Fideicomisos de Tierra Comunal 101

California Community Land Trust Network

Perpetual Home Affordability-Stewardship-Community Control

Martes 13 de Febrero, 2024
12–1:30pm PT

Community Land Trust Fundamentals

Lo que exploraremos hoy:

Qué es un fideicomiso de tierra comunal?

Por qué las comunidades se interesan en este modelo?

Cómo se organiza, administra, y apoya a un fideicomiso?

Dónde pueden trabajar fideicomisos, y a que escala?

Quienes son colaboradores interesados con quien asociarse?

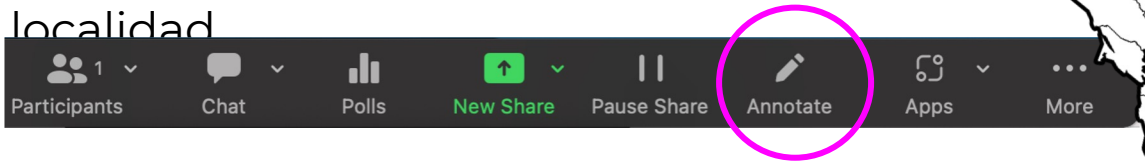
Qué recursos existen?

Qué puedo hacer?

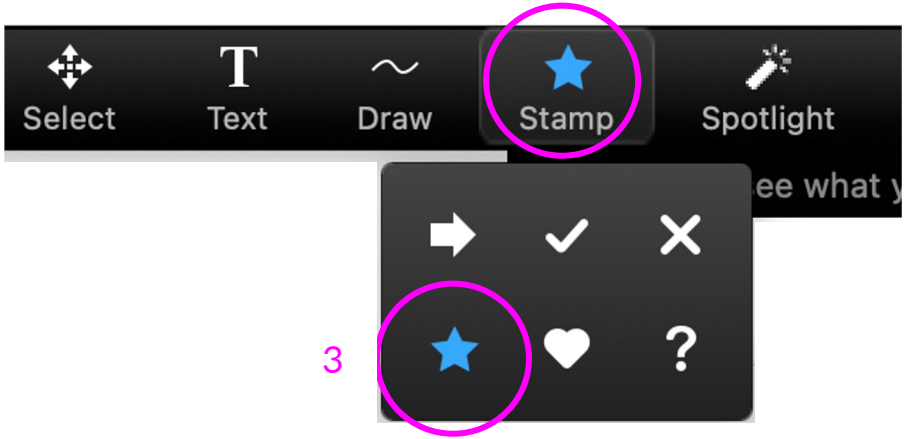
Primero...

A ver de donde se reunen con nosotros? Por favor anote su localidad

1



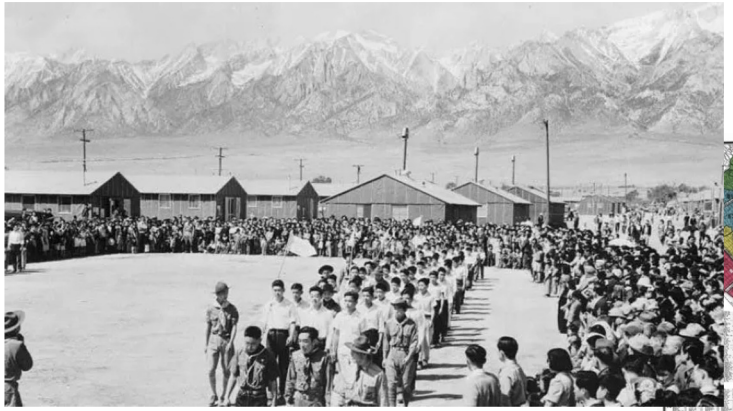
2



Encuesta: Audiencia proveniente de: un gobierno municipal, residente de la comunidad, empleado de organización lucrativa, o fundación?

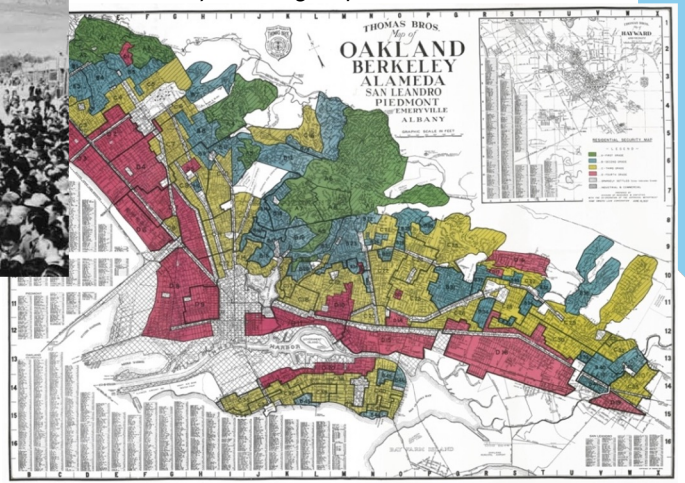
Por qué?

