláusulas en el contrato de arrendamiento principal que le da al fideicomiso derechos de aprobación en asuntos que incluyen la entrada de residentes nuevos (quizás para verificación de ingresos bajos o para asuntos más generales), requisitos acerca del presupuesto de la organización operada por los residentes, y/o posiblemente el fideicomiso retendría el control de proyectos de construcción y reparación que se lleven a cabo en la propiedad. El contrato de arrendamiento entre el fideicomiso y la organización de los residentes es adaptable para el propósito de darle al fideicomiso más o menos control sobre la propiedad.

### **Documentos Legales Necesarios**

- 1) Contratos de alquiler individuales entre la organización operada por los residentes y cada hogar de residentes, que podrían combinarse con un contrato de membresía
- 2) Contrato de membresía para cada hogar de residentes (si no está integrado en el contrato de alquiler)
- 3) Contrato de arrendamiento principal (agentes de bienes raíces y abogados a menudo lo describen como contrato de arrendamiento dominante o contrato máster) entre la organización de residentes y el fideicomiso, el cual cubre toda la propiedad
- 4) Artículos de Incorporación de la organización o corporación de residentes
- 5) Estatutos corporativos de la organización de residentes
- 6) La organización de residentes podría proseguir liberarse de impuestos por medio del estatuto 501(c)(3) del Servicio de Rentas Internas (IRS por sus siglas en Inglés) y la exención de impuestos de la Junta de Impuestos de California (Franchise Tax Board); estos requieren aplicaciones iniciales y otros archivos anuales.
- 7) Es posible que la corporación de residentes también necesite registrarse y hacer archivos anuales con el Registro de Fundaciones Benéficas del Procurador General de California.

### **Temas para Consultar con un Abogado**

- 1) Similar a la Opción 2 anterior, debería conseguir asesoramiento legal acerca de temas generales de la ley de propietarios e inquilinos, del cumplimiento de requisitos de los financiadores, y para aplicar para exención de impuestos a la propiedad.
- 2) La creación de la corporación de residentes requiere varios pasos, mejor realizados con la ayuda de un abogado.
- 3) Administrar una corporación y mantenerla en buena posición asume bastantes requisitos legales, incluyendo mantener una junta directiva y funcionarios [o empleado(s)] que cumplan ciertas funciones. Estas incluyen archivar impuestos anualmente y muchos otros requisitos los cuales podrían ser difícil de cumplir para los residentes, por lo que es crítico que ellos cuenten con asesoría legal.
- 4) La exención de impuestos también debería ser consultada con un abogado. Organizaciones operadas por residentes que principalmente mantienen hogares de bajos recursos seguramente aplicarán para la exención de impuesto federal a los ingresos cubierto por el estatuto 501(c)(3), ya que esto sería óptimo para aplicar a financiamiento del gobierno y para obtener exención del impuesto a la propiedad. Pero hay otros tipos de exención de impuestos que la organización de residentes podría considerar, especialmente si se trata de una propiedad de ingresos mixtos.

### **Cuándo conviene usar este modelo para su propiedad**

Este modelo es adecuado para una propiedad mediana a grande, especialmente una donde ya hay un vínculo fuerte comunal entre los inquilinos y suficiente economía de escala [es decir algunos costos se pueden repartir entre todos inquilinos para reducir el costo total al grupo] para contratar a un administrador residente quien podría llevar a cabo contabilidad cotidiana y ayudar a archivar los registros gubernamentales, y quien trabajaría con un contador público certificado (CPA por sus siglas en Inglés) y con un abogado si fuera necesario. Si los mismos residentes tienen capacidad de gobernar juntos y administrar su propiedad, pero todavía no están listos para las dificultades que conlleva una cooperativa de vivienda de equidad limitada (o LEHC, Opción 4 a continuación), esta sería una excelente opción alternativa.

Pero este modelo es complicado comparado con las opciones 1 y 2 anteriores, porque requiere que los residentes estén a cargo de su propia corporación no lucrativa, lo que requiere trámites continuos y requisitos administrativos. Por ejemplo, toda corporación necesita tener una junta directiva que acate requisitos de notificación y mantener registros [archivar notas de reuniones, recibos de contabilidad, o sea un rastro de papel de sus actividades]. Las corporaciones deben archivar impuestos anualmente (aun si la entidad está exenta de pagar impuestos, todavía hay requisitos de archivar impuestos para

*mantener activa* la exención de impuestos). Además, para que la propiedad obtenga exención de asistencia social del impuesto a la propiedad, se requieren más archivos con esta opción comparado con otros modelos de vivienda de alquiler porque ambos el fideicomiso y la organización de residentes tendrán que demostrar a la Junta de Ajustes Equitativos (BOE, por sus siglas en Inglés) y al asesor de impuestos de su condado que operan sin fines de lucro y que la propiedad se usa para beneficio público. Estos requisitos administrativos podrían ser difíciles de acatar consistentemente para grupos pequeños de residentes/voluntarios porque a menudo los voluntarios no están suficientemente motivados para hacer los trámites necesarios para obtener la exención de impuestos, etc. Si bien hay profesionales que podrían archivar la mayoría de estos trámites, esto en sí asume costos adicionales y de todos modos los residentes tendrían que trabajar con el profesional externo para proporcionar datos corporativos y la información para que se complete el archivo.

