

¿Está Considerando Donar o Vender una Propiedad a un Fideicomiso de Tierras Comunitarias?

La donación o venta con descuento de bienes inmuebles a un Fideicomiso de Tierras Comunitarias (CLT) es una manera profundamente impactante de dejar un legado en la comunidad local. Un fideicomiso de tierra communal es una organización benéfica cuya misión y especialidad es la administración de viviendas y instalaciones comunitarias permanentemente asequibles, de acuerdo con los valores de la comunidad local. Los fideicomiso de tierras comunitarias en toda California han creado una red de profesionales y expertos que se apoyan mutuamente para promover esta misión con cuidado e integridad. Para más información, consulte: <https://www.cacltnetwork.org/california-clt-definition/>



¿Interesado en Donar o Vender una Propiedad a un fideicomiso de tierra communal?

A continuación se presenta un resumen de los tipos de transacciones más comunes, que van desde una donación completa hasta una venta con descuento.

- **Donación de Propiedad.** El propietario dona el título completo de la propiedad al fideicomiso de tierra communal. El donante puede ser elegible para una deducción de impuestos basada en el valor de la propiedad donada. Los donantes deben consultar con sus asesores fiscales sobre los beneficios fiscales.
- **Donar su casa pero seguir viviendo en ella.** En algunas circunstancias, un propietario y un fideicomiso de tierra communal pueden considerar beneficioso que el propietario haga una donación parcial de su propiedad al fideicomiso de tierra communal durante su vida, y que el resto de la propiedad se transfiera después de su fallecimiento. Esto puede lograrse a través de algunos mecanismos legales:
 - **Bienes vitalicios.** Un “bien vitalicio” se otorga mediante la ejecución de un tipo especial de escritura que otorga a una persona el derecho de usar una propiedad durante su vida, y tras su fallecimiento, la propiedad pasa automáticamente al propietario del interés restante. Un propietario mantendría un “bien vitalicio” mientras que los derechos restantes se otorgarían al fideicomiso de tierra communal. Típicamente, quien tiene un bien vitalicio paga los impuestos a la propiedad, el mantenimiento, el seguro y otros gastos relacionados con el mantenimiento de la propiedad durante su vida.
 - **Donación solo del terreno.** Otro mecanismo para donantes o vendedores que desean permanecer en su casa por un tiempo sería que el donante o vendedor conserve el título de su casa mientras dona o vende el terreno subyacente a un fideicomiso de tierra communal. El fideicomiso de tierra communal y el propietario celebrarían entonces un contrato de arrendamiento del terreno bajo la casa. Un arrendamiento típico de fideicomiso de tierra communal dura 99 años y contiene cláusulas que restringen las futuras ventas de la casa a compradores calificados (de ingresos bajos o moderados) a un precio asequible. El Fideicomiso de tierra communal asegura que la casa continúe siendo permanentemente asequible para futuros compradores a través de los términos del arrendamiento del terreno (también conocido como ‘arrendamiento de terreno’).

“

Un Fideicomiso de tierra communal es una organización benéfica cuya misión y especialidad es la administración de viviendas y instalaciones comunitarias permanentemente asequibles, de acuerdo con los valores de la comunidad local.

- **Venta o donación de propiedad con arrendamiento de vuelta.** Un propietario podría donar o vender toda su propiedad a un fideicomiso de tierra communal y luego arrendarla nuevamente como inquilino por un período de tiempo. Esto podría ser una opción para los propietarios que tienen dificultades con las responsabilidades de mantener su hogar, pero que deseen seguir viviendo en él.
- **Venta con Descuento:** Una “venta caritativa con descuento” ocurre cuando un vendedor de bienes inmuebles vende su propiedad a un precio por debajo del “valor de mercado”, donando efectivamente una parte de su valor. Cuando el comprador es un fideicomiso de tierra communal u otra organización exenta de impuestos 501(c)(3), el vendedor puede ser elegible para una deducción de impuestos sobre el valor donado de la propiedad. Para que el vendedor obtenga beneficios fiscales, debe realizarse una tasación que documente que el precio de venta fue efectivamente una “venta caritativa con descuento”. Los vendedores deben consultar con sus propios asesores fiscales para estas transacciones.