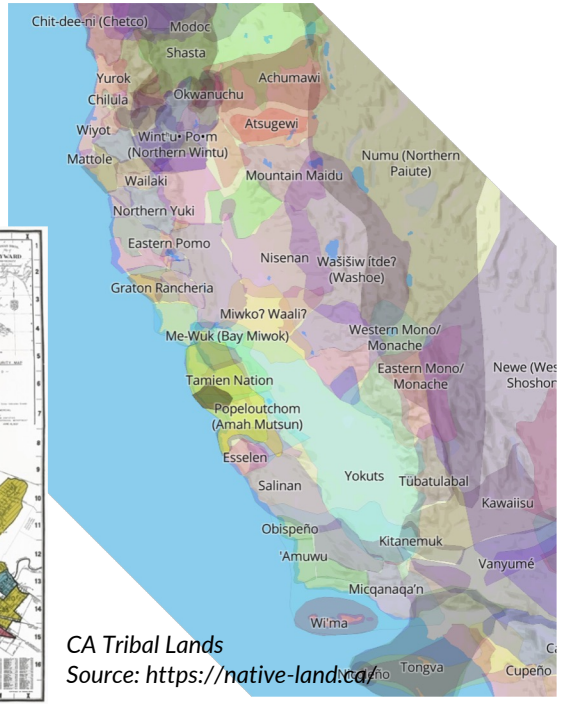
Nuestro presente se conforma con el pasado... nuestro pasado ha dejado un legado atrincherado de racismo e igualdad extrema que provocan el desplazamiento de comunidades de color en California.



Japanese Internment Camp

East Bay Redlining Map - 1930s

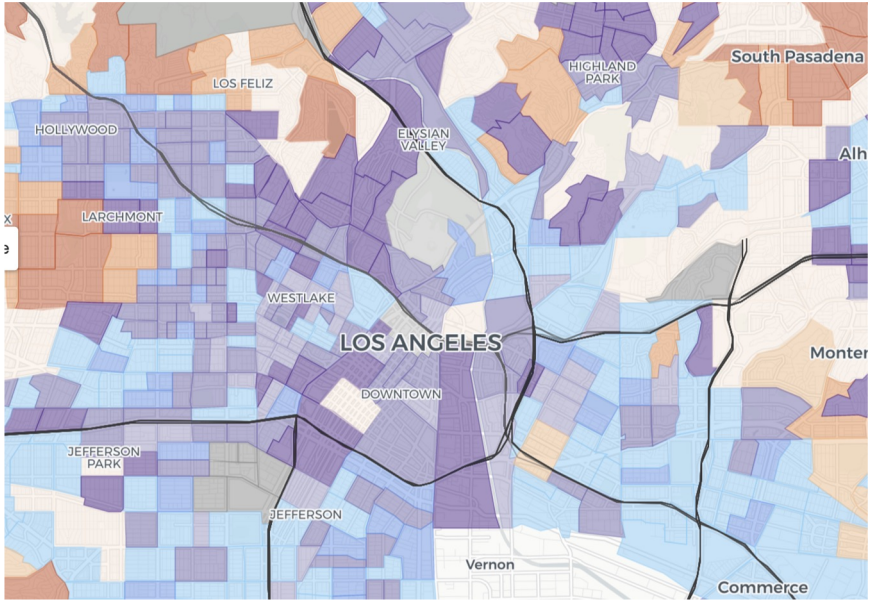




CA Tribal Lands
Source: https://native-land.ca/

Por qué?

Source: "The Color of Wealth in Los Angeles," Federal Reserve Bank of San Francisco



Displacement Risk Map.
Source: UC Berkeley Urban Displacement Project

Por qué?

Propiedades comunales y fideicomisos de tierra comunal son estrategias para apoyar nuestras comunidades de bajos recursos y de etnias diversas (BIPOC, por sus siglas en inglés)

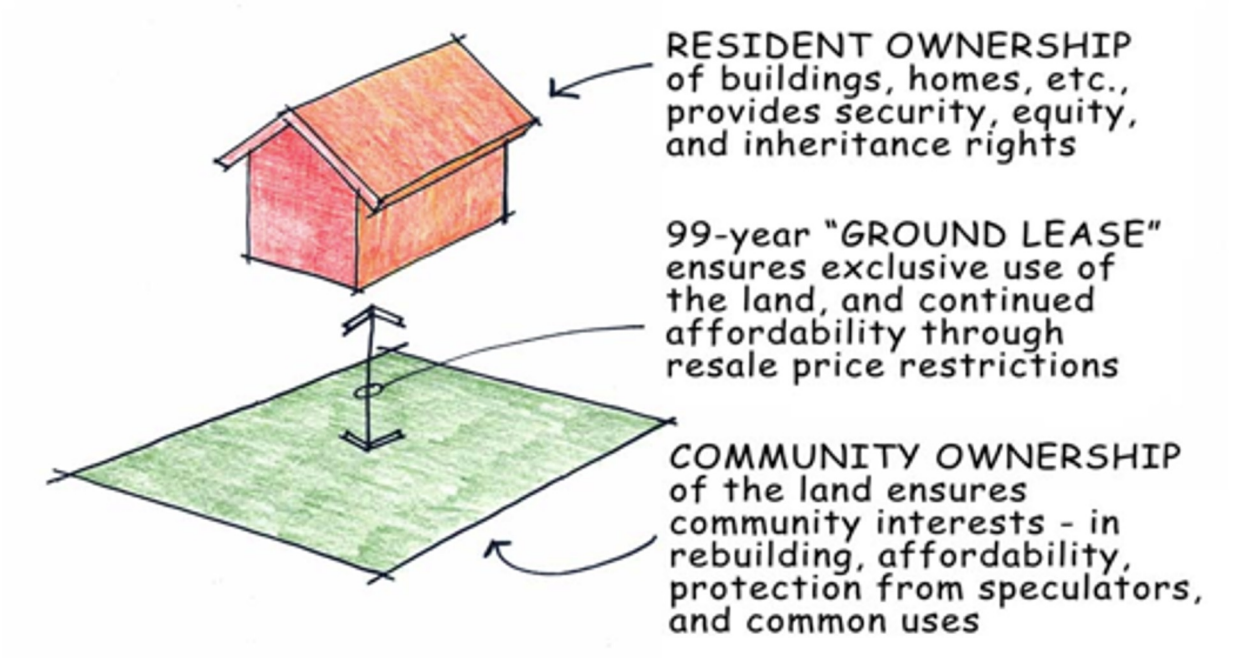
- Resistiendo desalojos por medio de oportunidades de vivienda asequible y estable
- Estableciendo control democratico y a nivel de base en las decisiones de los vecindarios
- Proveyendo servicios e instalaciones que el mercado no provee

