

Getting Funded, Getting Started!

Monday, August 5, 2024
12–4PM

In-person at the **Central Valley
Community Foundation**

1260 Fulton Street, Suite 200 Fresno, CA 93721

California
community
land trust
network



Lunch and Spanish interpretation provided
Se proporciona almuerzo e interpretación al Español

Max: 2 staff/board registrations
per organization

Posible gracias a:



Intro's + Plan del día

1. Introducción
2. Parque de casas móviles propiedad de residentes
3. Estructuras organizativas
4. Desafíos y recursos para la recaudación de fondos
5. Panorama político: estrategias comunitarias
 - a. Sesión de grupos
6. Preguntas y respuestas
7. Clausura



Breve historia del Programa de propiedad comunitaria en el valle de San Joaquín

- Escaneo de paisaje
- Talleres de 2023
- Contenido de la conferencia, con sesiones dirigidas por organizaciones del valle
- Próximo taller: 22 de octubre

Los oradores de hoy



Mariah Thompson
CRLA, Litigante



Christina Oatfield
Abogada y defensora

CRLA: Mariah Thompson

- Contexto legal de cómo los residentes terminaron con esta oportunidad y relación con el propietario
- La transacción tomó ~18 meses
- **Experiencia de los residentes:** obtención del préstamo, trabajo en su junta, etc. – proceso en curso
 - **Jesús Sierra**
 - **Margarito**

Comunidad Nuevo Lago y California Rural Legal Assistance



Preguntas 10 mins



Christina Oatfield, Abogada y Defensora

- ¿Qué es un fideicomiso de tierras comunitarias y en qué se parece o se diferencia de cualquier otra organización sin fines de lucro 501(c)3?
- Resumen de los mecanismos legales para la administración de tierras por parte de los fideicomisos
- Terrenos no destinados para vivienda en propiedades de fideicomisos de tierras comunitarias
- etc.

Fideicomiso de tierras comunitarias Ley 101

Christina Oatfield, Attorney & Advocate

Imágenes de dibujos animados utilizadas en esta presentación fueron
proporcionadas por el
[Sustainable Economies Law Center](#) CC BY-SA 2.0.

Descargo de responsabilidad

- Esta presentación no cubrirá todos los temas legales aplicables a su organización.
- Esta presentación proporciona información generalizada; no debe interpretarse como asesoramiento legal.
- Todos los fideicomisos deben establecer una relación con uno o más abogados.

¿Qué es legalmente una organización de fideicomiso de tierras comunitarias?

Por lo general, se trata de una **corporación de beneficio público sin fines de lucro** de California formada según la ley de California. **Tiene estatus exento de impuestos** de conformidad con la **Sección 501(c)(3)** del Código de Rentas Internas.

Las entidades legales son como un pastel con glaseado u otros dulces.

Esta organización se rige tanto por la ley corporativa de California como por las normas del IRS.



Documentos Fundacionales de las Corporaciones sin Fines de Lucro

Artículos de incorporación

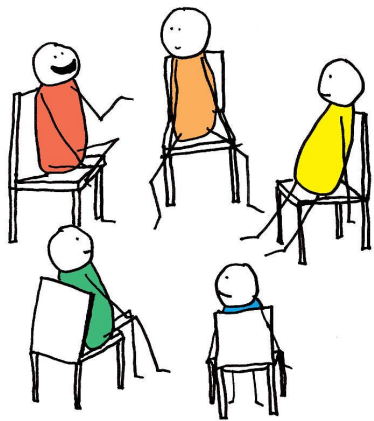
- Presentados ante el Secretario de Estado de California
- Generalmente breves; destinan irrevocablemente los activos a fines benéficos

Estatutos

- Documento clave de gobernanza de la corporación, especialmente en relación con la junta directiva
- Los estatutos del fideicomiso de tierras comunitarias a menudo requieren una cierta cantidad de residentes, miembros de la comunidad, etc.