## 4. Cooperativa de Vivienda de Equidad Limitada Propietaria de Edificios y Arrendando el Terreno del Fideicomiso

### Cómo funciona con un fideicomiso

Una cooperativa de vivienda de equidad limitada (LEHC, por sus siglas en Inglés) es un tipo de corporación que es dueña de una propiedad o la alquila a los residentes, los cuales son dueños de cuotas la corporación (a diferencia de residentes que son dueños de su unidad de vivienda individual en un condominio). Generalmente, cuando hay una cooperativa LEHC en un terreno fideicomiso, la cooperativa es propietaria del edificio y las mejoras (o sea, el edificio de apartamentos o las casas) y el fideicomiso es propietario del terreno. El fideicomiso arrienda el terreno a la cooperativa LEHC por medio de un contrato de arrendamiento de terreno renovable de 99 años, que le transfiere mucho del control y las responsabilidades de la propiedad a la cooperativa LEHC. Por ejemplo, la cooperativa podría estar a cargo de decisiones que incluyan llenar apartamentos vacantes y establecer reglas básicas de la propiedad. La cooperativa quizás opte por contratar a un administrador de la propiedad para llevar a cabo la mayoría de la administración, o los residentes de la cooperativa podrían [decidir] hacer ese trabajo. La cooperativa LEHC generalmente es responsable de la mayoría de los gastos de mantenimiento de la propiedad, incluyendo impuestos a la propiedad, reparaciones, y aseguranza. Pero muchos de estos derechos y responsabilidades son adaptables y el contrato de arrendamiento de terreno se presta para que el fideicomiso disponga tener más o menos control.

La cooperativa LEHC generalmente se estructura como una corporación no lucrativa de beneficio público, o sino como corporación no lucrativa de beneficio mutuo. Entre las

cooperativas LEHC en terrenos de fideicomiso, la corporación de beneficio público no lucrativa es la más común.<sup>4</sup> Generalmente, cada hogar de residentes compra una membresía o acción en la cooperativa LEHC, lo que les da derecho a ocupar una unidad y participar en el gobierno de la cooperativa. La membresía también podría conllevar la responsabilidad de pagar alquiler, pagar la cuota de membresía, los impuestos a la propiedad, y otros costos asociados con el mantenimiento de la propiedad. Similar al modelo anterior de la organización no lucrativa operada por residentes, este modelo intenta facilitar mayor control de los residentes sobre su propiedad, comparado con modelos de vivienda de alquiler más simples. A diferencia del modelo anterior de la organización operada por los residentes, el modelo de cooperativa LEHC conlleva la oportunidad de que los residentes inviertan sus finanzas en la propiedad por medio de la compra de una membresía o acción (cuota) en la corporación de la cooperativa LEHC. Para mantener la propiedad asequible para residentes futuros, hay restricciones en el aumento del valor de las acciones de membresía en una cooperativa LEHC, según la Sección 817 del Código Civil de California (y vea la sección sobre Fórmulas de Valuación de Acciones de Residentes y de Reventa a continuación para obtener más detalles).

***Una vez que los residentes han invertido actualmente en su propiedad y han asumido varios derechos y responsabilidades asociados con poseer su propiedad, es más probable que sean administradores responsables proactivos de la propiedad.***

#### **Documentos Legales Necesarios**

- 1) Contratos de arrendamiento individuales entre la cooperativa LEHC y los hogares de residentes, que podrían combinarse con un contrato de membresía (conocido como "contrato de arrendamiento exclusivo" porque el contrato es entre un co-propietario de la cooperativa y la cooperativa).
- 2) Contrato de membresía para cada hogar de residentes (si no está integrado en el contrato de arrendamiento)
- 3) Contrato de arrendamiento de terreno entre la cooperativa LEHC y el fideicomiso
- 4) Artículos de Incorporación de la cooperativa LEHC

---

<sup>4</sup> La Ley de Corporaciones Cooperativas en la sección anterior permite que una cooperativa LEHC incorporada como organización no lucrativa use la palabra Cooperativa en su nombre aunque no sea Corporación Cooperativa bajo esa ley. Consulte la Sección [12311](#) (b) del Código de Corporaciones de California.

- 5) Estatutos corporativos de la cooperativa LEHC: debido a que las cooperativas LEHC están sujetas a la Ley de Desarrollo de Intereses Comunes Davis-Stirling de California (*California Davis–Stirling Common Interest Development Act*), los estatutos de la cooperativa LEHC deben contener lenguaje detallado acerca algunos temas, incluyendo elecciones de la junta directiva, reuniones de la junta directiva y administración de la organización, comparado con una corporaciones no lucrativa en general. Además, los estatutos de la cooperativa LEHC deben abordar otros asuntos, incluyendo la compra de acciones de membresía, la valuación de las acciones, etc., por lo que naturalmente serán más complejos que los estatutos típicos de una organización no lucrativa.
- 6) La corporación LEHC podría aplicar para las exenciones de impuestos 501(c)(3) con el Servicio de Rentas Internas (IRS) y con la Junta de Impuestos de California (Franchise Tax Board). Ambos requieren una solicitud inicial y otros trámites continuos. Podría también buscar otra forma diferente de exención de impuestos, pero en la mayoría de los casos habrá trámites con el gobierno relacionadas con la exención de impuestos.
- 7) La corporación LEHC también puede que necesite registrarse y mantener trámites continuos con el Registro de Fundaciones Benéficas del Procurador General de California, si es una corporación de beneficio publico.
- 8) La venta de membresías en la cooperativa LEHC podría constituir una subdivisión y, por lo tanto, tendría que solicitar aprobación del gobierno local y/o el Departamento de Bienes Raíces de California (DRE, por sus siglas en Inglés). Sin embargo, hay una exención para el proceso de aplicar para subdivisión con el DRE comúnmente utilizado por las cooperativas LEHC que sirven a hogares de bajos ingresos. Vea la Sección [11003.4](#) (b) del Código de Negocios y Profesiones, que requiere una carta de opinión de un abogado, entre muchos otros requisitos.