Donaciones o Ventas con Descuento a través de Testamentos y Fideicomisos

- **Legados:** Los donantes que desean conservar su propiedad durante su vida, pero que quieren que una CLT (Comunidad de Fideicomiso de Tierras, por sus siglas en inglés) posea su propiedad después de su fallecimiento, pueden optar por dejar su propiedad a una fideicomiso de tierra communal en su testamento o fideicomiso. Otra opción es registrar una “escritura de transferencia por fallecimiento” revocable en la oficina del registro del condado, instruyendo que la propiedad se transfiera a una fideicomiso de tierra communal al morir el propietario anterior. Dado que los legados mal preparados y ejecutados pueden ser impugnados y declarados inválidos después del fallecimiento del donante, es fundamental trabajar con profesionales calificados, en particular con el abogado de planificación patrimonial del donante, para asegurarse de que todos los documentos estén debidamente redactados y ejecutados.
- **Legado (con Venta con Descuento):** Un donante, a través de su testamento o fideicomiso, puede ofrecer a una fideicomiso de tierra communal la oportunidad de comprar su propiedad de su patrimonio cuando fallezca a un precio con descuento. Esta opción brindará la oportunidad de convertir la propiedad en asequible de manera permanente en el modelo fideicomiso de tierra communal, además de proporcionar un legado financiero a los herederos.



Venta Futura a una fideicomiso de tierra communal

Para aquellos que aún no están listos para transferir su propiedad, pero saben que desean dar a una fideicomiso de tierra communal una futura oportunidad de comprarla, pueden ofrecer a una fideicomiso de tierra communal el derecho a comprar en el futuro.

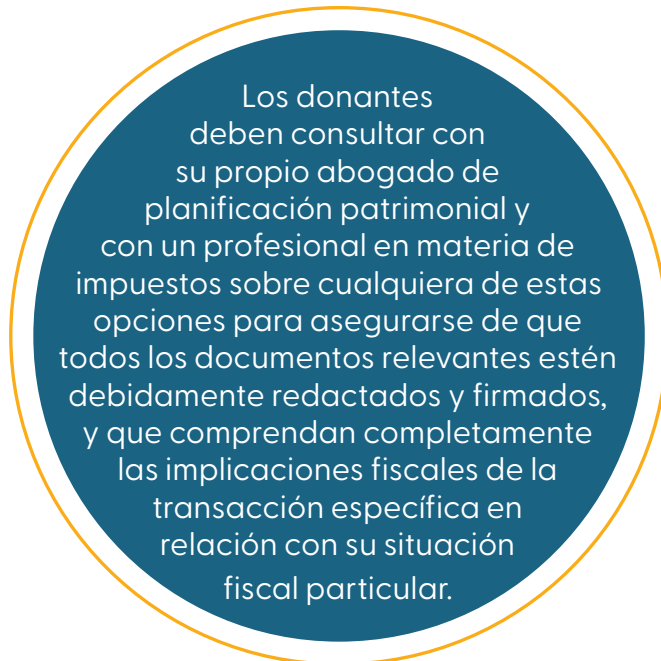
- **Opción de compra o derecho de compra.** Si sabes que deseas vender tu propiedad a una fideicomiso de tierra communal pero tú o la fideicomiso de tierra communal aún no están listos para hacerlo, tú y la fideicomiso de tierra communal podrían negociar una opción de compra, es decir, un acuerdo en el que la Fideicomiso de tierra communal tenga el derecho de comprar la propiedad durante un futuro período de tiempo. La opción de compra puede estar condicionada a un evento futuro definido, o puede ser para un período de tiempo determinado durante el cual la fideicomiso de tierra communal tenga el derecho de comprar la propiedad. Si la fideicomiso de tierra communal no ejerce su derecho a comprar durante el período de opción, el derecho de compra expira. Generalmente, la persona que posee la opción (en este caso la fideicomiso de tierra communal) paga una tarifa por la opción, ya sea que se ejerza o no. A menudo, esa tarifa se aplica al precio de compra si se ejerce la opción.

“

Para aquellos que aún no están listos para transferir su propiedad, pero saben que desean dar a una Fideicomiso de tierra communal una futura oportunidad de comprarla, pueden ofrecer a una Fideicomiso de tierra communal el derecho a comprar en el futuro.