¿Qué es un Fideicomiso de Tierra Comunal? Origenes

Basado en estrategias de propiedad cooperativa alrededor del mundo

La Nueva Comunidad, Inc.

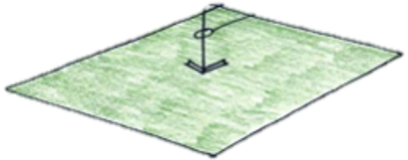
Que es un Fideicomiso de Tierra Comunal?



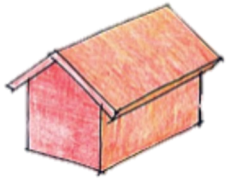
¿Qué es un Fideicomiso de Tierra Comunal? Modelos de Vivienda

¿Qué es un Fideicomiso de Tierra Comunal? Otros Usos

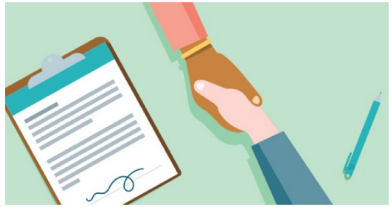
Division de la Propiedad



El Fideicomiso retiene la propiedad del terreno, apoyando que le pertenezca a la comunidad a través de las décadas.

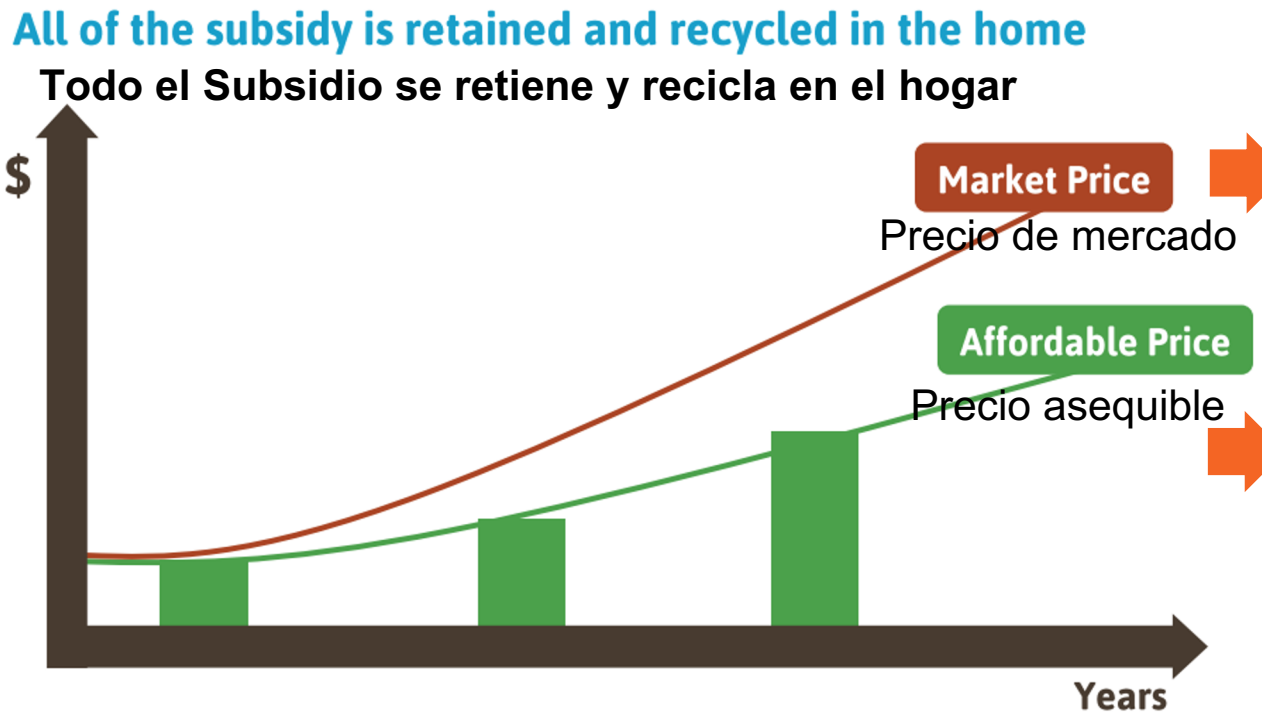


Las ‘mejoras’ (lo que esté en el terreno – típicamente vivienda) son propiedad de los residentes.