Documentación de exención de impuestos

Las corporaciones están gobernadas por un Consejo de Administración.



- “**todos los poderes corporativos serán ejercidos por o bajo la dirección de la junta**” con solo unas pocas excepciones (Sección 5210 del Código de Sociedades)
- Los estatutos dictan cómo se compone la junta
- **Los estatutos del fideicomiso** *pueden* establecer calificaciones/restricciones especiales sobre quién puede servir en la junta
- La junta puede ser elegida/designada por:
 - Junta saliente
 - Miembros
 - Otras instituciones comunitarias, funcionarios públicos, etc.
 - Cualquier combinación de los anteriores

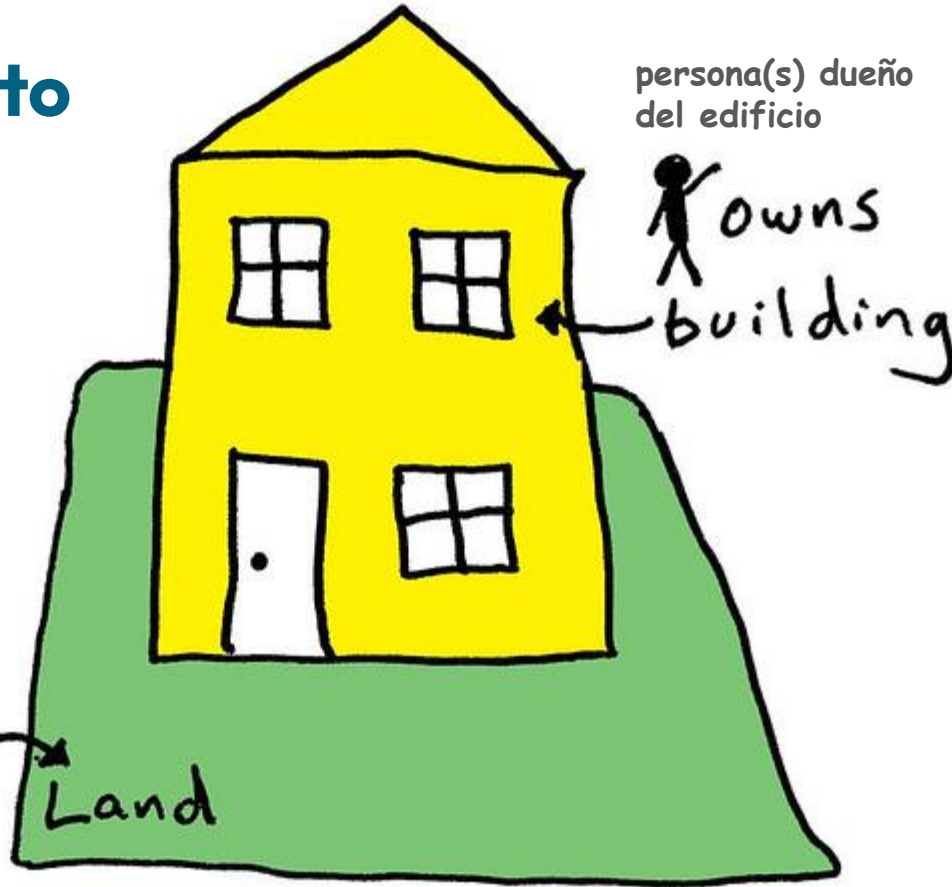
Arrendamiento de terreno fideicomiso (CLT) clásico:



owns

Land

Fideicomiso
dueño del
terreno



persona(s) dueño
del edificio

owns
building

Imágenes de dibujos
animados utilizadas
en esta presentación
fueron
proporcionadas por
el

[Sustainable
Economies Law
Center](#) CC BY-SA
2.0.