### **Temas para Consultar con un Abogado**

Todos los temas para consultar con un abogado mencionados con los otros modelos deberían también ser abordados con un abogado en el caso de una cooperativa LEHC en terreno de fideicomiso. Todos los documentos legales mencionados anteriormente también deberían involucrar a un abogado. Específicamente, un abogado debería aconsejar acerca de cómo obtener excepción a las leyes de subdivisión locales y estatales o cómo cumplir con dichas leyes. Probablemente este modelo no califique para la "exención de asistencia social" al momento de esta escritura, pero podría calificar para alguna otra excepción de impuestos a la propiedad si se cumplieran ciertas condiciones.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> La Guía de Impuestos a la Propiedad para Fideicomisos de Tierra Comunitaria está disponible en internet para los miembros de la Red de Fideicomisos de Tierra Comunitaria de California [aquí](#).

## Cuándo conviene usar este modelo para su propiedad

Este modelo brinda más autoridad y responsabilidad a los residentes comparado con todos los modelos descritos en esta guía, excepto los condominios.

**Cooperativa LEHC comparada con modelos de vivienda de alquiler:** Comparada con los modelos de vivienda de alquiler descritos en secciones previas, la cooperativa LEHC implica más complejidades legales y financieras, por lo que es probable que tarde más en establecerse en comparación con las opciones de alquiler. Probablemente también requiera más tiempo del personal de fideicomiso, gastos de abogados, y otros costos para establecerse. Sin embargo, la intención es que una vez que los residentes hayan invertido en su propiedad y han asumido bastantes derechos y responsabilidades asociados con la propiedad, es más probable que sean administradores responsables proactivos de su propiedad, comparado en general con inquilinos (o con inquilinos con alguna autoridad de administración, como en las Opciones 2 y 3). Por lo tanto, si se organiza efectivamente, a largo plazo una cooperativa LEHC podría requerir menos tiempo del personal del fideicomiso para administrar, comparada con una propiedad de alquiler. Pero podría haber otros obstáculos, incluyendo que el desarrollo de cooperativas LEHC como viviendas de bajos ingresos comúnmente sufren falta de acceso a financiamiento que se adapte a este modelo. Los créditos fiscales para viviendas de bajos ingresos (LIHTC, por sus siglas en Inglés) y otras formas comunes de financiamiento para viviendas asequibles están diseñados para viviendas de alquiler asequibles, no para propietarios. Además, muchas fuentes convencionales de préstamos de hipoteca no hacen préstamos a cooperativas de vivienda ni a personas o familias que buscan comprar una acción de membresía en una cooperativa.

El modelo de cooperativas LEHC podría ser una buena oportunidad para una propiedad de unidades múltiples donde los residentes tienen el tiempo y el interés en la oportunidad de convertirse en propietarios de su vivienda, pero donde el proceso de establecer un condominio (abordado en la siguiente sección) sería demasiado costoso, donde muchos residentes probablemente no podrían obtener una hipoteca de condominio para comprar su propia unidad.

**Cooperativa LEHC comparada con condominios:** Para los fideicomisos de tierra comunal que eligen entre cooperativa LEHC y condominios, algunas consideraciones cruciales giran alrededor del financiamiento y las leyes de subdivisión.

- **Financiamiento:** Con respecto al financiamiento, generalmente una cooperativa de vivienda tiene una "hipoteca general" – un préstamo grande asegurado por la

propiedad. La cooperativa LEHC paga la hipoteca general a través de los pagos mensuales de "mantenimiento" de los miembros (a veces llamados "costos incidentales del propietario") a la cooperativa LEHC para cubrir los costos de la hipoteca, impuestos a la propiedad, mantenimiento y otros costos. Esto es diferente a un condominio donde puede que haya poca o ninguna deuda hipotecada, pero donde los residentes individuales deben prestar una cantidad considerable de dinero para comprar su unidad, con la hipoteca garantizada por las unidades de condominio individuales y pagada por cada hogar de residentes. Por lo tanto, con respecto al financiamiento, el fideicomiso de tierra comunal debe considerar si los residentes podrían obtener una hipoteca de condominio de un banco u otro prestamista, cuánto podrían contribuir los residentes en el financiamiento de la propiedad, qué otras fuentes de financiamiento estarían disponibles, etc. En algunos casos, los fideicomisos de tierra comunal pueden usar fondos externos o su propia equidad de la vivienda para reducir el tamaño de la hipoteca general y asegurar que los pagos de mantenimiento sean asequibles para los accionistas de la cooperativa LEHC.