Un contrato de arrendamiento describe las responsabilidades mutuas del Fideicomiso y el dueño de las mejoras (o edificios), estableciendo un formato legal para que ambos mantengan su compromiso de asequibilidad permanente para residentes de bajos recursos.

Cómo – Vivienda de propiedad compartida



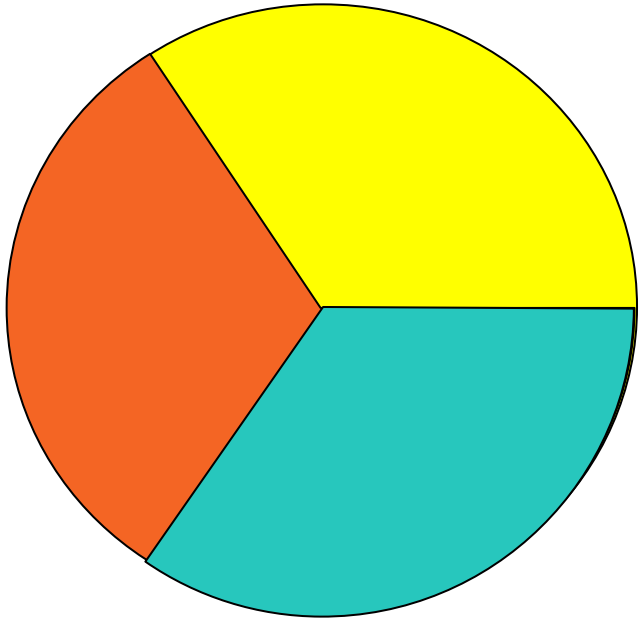
En un mercado fuerte, la propiedad de vivienda sin restricciones se vuelve rápidamente inasequible para las personas de bajos ingresos

Las viviendas de propiedad compartida se aprecian, pero a un ritmo más modesto y estable

Como? – Control Comunitario

Residentes y miembros de la comunidad administran sus Fideicomisos por medio de estructuras de membresía y juntas directivas que consisten en 3 partes:

- ➔ Residentes del Fideicomiso
- ➔ Miembros de la comunidad
- ➔ Personas representando el interés público y/o apoyando desarrollo de proyectos comunitarios con su experiencia o aptitudes



Muchos Fideicomisos tienen 1/3 de cada categoría, pero hay muchas variantes, y los Fideicomisos emergentes a menudo no tienen residentes al poner en marcha proyectos nuevos.

Navegar la Jerga

Fideicomiso de Tierras Comunitarias

La vivienda asequible como enfoque principal (aunque no exclusivo)

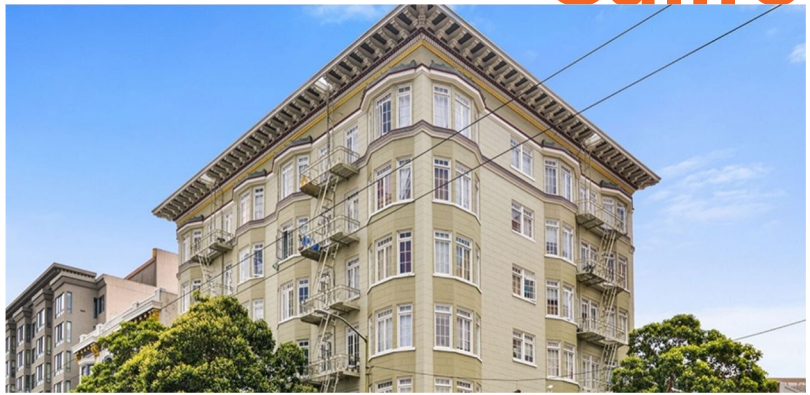
Fideicomiso de Tierras de Conservación

No se trata de viviendas asequibles; agricultura y espacio abierto = enfoque principal

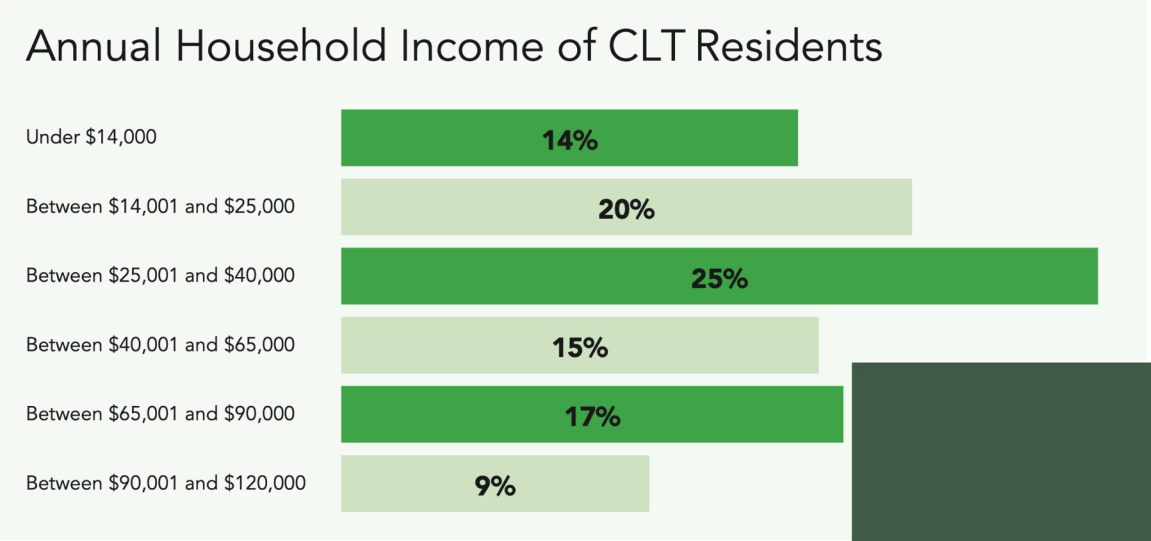
Navegar la Jerga

Encuesta: En qué etapa se encuentra Ud explorando/desarrollando un Fideicomiso de Tierra Comunal: curiosidad casual, activamente formando un Fideicomiso, o ya están afiliados con un Fideicomiso?