Términos típicos en un contrato de arrendamiento de terreno:

- 99 years
- El propietario debe utilizar la propiedad como su residencia principal
- Restricciones en el precio de reventa del edificio
- El CLT tiene derechos de aprobación sobre los nuevos propietarios, puede verificar sus ingresos
- El residente es responsable del mantenimiento y las reparaciones
- El CLT tiene derechos de aprobación sobre las reformas/renovaciones importantes
- Derechos de aprobación del CLT sobre las nuevas hipotecas
- Quién paga los impuestos a la propiedad
- Requisitos de seguro
- Etc.



**¿Qué pasa si hay
varias unidades de vivienda
en el terreno?**

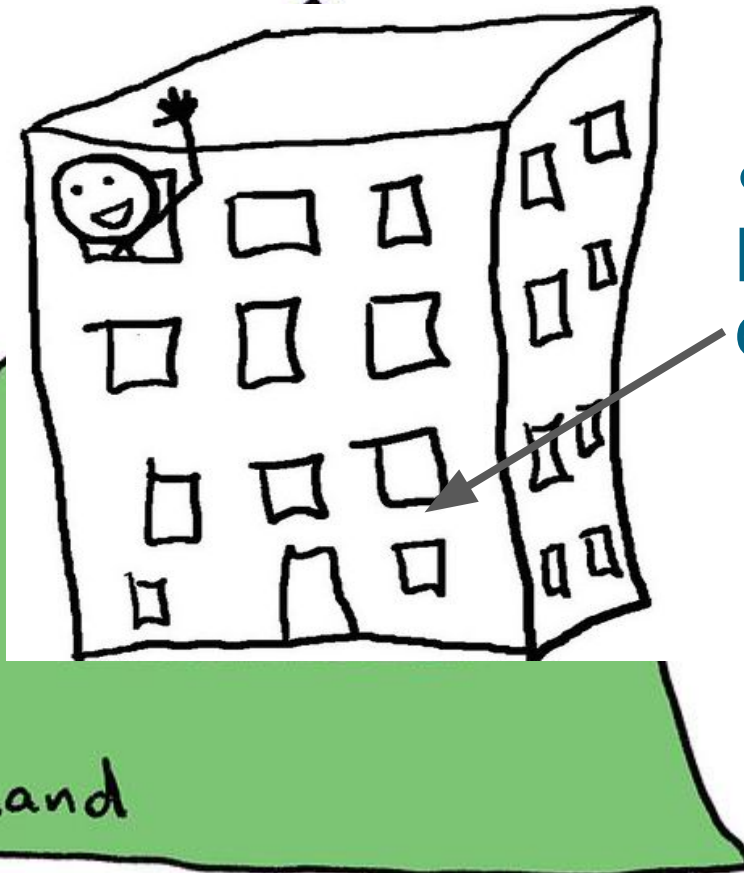
Modelo clásico CLT:



owns →

Land

Fideicomiso
dueño del
terreno



¿Quién es el
propietario
del edificio?

Imágenes de dibujos
animados utilizadas
en esta presentación
fueron
proporcionadas por
el

[Sustainable
Economies Law
Center](#) CC BY-SA
2.0.

Guía de Vivienda Multifamiliar en Fideicomisos de Tierra Comunitaria en California

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.)

Encuentra el guión

cacitnetwork.org

Clic
recursos/resources

1. Viviendas de alquiler en terrenos de CLT

- Sin contrato de arrendamiento de terreno
- Se puede utilizar un contrato de arrendamiento común entre propietario e inquilino con solo algunas personalizaciones
- Sencillo de implementar
- Fácil de entender para la mayoría de los residentes
- ¡A menudo elegible para exención de impuestos sobre la propiedad!

2. Viviendas de alquiler en terrenos de CLT con un consejo de residentes

- Similar a la opción anterior (vivienda de alquiler simple); el contrato de alquiler común entre propietario e inquilino puede ser suficiente
- Los residentes forman un consejo que asesora o toma algunas decisiones, pero el fideicomiso de tierra comunitaria sigue siendo el propietario y ejerce gran parte del poder de toma de decisiones final
- Los derechos y responsabilidades de los residentes son algo personalizables
- ¡A menudo son elegibles para la exención de impuestos a la propiedad!