- *Leyes de Subdivisión:* Con respecto a subdivisiones, generalmente los condominios, cooperativas y otras propiedades compartidas por los residentes están legalmente subdivididas, lo que significa que deben pasar por la aprobación regulatoria del gobierno estatal y/o local al inicio del proyecto (vea la Sección 5 de Condominios, para obtener más detalles de las leyes de subdivisión). Sin embargo, cualquier propiedad que tenga 4 unidades o menos está exenta de la Ley de Tierras Subdivididas del estado, independientemente de la estructura de propiedad.<sup>6</sup> Para los proyectos que consisten en 5 unidades o más, las cooperativas LEHC están sujetas automáticamente a los mismos requisitos de subdivisión de los condominios, pero hay una exención específica para las cooperativas LEHC que cumplen con restricciones estrictas en la equidad de vivienda de los miembros, entre otras condiciones.<sup>7</sup> Aun así, en la mayoría de jurisdicciones locales hay regulaciones que requieren la presentación de mapas y otros materiales al departamento de planificación local para su revisión. En algunas ciudades hay algunas exenciones para proyectos de vivienda asequible y a veces específicamente para cooperativas LEHC, aplicables a ciertas tarifas o a veces hay procesos de aprobación simplificados (ej. San Francisco, Berkeley). Por eso una razón para desarrollar una cooperativa LEHC en terreno fideicomiso de tierra comunal (en lugar de condominios) es el ahorro de costos y tiempo resultante por las exenciones de algunos o todos los

---

<sup>6</sup> Sección [11000](#) del Código de Negocios y Profesiones.

<sup>7</sup> Vea la Sección [11003.4](#) (b) del Código de Negocios y Profesiones para la lista completa de condiciones para calificar a la exención para cooperativas LEHC en la Ley de Tierras Subdivididas de California, incluyendo que la equidad de vivienda combinada de los miembros no representa más del 10% de los costos de desarrollo de la propiedad (o hasta un 20% si se trata de un parque de casas móviles).

requisitos de subdivisión. Dependiendo en la estructura exacta de la cooperativa LEHC y las leyes de subdivisión aplicables, los costos iniciales de desarrollo del proyecto podrían ser considerablemente más bajos como cooperativa LEHC comparada con un condominio.

### **Acerca de las Fórmulas de Equidad de Vivienda y Reventa para Residentes de Cooperativas**

**LEHC:** Brevemente, la ley para cooperativas LEHC de California permite que un miembro de la cooperativa venda sus acciones a la cooperativa por el precio que el miembro/residente pagó originalmente por las acciones más el interés simple acumulado (además, si corresponde, también se suma el valor de las mejoras instaladas por el residente que hayan sido aprobadas por la junta directiva). La tasa de interés está limitada al 10% por año, por lo que la cooperativa LEHC puede elegir una tasa de interés dentro de ese límite por ley y generalmente esta tasa se incluiría en los estatutos de la cooperativa LEHC.<sup>8</sup> El modelo ejemplar de arrendamiento de terrenos de cooperativa LEHC/fideicomiso de terreno comunal de la Red de Fideicomisos de Tierra Comunitaria de California establece que el fideicomiso tenga derechos de aprobación sobre los cambios a los estatutos de la cooperativa LEHC para que el fideicomiso pueda enforzar una tasa de interés anual de menos del 10% (como lo hacen algunos fideicomisos con cooperativas LEHC en sus terrenos). Los profesionales de fideicomisos, los residentes y sus abogados deberían familiarizarse con las Secciones 817 a 817.4 del Código Civil, al igual que con los estatutos propuestos o adoptados de su cooperativa LEHC (y otras pólizas corporativas, contratos de arrendamiento, etc.) para comprender minuciosamente las restricciones a la medida en que los residentes realizaran un lucro en el valor de su membresía o acciones en la cooperativa.

El objetivo del estatuto de cooperativas LEHC es mantener el precio de compra asequible para compradores subsecuentes, y como tal, limita considerablemente la medida en que residentes actuales pueden obtener lucro en comparación con propietarios de propiedades convencionales del mercado. Si bien los precios de acciones en las cooperativas LEHC varían y no hay una fórmula establecida por ley para determinar el precio de cada acción, generalmente es mucho más que el depósito para alquilar una propiedad pero menos que comprar un condominio u otra vivienda a precios del mercado convencional. La mayoría de las cooperativas LEHC con edificios de apartamentos en California tienen un precio de compra de acciones de membresía en el rango de \$3,000 a \$40,000. Dadas estas limitaciones y el hecho de que muchas cooperativas LEHC eligen cumplir con las restricciones estrictas en el precio de las acciones de membresía para calificar para la exención de las

---

<sup>8</sup> Esta lista interpreta la Sección [817](#) (b)(1) del Código Civil de California. Por favor vea el estatuto para un detalle más específico, especialmente con respecto a las cooperativas LEHC que existían previamente.

regulaciones estatales de subdivisión, el modelo de cooperativas LEHC a menudo limita considerablemente la inversión en equidad de vivienda del residente.

Los fideicomisos de tierra comunal que procuran enfatizar las oportunidades de creación de riqueza para los residentes pueden considerar una cooperativa LEHC que cumpla plenamente con la regulación de subdivisión a nivel estatal. Esta opción sería más difícil de establecer, pero facilita mayor participación económica de los residentes y más oportunidades de creación de riqueza mientras equilibra preservar asequibilidad a largo plazo. Otra opción a considerar para mayores oportunidades de creación de riqueza de los residentes dentro del contexto de fideicomisos de tierra comunitaria, sería un condominio en terreno de fideicomiso, con fórmula de reventa que acomode aumentos incrementales en los precios de compra y/o basado en el valor de mejoras de bienes capitales, descritas en la siguiente sección.