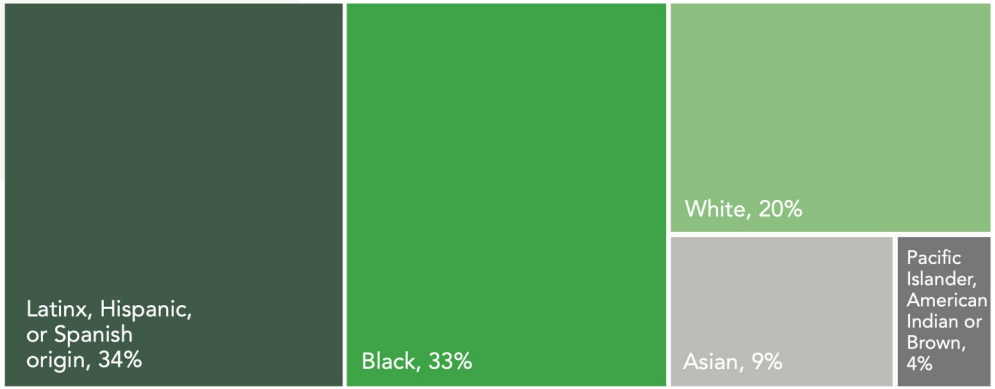
Fideicomisos de Tierra Comunal en California



Los Fideicomisos en California proveen vivienda a personas de bajos recursos y de grupos étnicos diversos (BIPOC)

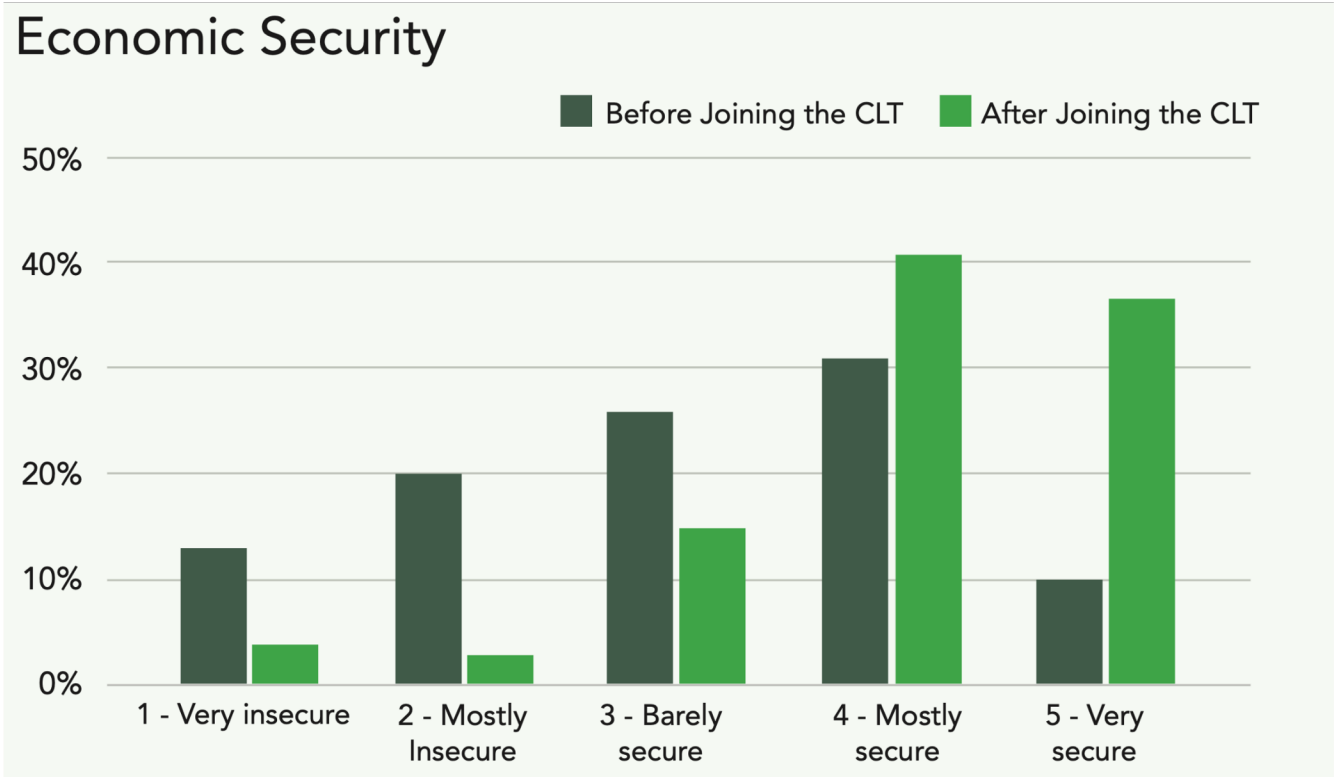


80% of residentes de Fideicomisos son personas de grupos étnicos, Afro Americanos e Indígenas



Los Fideicomisos en CA proveen a los residentes estabilidad económica

60% Residentes reportan un aumento en la estabilidad económica de su familia después de mudarse a un hogar en un Fideicomiso de Tierra Comunal



Como? – Control Comunitario + Administracion del Fideicomiso

No hay solo una forma de estructurarlo!