3. Arrendamiento de terrenos y edificios de CLT por parte de organizaciones sin fines de lucro operadas por residentes

- Los residentes controlan una organización sin fines de lucro separada que alquila toda la propiedad del fideicomiso de tierra comunitaria [esto requiere la creación de una nueva entidad sin fines de lucro]
- Los derechos y responsabilidades de los residentes son algo personalizables según el contrato de alquiler
- La organización sin fines de lucro operada por residentes tiene contratos de alquiler individuales con residentes/hogares individuales
- *Podría ser* elegible para la exención de impuestos a la propiedad

4. Cooperativa de vivienda de capital limitado (LEHC) propietaria de edificios y arrendadora de terrenos de Fideicomiso de tierras comunitarias

- Se parece más al modelo clásico de CLT con un contrato de arrendamiento del terreno
- LEHC es una corporación sin fines de lucro o cooperativa que posee los edificios, por lo que el contrato de arrendamiento del terreno es entre CLT y la corporación LEHC
- Cada hogar residente es miembro de la corporación LEHC
- Los nuevos residentes compran una "participación" o "membresía" en LEHC
- Los residentes pueden revender su participación/membresía por una ganancia limitada en valor
- LEHC tiene "contratos de arrendamiento de propiedad" individuales con residentes/hogares individuales
- Probablemente NO sea elegible para la exención de impuestos a la propiedad :(

Documentos legales para cooperativas en terrenos de CLT

- Contrato de arrendamiento de terreno
- Estatutos, reglamentos y políticas internas de la cooperativa
- Contrato de arrendamiento de propiedad entre cada residente y la cooperativa

→ Tenga en cuenta que en California muchas cooperativas de vivienda asequible están organizadas como corporaciones sin fines de lucro.



Documentos legales para cooperativas en terrenos de CLT

Leyes de subdivisión

- Las LEHC con 5 o más unidades pueden estar reguladas por la Ley de Tierras Subdivididas de California.
- Las LEHC pueden recibir el mismo trato que los condominios según las leyes de subdivisión locales y pueden estar sujetas a ordenanzas locales, requerir la aprobación de la ciudad o el condado, etc.
- ¡Hable con un abogado!



5. Condominios propiedad de residentes, terrenos propiedad de CLT

- Cada residente compra su propia unidad de vivienda
- Puede haber áreas comunes que sean propiedad de los residentes colectivamente y estén gobernadas por una asociación de propietarios (HOA)
- Como el modelo CLT clásico con un contrato de arrendamiento de terreno
- El contrato de arrendamiento de terreno puede ser con la HOA o con residentes individuales (generalmente residentes individuales)
- Definitivamente NO es elegible para la exención de impuestos a la propiedad :(
- Requiere un extenso mapeo de subdivisión y papeleo
- Los residentes que compran unidades de condominio tienen más opciones de préstamos para comprar su unidad en comparación con las compras de membresía cooperativa

¿Qué pasa con los bienes no residenciales?

Guía de Vivienda Multifamiliar en Fideicomisos de Tierra Comunitaria en California

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.)