- **Derecho de Preferencia.** Un derecho de preferencia otorga a la fideicomiso de tierra communal el derecho de ofrecer comprar la vivienda una vez que pongas la propiedad a la venta, y antes de que negocies o aceptes cualquier otra oferta. A diferencia de la opción de compra mencionada anteriormente, no hay un requisito legalmente vinculante para que el vendedor venda; los derechos de la fideicomiso de tierra communal dependen de que el propietario decida vender. Esto podría ser una buena opción para donantes que aún no están listos para vender su propiedad y no están seguros de cuándo podrían querer vender, pero que han decidido que, si lo hacen, quieren que la fideicomiso de tierra communal tenga la primera oportunidad de comprarla.

En el caso de opciones y derechos de preferencia, estos derechos generalmente duran por un período de tiempo, después del cual expiran y la fideicomiso de tierra communal no tendrá derechos diferentes a los de cualquier otro comprador potencial en el mercado abierto. En ambos casos, tanto para una opción como para un derecho de preferencia, el precio puede estar predeterminado en el momento en que se firma el acuerdo de opción o derecho de preferencia, o pueden estipular que el precio de compra será el valor de mercado o una parte del valor de mercado, determinado por una tasación en el momento de la venta.



¿Por qué Donar o Vender a una fideicomiso de tierra communal?

Posibles Beneficios de las Donaciones o Ventas con Descuento incluyen:

- **Beneficios Fiscales:** Como se mencionó anteriormente, en situaciones donde alguien dona una propiedad o la vende por debajo de su valor de mercado, puede haber beneficios fiscales potenciales para el vendedor/donante, especialmente cuando el valor de mercado de la propiedad es considerablemente mayor que el precio de la venta con descuento. Para obtener más información sobre los beneficios fiscales asociados con donaciones de propiedades y ventas con descuento, consulte [la Publicación 526 del IRS](#): Contribuciones Caritativas y [la Publicación 544 del IRS](#), Capítulo 1. **En todas las transacciones, es crucial consultar con su asesor fiscal para evaluar su situación particular.**
- **Estabilidad para los Ocupantes Actuales:** Vender o donar su propiedad a una fideicomiso de tierra communal puede proporcionar estabilidad y gestión confiable de la propiedad para los ocupantes actuales, ya sean propietarios o inquilinos. Además, aumenta la posibilidad de que los ocupantes actuales puedan convertirse en futuros propietarios de su hogar.
- **Legado:** Vender o donar su propiedad a una Fideicomiso de tierra communal asegura que la propiedad se utilizará como vivienda asequible mucho después de su fallecimiento.

Independientemente de su motivación, donar o vender a una fideicomiso de tierra communal garantiza la asequibilidad de la vivienda a perpetuidad. Es uno de los mecanismos más aplicables para asegurar la asequibilidad. Esto se logra a través del contrato de arrendamiento de tierras de la fideicomiso de tierra communal, un documento registrado renovable por 99 años que impone restricciones de asequibilidad y ocupación a la propiedad.

Dar el Siguiente Paso - Comprender las Necesidades del Donante (fideicomiso de tierra communal) y Consideraciones para Ayudar a Prepararse

Las ofertas de donaciones y ventas con descuento de propiedades son increíblemente significativas y apreciadas por las Fideicomiso de tierra communal. Sin embargo, no todas las propiedades o situaciones son adecuadas. Las siguientes consideraciones ayudarán a proporcionar un contexto importante y a prepararlo para conversaciones más efectivas con la Fideicomiso de tierra communal para llevar la discusión al siguiente nivel.

Con cualquier donación o venta con descuento, las prioridades de una fideicomiso de tierra communal suelen ser:

- Agregar viviendas e instalaciones comunitarias a su cartera.
- Convertir viviendas a precio de mercado en viviendas permanentemente asequibles (tanto de propiedad de residentes como de alquileres).
- Asegurar que las propiedades sean financieramente sostenibles, es decir, que generen un flujo de efectivo adecuado durante el período de transición (si actualmente se posee como alquiler), y que proporcionen una compensación adecuada para los roles de gestión de propiedades si los asume la Fideicomiso de tierra communal, por ejemplo, en un usufructo vitalicio o en una futura transferencia.