## 5. Condominios Propiedad de Hogares Individuales Arrendando el Terreno de un Fideicomiso de Tierra Comunitaria

### Cómo funciona con un fideicomiso

En un condominio residencial, la propiedad *se subdivide* legalmente a través de un proceso de aprobación administrativo, de modo que los residentes puedan ser dueños de su unidad individual, y pueden ser propietarios de áreas comunes en conjunto (ej, la entrada del edificio, jardines, etc.) como miembros de una asociación de propietarios (HOA, por sus siglas en Inglés). Esto es diferente de una cooperativa donde la cooperativa o corporación no lucrativa es dueña de toda la propiedad y los residentes son miembros con derecho a voto o accionistas de la corporación, con derecho a ocupar una unidad. Los residentes de condominios generalmente obtienen sus propias hipotecas individuales para comprar sus unidades individuales, algo que se puede lograr con el proceso de subdividir la propiedad. Los fideicomisos de tierra comunal están involucrados con el desarrollo del condominio de dos maneras claramente diferentes. La primera es como promotor urbano, con el fideicomiso de tierra comunal haciendo el proyecto como: (a) totalmente asequible, o (b) de ingresos mixtos, pero con la gran mayoría de unidades asequibles. El segundo es en el contexto de vivienda inclusiva, donde el fideicomiso estará involucrado con una minoría pequeña de unidades (generalmente 15%) de un proyecto más grande típicamente dirigido por un promotor urbano con fines de lucro. Esta guía se enfoca en el plan donde el fideicomiso de tierra comunal es el promotor urbano. Para condominios desarrollados por fideicomisos, existen tres opciones para el arrendamiento de terrenos.

- La primera opción es que el fideicomiso de tierra comunal arriende el terreno con un contrato de arrendamiento principal ("master" o "contrato dominante") con la

asociación de propietarios de condominios. La formalidad de asequibilidad se implementa por medio del contrato de arrendamiento de terreno, por restricciones en la escritura pública, y/o contratos de restricción del uso del terreno. Siempre que sea posible o práctico, formalizar la asequibilidad en el contrato de arrendamiento de terreno ofrece la protección a más largo plazo.

- La segunda opción, la más común en California, son arrendamientos individuales de terreno entre el fideicomiso de terreno comunal y cada propietario de unidad de condominio vinculado al interés compartido en los elementos comunes del condominio.
- Y la tercera opción es que no se contrate ningún arrendamiento de terreno, siendo el terreno completamente propiedad de la asociación de propietarios de condominios. La asequibilidad se formaliza por medio de restricciones en la escritura pública, y/o acuerdos de restricción del uso del terreno. Esta estructura es menos óptima desde la perspectiva de impuestos a la propiedad y desde la perspectiva de restricciones de asequibilidad a largo plazo.

### **Documentos Legales Necesarios**

- 1) Declaración de pactos, condiciones y restricciones ("CC&Rs" por sus siglas en Inglés)
- 2) Estatutos de la asociación de propietarios
- 3) Plano de condominio incluyendo mapas detallados y descripciones que muestran cada unidad de propiedad individual
- 4) Contrato de arrendamiento de terreno: contrato principal o contratos individualizados entre el fideicomiso de terreno comunal y ya sea la asociación de propietarios o los propietarios individuales
- 5) Formalizando asequibilidad: la asequibilidad se puede anclar en el contrato de arrendamiento de terreno, por medio de restricciones en la escritura, y/o en la declaración del condominio
- 6) Materiales para un reporte público del Departamento de Bienes Raíces de California: mapas, declaraciones de divulgación de bienes raíces, presupuestos, varios materiales, y las tarifas de la solicitud<sup>9</sup> para completar la aplicación para un reporte público que se enviará al Departamento de Bienes Raíces de California para su aprobación (asumiendo que el condominio es de 5 unidades o más y que no aplica ninguna exención de la Ley de Terrenos Subdivididos de California). Vea la Guía de

---

<sup>9</sup> Al momento de esta escritura, las tarifas de los reportes públicos del Departamento de Bienes Raíces varían de \$2,000 a \$7,600, dependiendo de los detalles del proyecto. Sin embargo, los solicitantes a menudo gastan mucho más en la preparación de materiales de la aplicación porque se requieren mapas dibujados profesionalmente y los aplicantes usualmente contratan un abogado para ayudar a preparar la solicitud, por lo que el costo total podría ser decenas de miles de dólares para obtener un reporte público.

Aplicación del Reporte Público de Subdivisiones de California y otros materiales disponibles en el Departamento de Bienes Raíces en <https://www.dre.ca.gov>.

- 7) Materiales para aprobación de la subdivisión: mapas, aplicaciones adicionales y costos de la aplicación se envían al departamento de planificación local (ciudad o condado) para su revisión y aprobación. Las tarifas de aplicación, requisitos y los pasos involucrados pueden variar considerablemente de una ciudad a otra (algunas ciudades tienen exención de tarifas para viviendas asequibles). Reúnase con su departamento de planificación local al inicio del proceso para familiarizarse con qué requisitos exactamente se aplicarán a su proyecto.