- Organizacion de membresía vs organización sin membresia
- Incubado por organizacion no lucrativa
- Transiciones hacia administracion de los residentes
- Incubado por agencias públicas

Ejemplos

Org sin membresia: OakCLT

Org con membresia: Fideicomiso Comunitario Tierra Libre

Incubado por org no lucrativa: San Gabriel Valley CLT

Junta directiva transicional: Sacramento CLT

Incubado por agencias públicas: Irvine CLT

Como? – Administracion

Administracion = Servicios de Apoyo + Monitoreo y Administracion

Asesoría de finanzas

Prevención de expropiaciones hipotecarias

Organización de la comunidad

Recursos comunales

Requisitos de los residentes

Restricciones de renta y re-venta

Mantenimiento de la propiedad

Capacidad de intervenir en emergencias

Objetivo: estabilidad, asequibilidad, y bienestar financiero a largo plazo de los edificios y sus residentes

Donde?

Dependiendo de los objetivos y oportunidades, los Fideicomisos pueden trabajar a varias escalas, desde una porción de un vecindario a un vecindario completo.

Las propiedades del Fideicomiso Iniciativa del Vecindario Dudley en el vecindario Dudley Square

elevation
COMMUNITY LAND TRUST

Our Communities

While most community land trusts are concentrated in a single neighborhood, Elevation CLT has the flexibility to serve any community in Colorado where families are at risk of displacement.

Quien?

Asociación de Inquilinos-Fideicomiso en Pinole

Asociación de Fideicomiso-promotor de vivienda comunal en LA

No hay solo una forma de iniciar o desarrollar un Fideicomiso

Cualquier conjunto de personas interesadas se pueden asociar para poner en marcha y apoyar un Fideicomiso

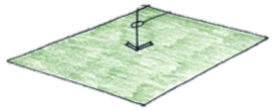
- Inquilinos y activistas del vecindario
- Organizaciones comunitarias
- Gobiernos municipales o regionales
- Fideicomisos existentes
- Promotores no lucrativos de vivienda asequible

Asociación del Condado-Fideicomiso en Sonoma

Qué Recursos Necesita?

Eventualmente, Todo Fideicomiso necesita:

- ➔ Fondos operativos para apoyar empleados y la administración
- ➔ Terreno para construir o desarrollar proyectos
- ➔ Financiamiento para adquirir, construir y/o rehabilitar el terreno y sus mejoras



Qué Recursos Necesita?

Los Fideicomisos han encontrado varios recursos distintos:

- ➔ Gobierno: Programas de vivienda estatales, municipales, y del condado; disposiciones de terrenos públicos; FIHPP (Programa de Prevención de Expropiaciones Y Preservación de Vivienda)
- ➔ Filantropía: por medio de donaciones de dinero y de otras cosas palpables
- ➔ Financiamiento a bajo costo: bancos y prestamistas no lucrativos
- ➔ Ingresos programáticos: proporcionando servicios (por ejemplo, asesoría de vivienda asequible)
- ➔ Ingresos para operaciones: (por ejemplo, de propiedades de renta, tarifas de membresía, tarifas de promotores de desarrollo)

Reflecciones para Iniciar o Desarrollar un Fideicomiso

Empleados **- No Hay Solo Una Forma de Estructurarse!**

- Voluntarios y miembros de la junta directiva pueden hacer el trabajo
- Puede contratar a un organizador comunitario
- Puede 'compartir' empleados con un Fideicomiso o promotor de vivienda no lucrativo, o algun otra organización no lucrativa