Encuentra el guión

caclnetwork.org

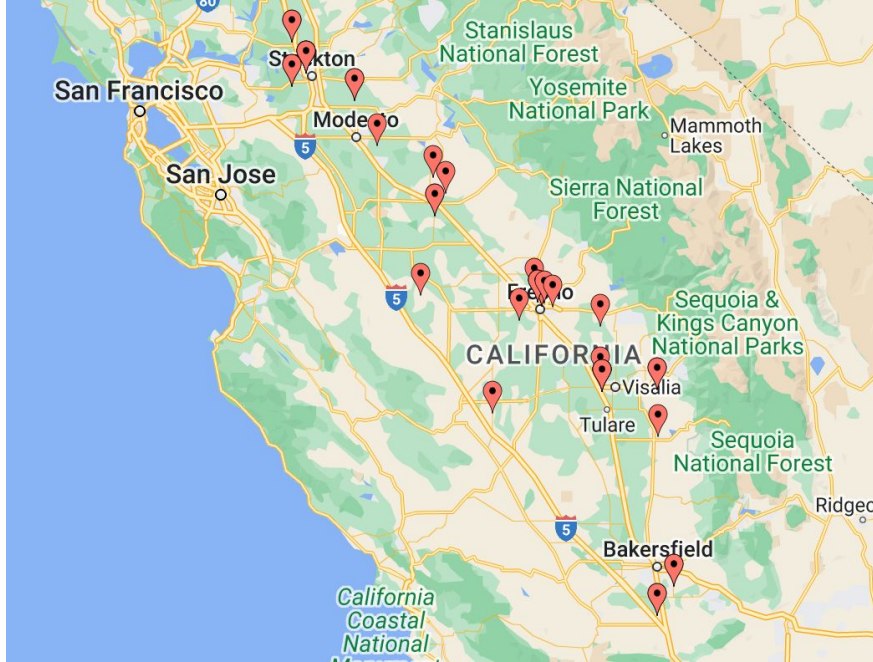
Clic
recursos/resources

Preguntas 10 mins



Estrategias de organización comunitaria: Cambios en el panorama político

- C en Propiedad Comunitaria, desarrollo liderado por la comunidad
- La organización comunitaria ha sido históricamente un catalizador para los cambios de políticas, la creación de políticas, la financiación y los recursos de tierras
- Fortalecimiento del poder del ecosistema de propiedad comunitaria



Grupos por Condado

- Preséntese, presente su organización y la ciudad en la que trabaja su organización.
- ¿Cuál es su relación actual con el gobierno local (si la tiene) y qué tipo de relación necesita/desea con ellos para lograr sus objetivos?
- ¿Cuáles son los obstáculos para obtener apoyo del gobierno local?
- ¿Cómo podemos apoyarnos mutuamente en el Valle y con CACLTN?
- ¿Ha tenido éxito en la recaudación de fondos para apoyar su trabajo? ¿Qué estrategias han funcionado? ¿Cuáles no?



Compartir

¿Cómo podemos apoyarnos unos a otros en todo el Valle y con CACLTN?

Upcoming Workshops

San Joaquin Valley
Workshops

2024 CA CLT Network
Conference

2023 CA CLT Network
Conference

2022 CA CLT Network
Conference

San Joaquin Valley (SVJ) Community Owners



Cierre y anuncios

- Conferencia de CACLTN: 12-13 de septiembre
 - la lista de espera está ABIERTA!
- ¡Conviértase en miembro de CACLTN! Acceso a recursos, más capacitaciones y asistencia técnica ampliada
- Próximo taller: 22 de octubre – por Zoom
- Inscríbete en la Red CLT boletín mensual

Otros recursos

- Other: CVCF's F3 Initiative: Farms, Food, Future
- Guía para viviendas multifamiliares en CLT
- Los fideicomisos de tierra comunitaria como administradores de tierras públicas
- TRUST South LA: Líderes comunitarios
https://www.youtube.com/watch?v=O3yxA_JTp1A

Recursos de financiación

- Fresno Area Hispanic Foundation: Angel Fund
 - Micro-Loan Program: Micro business loans
- Shared Capital Coop: CDFI Loan fund providing financing to coop businesses
- CA Dept of Water Resources' Sustainable Groundwater Management Grant Program
- EPA's Greenhouse Gas Reduction fund
- Community Ownership for Community Power Fund

Sources: Interviews with prospective TA providers (Ag & Water Access)

California
community
land trust
network

THANK YOU!