### Temas para Consultar con un Abogado

- 1) ¿Deberíamos considerar la posibilidad de incorporar algunas unidades a la tasa del mercado? Si fuera así, ¿qué porcentaje cumpliría con los requisitos de los estatutos del Servicio de Rentas Internas que regulan a organizaciones no lucrativas 501(c)3, donde tal conformidad podría ofrecer protección legal a la organización (conocido como IRS "safe harbor")? ¿Nuestros contratos con financiadores permitirían algún número de unidades con valor estándar del mercado libre?
- 2) ¿Cómo debe estructurarse el contrato de arrendamiento de terrenos? Deberán elegir entre las opciones de contrato de arrendamiento principal/maestro, contratos de arrendamiento de terrenos individuales, o que la asociación de propietarios de condominio sea dueña del terreno? Además, ¿cuál de estas opciones resultaría en un tratamiento de impuestos a la propiedad favorable?
- 3) ¿Cómo estructurar mejor los controles de asequibilidad para máxima durabilidad a largo plazo?
- 4) ¿Qué función se aconseja incorporar para que el fideicomiso de tierra comunal participe en la administración de la asociación de propietarios de condominios?
- 5) ¿Cómo podemos definir las responsabilidades de mantenimiento y reemplazo en la Declaración [de condominios] para evitar dificultades intolerables para los propietarios de unidades individuales?
- 6) ¿Hay otros asuntos de estatutos de condominio arrendado que deberían examinarse?

### Cuándo conviene usar este modelo para su propiedad

#### Condominios en comparación a cooperativas LEHC

- **Financiamiento:** Como se explicó en la sección de cooperativas LEHC, en los condominios cada hogar de residentes obtiene financiamiento para su propia unidad. En comparación con las cooperativas LEHC, los condominios son más ampliamente aceptados en el mercado, tanto por compradores como por prestamistas. A pesar de algunos problemas con este modelo durante la gran recesión del 2008, el

financiamiento para construcción y e hipotecas de compradores de condominios generalmente están disponibles, aunque esto podría variar en mercados locales. El financiamiento para compradores de condominio es *mucho más* fácil de obtener que para compradores de cooperativa. Para condominios desarrollados por fideicomisos de tierra comunal, el primer proyecto es un gran esfuerzo. Existe la complejidad de la vivienda multifamiliar, un conjunto complicado de documentos legales y la posibilidad de ofrecer unidades al precio del mercado (cuyos compradores tienen expectativas muy diferentes). Pero si quiere hacer un proyecto de propiedad multifamiliar con disponibilidad de financiamiento para la construcción y las hipotecas, un proyecto de condominio puede ser una buena opción.

**Financiamiento para compradores de condominio es *mucho más* fácil de obtener que para compradores de cooperativa.**

- **Leyes de Subdivisión:** Los condominios casi siempre están sujetos a la ley estatal de tierras subdivididas, por lo cual deben ser aprobados a nivel estatal (a menos que tengan 4 unidades o menos). El gobierno local puede exigir al solicitante que realice mejoras de infraestructura pública como condición para aprobar la subdivisión. Podría haber una deuda de tarifas cuantiosas para la aprobación del proyecto de desarrollo. A diferencia de las cooperativas LEHC, no hay tantas exenciones a las leyes de subdivisión que apliquen a condominios.

**Valuación de vivienda para los residentes y fórmulas de reventa en condominios:** A diferencia de las cooperativas organizadas de conformidad con la ley de cooperativas de vivienda de equidad limitada, no existe una ley de condominios de equidad limitada en California, por lo que en este modelo los fideicomisos de terreno comunal son libres de establecer sus propias fórmulas de reventa que permitan mayor acumulación de equidad de vivienda para los residentes y potencialmente una mayor oportunidad para la creación de prosperidad por medio de la propiedad de vivienda, en comparación con todas las otras opciones descritas en esta guía.<sup>10</sup>

Generalmente, los enfoques basados en condominios no alcanzan un nivel de asequibilidad tan profundo como las viviendas de alquiler o las cooperativas de vivienda en fideicomisos de tierra comunal. Esto se debe a una serie de factores, incluyendo la necesidad de que los compradores estén listos para hipotecar, con los puntajes de crédito necesarios, el historial

---

<sup>10</sup> Para saber más sobre diferentes enfoques para las fórmulas de reventa de fideicomiso, consulta el Capítulo 12 del Manual Técnico del Fideicomiso Comunitario de Tierras, [publicado](#) por la Red Nacional de Fideicomisos de Tierras Comunitarias (ahora llamada Grounded Solutions Network) en 2011. Véase también la próxima Guía de Políticas de Mejora de Capital de CAFideicomisoN, que se publicará [aquí](#).

de empleo, fondos disponibles para un depósito, y el hecho de que generalmente hay menos fondos gubernamentales y filantrópicos para comprar propiedades en comparación con las viviendas de alquiler. En los condominios, los mismos residentes estarían contribuyendo una fuente importante de capital para el proyecto en forma de depósitos e hipotecas de cada residente para sus propias unidades. Por lo tanto, los condominios usualmente son más realizables para hogares de ingresos moderados. Los fideicomisos de tierra comunal quizás quieran explorar oportunidades para desarrollos de condominio que se adapten a una amplia gama de niveles de ingresos, quizás incluyendo unidades a la tasa del mercado regular que pueden constituir parte del subsidio necesario para que otras unidades sean asequibles para hogares de bajos y extremadamente bajos ingresos.