Ejemplos

Voluntarios: Liberty CLT

Organizador Comunitario : Eden CLT

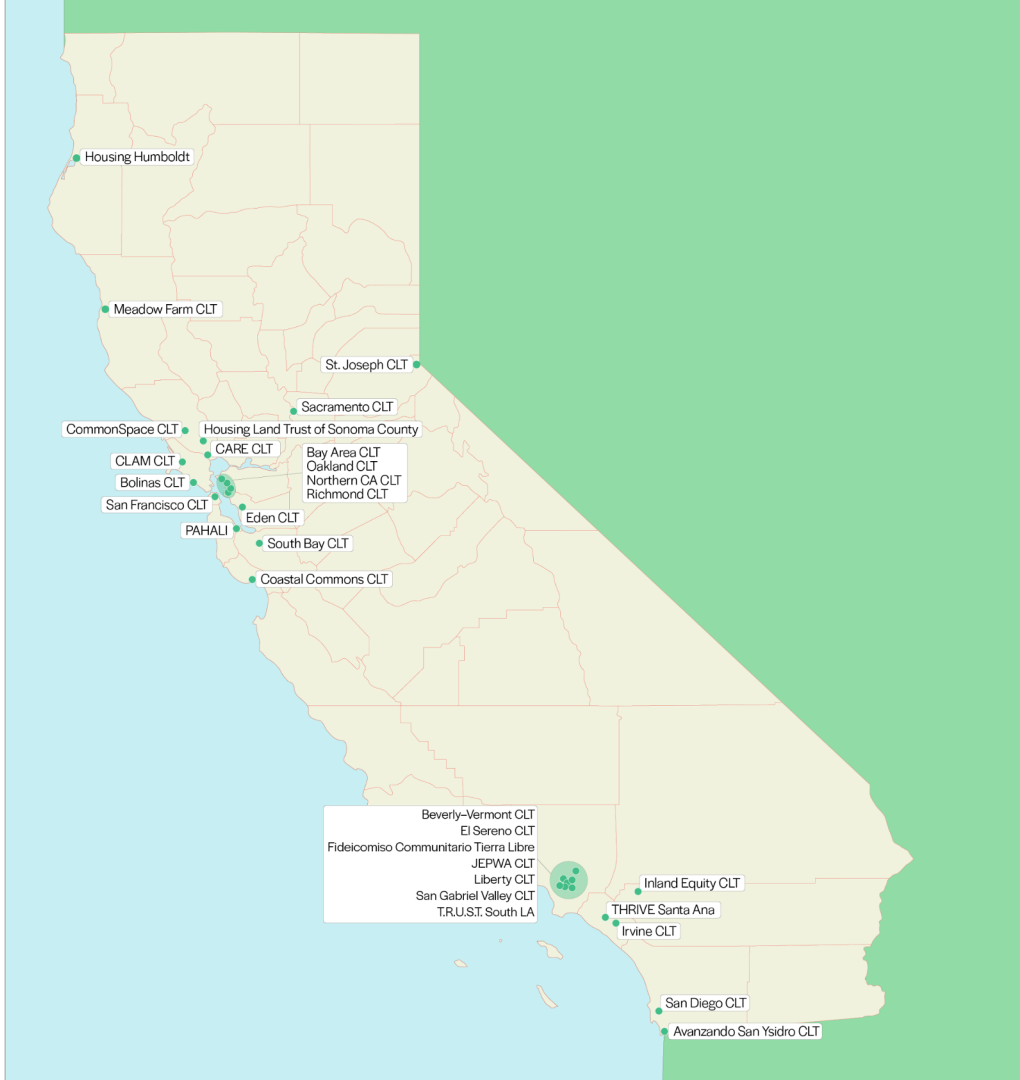
Compartiendo Empleados: PAHALI

Plan para Iniciar o Desarrollar un Fideicomiso

Source: Northern CA Land Trust

La Red de Fideicomisos de Tierra Comunal en CA

- ➔ 30 Fideicomisos en 22 condados
- ➔ Mas de 3,500 Residentes
- ➔ 1,200+ Miembros Generales
- ➔ 175+ Miembros de Juntas Directivas
- ➔ 100+ Empleados



¿Quiénes son la Red de Fideicomisos de Tierra Comunal en CA, y como avanzan pólizas para promover Fideicomisos de Tierra Comunal?

California Community Land Trust Network

Perpetual Home Affordability-Stewardship-Community Control

Advocacy

¿Qué otros programas provee la Red?

California Community Land Trust Network
Perpetual Home Affordability-Stewardship-Community Control

Capacity Building

Housing Element A
T
CA Community La

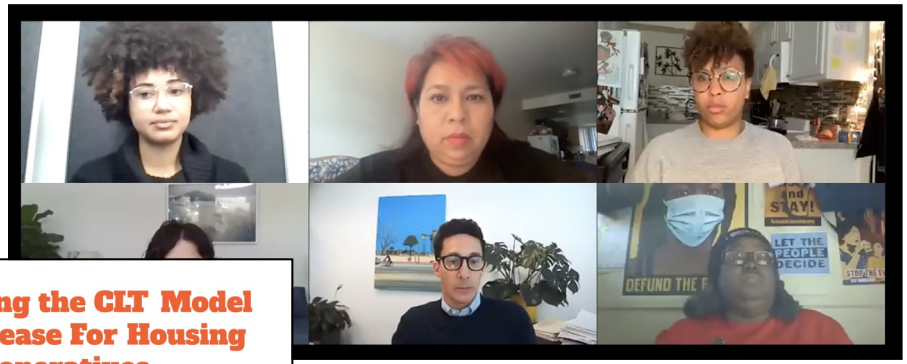
COMMUNITY CO-OWNERSHIP INITIATIVE

Housing Preservation for Permanent Affordability:
Nuts and Bolts of Acquisition-Rehab Development and Financing

Workshop for the Community Co-Ownership Initiative and the California Community Land Trust Network

James Yelen, Enterprise Community Partners
Sarah Scruggs, Northern California Land Trust

December 12, 2020



Introducing the CLT Model Ground Lease For Housing Cooperatives

CA Community Land Trust Network 9/20/22

CACLTN Teach-In Series:

Constituency Relationship Management (CRM) S
for CLTs

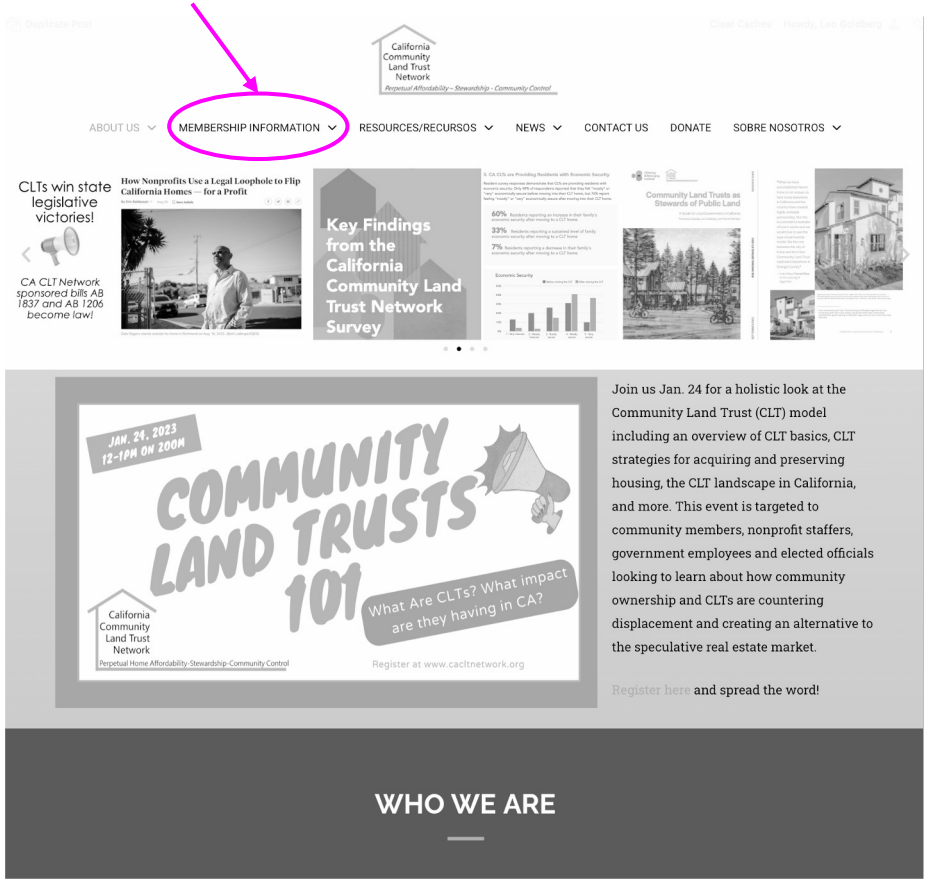
Tuesday Oc

Engaging Tenants about Homeownership Conversions

CALCTN Teach-In
April 19, 2022

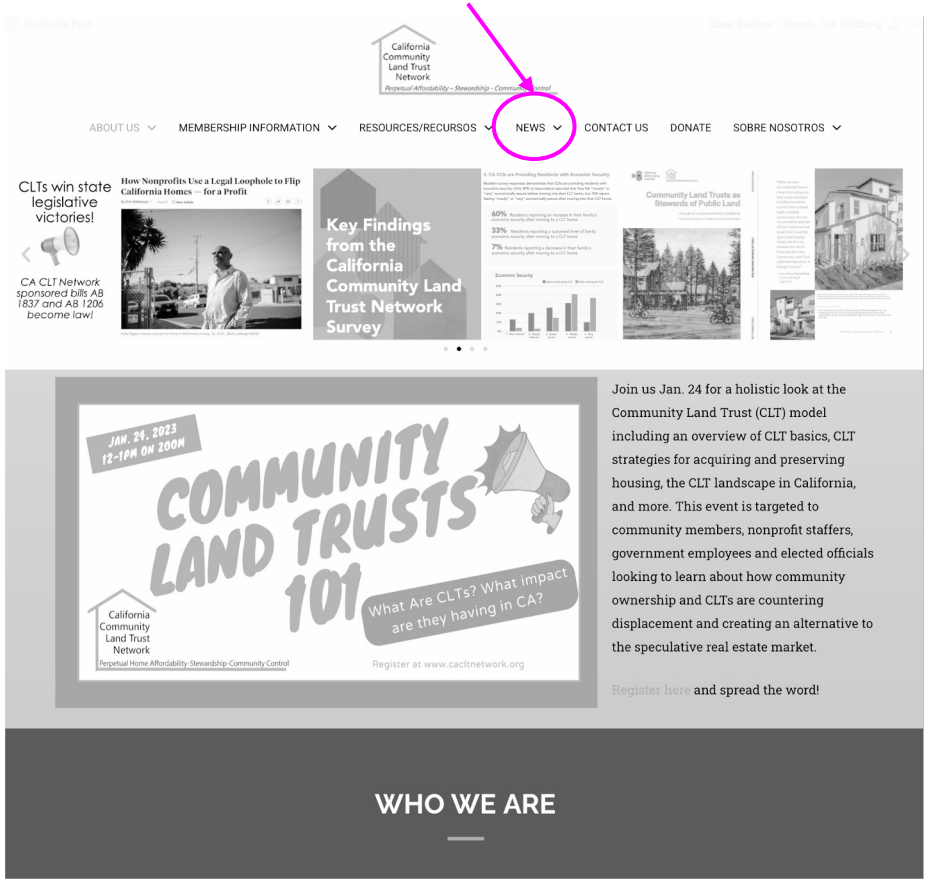
Membresías en la Red de Fideicomisos de CA

www.cacltnetwork.org



Como apuntarse para recibir nuestro Boletín Informativo

www.cacltnetwork.org



Como Apoyar Fideicomisos y Propiedades Comunitarias

Gracias!

Preguntas?