Consideraciones clave para las fideicomiso de tierras comunitarias antes de invertir más tiempo y recursos:

- **¿Es adecuada como vivienda asequible?**
- **¿Será financieramente viable y sostenible tanto la transferencia de la propiedad como su gestión a largo plazo?**
- **¿Existen problemas importantes, como riesgos de desastres naturales o necesidades de remediación ambiental?** Las fideicomiso de tierras comunitarias generalmente no están en posición de asumir especulativamente una propiedad que probablemente sea una pérdida neta, incluso por un período interino (es decir, que los costos de las necesidades/problemas de la propiedad podrían exceder el valor de la donación o la venta con descuento).

El personal de la fideicomiso de tierra communal también debe evaluar la probabilidad de que sus reuniones con los donantes y la investigación de viabilidad lleven a una eventual transferencia. Su objetivo es evitar una exploración prolongada cuando el donante no está seguro de lo que quiere. Un donante puede facilitar este proceso divulgando desde el principio cualquier detalle importante que podría cambiar radicalmente el trato o hacer que el proyecto sea inviable.

Cómo pueden los donantes prepararse para una conversación inicial productiva con una fideicomiso de tierra communal:

- **Investigue y defina sus necesidades/objetivos financieros en esta transacción.** Cuanto más defina sus necesidades financieras específicas, más rápido podrán usted y la fideicomiso de tierra communal decidir si vale la pena invertir tiempo y recursos:
 - ¿Cuánto desea recibir en ingresos netos por la venta (para ventas con descuento)?
 - Para usufructos vitalicios: ¿Cuánto de los costos de propiedad en curso puede seguir pagando? Para propiedades de alquiler, ¿cuánto flujo de efectivo necesita?
 - ¿Cuánto desea deducir como donación caritativa?

- **Aclare sus necesidades y deseos sinceros con respecto a la propiedad.** ¿Es dejar de gestionar un alquiler? ¿Seguir viviendo en la vivienda? Si es así, ¿por cuánto tiempo? ¿Es dedicar la propiedad a un propósito caritativo específico? ¿Obtener un beneficio fiscal particular?
- **Reúna y comparta información sobre la propiedad:**
 - **Finanzas de la propiedad.** Para propiedades de alquiler, proporcione dos años de estados de ingresos/gastos, una lista de inquilinos, un historial (y costos) de reparaciones y mejoras de capital. Toda esta información acelerará el proceso de análisis para la fideicomiso de tierra communal y es esencial para una venta con descuento.
 - **Condición física de la propiedad.** Un historial de reparaciones/mejoras, incluyendo el historial de permisos (o problemas) ayudará a la fideicomiso de tierra communal a evaluar la necesidad de reparaciones o una rehabilitación.
 - **Condición del título.** Considere solicitar un informe preliminar de título; compile todos los documentos para cualquier gravamen sobre el título (como documentos hipotecarios, etc.).
- **Considere tener una conversación temprana con los miembros de su familia y posibles herederos sobre su intención de donar o hacer una venta con descuento.**

Cuanta más información proporcione, más rápido podrá una fideicomiso de tierra communal evaluar la viabilidad y avanzar hacia una transacción real.

Finalmente, esté preparado para ejecutar un acuerdo escrito con la fideicomiso de tierra communal que documente su intención (y los términos) de donar. Algunas organizaciones pueden requerir esto como un umbral para un mayor compromiso después de una evaluación inicial. Incluso ejecutar una carta de intención o un MOU preliminar con la fideicomiso de tierra communal puede ser muy útil para documentar claramente los términos de la donación, restricciones, intenciones, etc., para evitar malentendidos en el futuro.

“

Cuanta más información proporcione, más rápido podrá una fideicomiso de tierra communal evaluar la viabilidad y avanzar hacia una transacción real.

California
Community
land trust
network

Escrito por Francis McIlveen con contribuciones de Christina Oatfield y de miembros del Comité Asesor de Donaciones y Ventas a Descuento de la Red de Fideicomisos de California: Connie Tamkin, Corey Ohama, Duane Bay, Ian Winters, Jordan Perez, Karen Law, Kyle Hughes, Luis Sarmiento, Meg Shiffler, Rebekah Halzel, Robin Rudderow, Steve King, y Tom McCafferty. Revision en Espanol: Lydia Lopez