## TABLA DE RESUMEN

	1. Vivienda de Alquiler en Terreno Fideicomiso de Tierra Comunitaria	2. Vivienda de Alquiler en Terreno Fideicomiso de Tierra Comunitaria, con Junta Directiva de Residentes	3. Organización no Lucrativa Operada por Residentes (RON, por sus siglas en Inglés) Alquilando Terrenos y Edificios del Fideicomiso	4. Cooperativa de Vivienda de Equidad Limitada Propietaria de Edificios y Arrendando el Terreno del Fideicomiso de Tierra Comunitaria	5. Condominios Propiedad de Hogares Individuales Arrendando el Terreno de un Fideicomiso de Tierra Comunitaria
¿Quién es dueño de qué?	El fideicomiso de tierra comunitaria es dueño de toda la propiedad, O la empresa de administración de propiedades es dueña de las mejoras y el fideicomiso es dueño de terrenos que le alquila al administrador de la propiedad. Los residentes son inquilinos rentando cada unidad.	Igual que la Opción 1.	El fideicomiso de tierra comunitaria es dueño de toda la propiedad y la Organización no Lucrativa Operada por Residentes alquila toda la propiedad y el terreno del Fideicomiso. Cada residente es inquilino rentando cada unidad de la Organización no Lucrativa Operada por los Residentes..	La Cooperativa LEHC es dueña de los edificios. El Fideicomiso de Tierra Comunitaria es dueño del terreno y alquila el terreno a la cooperativa LEHC. Cada hogar de residentes posee una acción de membresía en la corporación LEHC. La acción de membresía da derecho a ocupar una unidad. Los residentes generalmente pagan mantenimiento periódicamente, u otros costos (similar a un pago de alquiler, pero la cantidad puede ajustarse según el presupuesto de la cooperativa LEHC).	Cada hogar de residentes es dueño de su unidad individual. Podría haber áreas comunes que son propiedad de todos los residentes en grupo, como en una Asociación de Propietarios. El fideicomiso de tierra comunitaria es dueño del terreno. Similar a una cooperativa LEHC, los residentes podrían pagar cuotas a la asociación de propietarios, cuyo monto podría modificarse de acuerdo al costo de mantenimiento de la propiedad.
Costo para mudarse a la propiedad	Depósito de seguridad + alquiler del primer mes	Depósito de seguridad + alquiler del primer mes	Depósito de seguridad + alquiler del primer mes	Costo de la acción de membresía (generalmente entre \$3,000-\$40,000) + el alquiler del primer mes o cuotas de mantenimiento	Compra del apartamento de condominio + cuota de la Asociación de Propietarios para cubrir el primer mes (o trimestre, etc.)

<p>¿Qué sucede cuando se desaloja?</p>	<p>El depósito de seguridad es devuelto, según corresponda.</p>	<p>El depósito de seguridad es devuelto, según corresponda.</p>	<p>El depósito de seguridad es devuelto, según corresponda.</p>	<p>La cooperativa LEHC compra la acción del socio al precio original que pagó ese socio + el valor de mejoras llevadas a cabo por el socio + interés simple acumulado.</p>	<p>La Asociación del condominio, o el fideicomiso de tierra comunitaria, o un residente nuevo compra la unidad usando una fórmula establecida por el fideicomiso y/o la Asociación del condominio.</p>
<p>Oportunidades de prosperidad</p>	<p>Los inquilinos del fideicomiso de tierra comunitaria se benefician con rentas estables por debajo de la tasa de mercado. Aunque no tengan una inversión en su casa que crezca en valor como es el caso de los propietarios, aún pueden ahorrar dinero.</p>	<p>Los inquilinos del fideicomiso de tierra comunitaria se benefician con rentas estables por debajo de la tasa de mercado. Aunque no tengan una inversión en su casa que crezca en valor como es el caso de los propietarios, aún pueden ahorrar dinero.</p>	<p>Los inquilinos del fideicomiso de tierra comunitaria se benefician con rentas estables por debajo de la tasa de mercado. Aunque no tengan una inversión en su casa que crezca en valor como es el caso de los propietarios, aún pueden ahorrar dinero.</p>	<p>Las membresías de la cooperativa LEHC pueden aumentar en valor con el tiempo, pero solo por una tasa de interés simple no más del 10% al año (a menudo el % es menos). Por eso, hay una oportunidad de creación de prosperidad al comprar una membresía, pero es mucho menos que comprando una propiedad en el mercado libre. Además, el precio pagado por la acción de membresía (el cual ganaría interés) usualmente es mucho menos de lo que pagaría por un condo tradicional o cooperativa en el mercado libre. Al igual que un inquilino de un fideicomiso de tierra comunal, los miembros de la cooperativa LEHC generalmente disfrutan de rentas por debajo de la tasa de mercado, lo que facilita que el residente pueda ahorrar..</p>	<p>Los propietarios de un condominio en terreno fideicomiso de tierra comunitaria se benefician de tal apreciación de la inversión de su capital (la equidad de su vivienda) como lo permita la fórmula de reventa del fideicomiso. Esta podría ser similar a la fórmula de una cooperativa LEHC o podría permitir una apreciación más grande.</p>

<p>¿Pueden los residentes dejar su unidad a sus herederos al fallecer, o transferir sus unidades a miembros de la familia al mudarse de la propiedad?</p>	<p>En general, las unidades de alquiler no se transfieren a los familiares o herederos al fallecer el inquilino. Conceviblemente, un fideicomiso de tierra comunal podría implementar una póliza de dar preferencia a un heredero que califique por sus ingresos, pero usualmente financiación gubernamental requerirá que la unidad vacante se llene por medio de una lotería o lista de espera, lo que excluye dejar la unidad a un heredero.</p>	<p>Igual que la Opción 1.</p>	<p>Igual que la Opción 1. Además, las Organizaciones Operadas por Residentes a menudo están estructuradas para dar a residentes actuales derechos de aprobación de los nuevos residentes. Por eso algunas Organizaciones Operadas por Residentes probablemente no querrán adoptar una póliza que transfiera automáticamente una unidad a un familiar.</p>	<p>Depende de las pólizas de la cooperativa LEHC. La ley de California requiere que los miembros de la cooperativa LEHC usen la unidad como residencia permanente, por lo cual los herederos estarán obligados a vivir en la unidad o vender la membresía a la cooperativa LEHC y quedarse con los ingresos de la venta. Similar a otros modelos, un heredero probablemente tendría que calificar por sus ingresos y los términos de financiamiento podrían interferir.</p>	<p>Depende de las pólizas del condominio con respecto a la transferencia de unidades y lo dictado para unidades vacantes por el contrato de arrendamiento de terreno del fideicomiso de tierra comunitaria. Es posible que sí se pueda transferir la unidad a un heredero. Esta póliza también podría verse afectada por los requisitos del financiador y/o por las pólizas del fideicomiso de tierra comunal y la Asociación del condominio.</p>
<p><b>Autoridad y Administración</b></p>	<p>El fideicomiso de tierra comunitaria generalmente tiene control (o el administrador de la propiedad elegido por el fideicomiso podría tener el control), pero los residentes podrían formar un grupo asesor para aconsejar en cuanto a la administración de la propiedad.</p>	<p>El fideicomiso de tierra comunal y los residentes tienen un contrato con roles específicos donde los residentes tienen control, quizás para la selección de residentes nuevos, las reglas de la propiedad/edificio, y cierta participación en decidir renovaciones importantes. De lo contrario, el</p>	<p>Los residentes controlan la corporación, la cual tiene un contrato de arrendamiento dominante sobre toda la propiedad. Por lo tanto, los residentes tienen la autoridad y la responsabilidad de llenar unidades vacantes, establecer reglas de la propiedad/edificio, cobrar rentas, y quizá otros asuntos</p>	<p>Los residentes controlan una corporación que es propietaria de las mejoras y tiene un contrato de arrendamiento del terreno, por lo que los residentes tienen poderes y responsabilidades para llenar unidades vacantes, establecer reglas de la propiedad/edificio, cobrar rentas y quizá otros asuntos incluyendo renovaciones importantes, presupuestos, etc. El contrato de</p>	<p>Los residentes probablemente tendrán una Asociación de Propietarios que establece ciertas reglas y podría participar en la elección de residentes nuevos, entre otros derechos y responsabilidades. El contrato de arrendamiento de terreno entre el condominio y el fideicomiso de tierra comunal detallará los derechos y responsabilidades exactos de cada entidad. Los</p>

		<p>fideicomiso de tierra comunal generalmente está en control. El fideicomiso y/o los residentes también podrían optar por contratar un administrador de propiedades profesional para ayudar con ciertos asuntos.</p>	<p>incluyendo renovaciones, etc. El contrato de arrendamiento entre la Organización Operada por los Residentes y el Fideicomiso de tierra comunal detallara derechos y responsabilidades de cada entidad. Los residentes también podrían optar por contratar a un administrador de propiedades profesional.</p>	<p>arrendamiento de terreno LEHC-fideicomiso detallará los derechos y responsabilidades exactos de cada parte. Los residentes también pueden optar por contratar a un administrador de propiedades profesional.</p>	<p>residentes también podrían optar por contratar a un administrador de propiedades profesional.</p>
<p>Impuestos a la propiedad</p>	<p>(Probablemente) califica para una exención de bienestar social del impuesto a la propiedad si los residentes tienen ingresos bajos.</p>	<p>(Probablemente) califica para una exención de bienestar social del impuesto a la propiedad si los residentes tienen ingresos bajos.</p>	<p>(Probablemente) califica para una exención de bienestar social del impuesto a la propiedad si los residentes tienen ingresos bajos. Sin embargo, debido a que hay dos entidades legales diferentes en este modelo (a diferencia de otros modelos de alquiler), habrá archivos adicionales.</p>	<p>Es probable que no califique para una exención de bienestar social del impuesto a la propiedad, pero podría calificar para alguna exención fiscal de conformidad con leyes nuevas de impuestos a la propiedad para propiedades en fideicomiso de tierra comunitaria.</p>	<p>No califica para la exención de bienestar social del impuesto a la propiedad, pero podría calificar para alguna exención fiscal de acuerdo con leyes nuevas de impuestos a la propiedad para propiedades en fideicomiso de tierra comunitaria.</p>