

Formas Legales al Servicio de la Comunidad:

Cooperativas y otras formas legales de vivienda en propiedad para personas sin acceso a créditos bancarios.



Structures to Serve:

LEHCs and other legal pathways to homeownership
for underbanked residents



Panelistas / Panelists:

Mayerling Castillo

Co-op Program
Manager, SFCLT

Manager del
Programa de
Cooperativas,
SFCLT

Felix Linck-Frenz

Coordinadore de
Gestión, Oakland
(OakCLT)

Stewardship
Coordinator,
OakCLT

Mariah Thompson

Senior Litigator,
California Rural
Legal Assistance
(CRLA)

Abogada Litigante
Principal,
Asistencia Legal
Rural de California
(CRLA)

Sergio Carranza

Director Ejecutivo,
Pueblo Unido CDC
(Corporación de
Desarrollo
Comunitario)

Executive
Director, Pueblo
Unido CDC

Kiko Guss

Manager,
Programa
Bo-Linda Vista,
Bolinas CLT

Bo-Linda Vista
Program
Manager,
Bolinas CLT

Intro:

La falta de acceso a un crédito es marginación / Lack of access to credit is financial marginalization

✓ Modelo extractivo / Extractive model

Tasas de interés 6-9%
Enganches de hasta el 20%
Historial Crediticio >700

Extractive loans
Downpmt - up to 20%
High credit scores <700
Interest rates 6-9%

✓ Marginación Sistémica/ Systemic Marginalization

Deuda médica y estudiantil
Encarcelamiento
'Redlining'

Medical, Student debt
leading to a high Debt-to
Income (DTI) Ratio
Criminal record
'Redlining'

✓ Documentación / Documentation

ITIN
Ingresos en cash

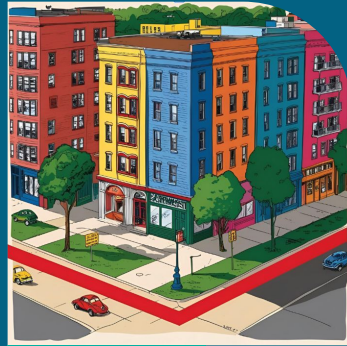
ITIN
Cash income

Agenda:



Intro Coops + CLTs

Mayerling Castillo,
SFCLT



Intro LEHCs

Felix Linck-Frenz,
OakCLT



Comunidad Nuevo Lago

Mariah Thompson,
CRLA



Pueblo Unido CDC

Sergio Carranza,
PUCDC



Introducción a las Cooperativas y CLTs / Introduction to Cooperatives and CLTs

Mayerling Castillo (SFCCLT)

**La Comunalidad no es
un concepto, sino una
forma de vivir**

**"Communality is not a
concept, but a way of
life."**

**Trabajo
Work**

**Poder Politico
Politic Power**



**Fiesta
Celebration**

**Territorio
Land**

ECONOMIA SOLIDARIA

SOLIDARITY ECONOMY

Modelo económico basado en principios de cooperación, equidad, sostenibilidad, y justicia social, donde las personas y las comunidades priorizan el bienestar colectivo sobre el lucro individual.

Economic model based on principles of cooperation, equity, sustainability, and social justice, where people and communities prioritize collective well-being over individual profit.



Que es un CLT? What is a CLT?



Un CLT o Fideicomiso Comunitario es una organización sin fines de lucro y cuya misión es asegurar que propiedades se mantengan accesibles permanentemente para residentes de bajos ingresos asegurando que la tierra pertenezca a la comunidad.

A CLT, or Community Land Trust, is a nonprofit organization whose mission is to ensure that properties remain permanently affordable for low and moderate income residents by making sure the land belongs to the community.



Primer CLT en los Estados Unidos

First CLT in the US



El CLT tenía como objetivo proporcionar tierras y viviendas asequibles para las familias que habían sido excluidas de la propiedad de tierras debido al racismo sistémico y la explotación

CLT aimed to provide affordable land and housing for Black families who had been excluded from land ownership due to systemic racism and exploitation.

Es un **grupo de personas** que deciden unirse **voluntariamente** para trabajar juntas y **ayudarse** mutuamente. Comparten la propiedad de la organización y/o **toman decisiones** de forma democrática, es decir, todos tienen voz y voto. El objetivo es **resolver necesidades comunes** como mejorar la economía, crear proyectos o fortalecer la **comunidad**.

It is a **group of people** who decide to join together **voluntarily** to **work together** and help each other. They share ownership of the organization and/or make **decisions democratically**, meaning everyone has a say. The goal is **to solve common needs** such as improving the economy, creating projects or strengthening the **community**.

Una Cooperativa

A Cooperative



¿Cómo están conectadas estas dos ideas para crear cambio?

How are these two ideas for creating change connected?

El CLT asegura que la tierra se mantenga **asequible** por generaciones, mientras que la cooperativa otorga a los residentes **el poder de gestionar** sus hogares de manera **colectiva**. La tierra está **protegida** de ser vendida con fines de lucro, y la cooperativa permite que **las personas tengan voz** en cómo se gestionan las cosas.

The CLT ensures the land remains **affordable** for generations, while the cooperative gives residents the **power to manage** their homes **collectively**. The land is **protected** from being sold for profit, and the cooperative **allows people to have a say** in how things are run.



CLTs y Cooperativas Uniendo Fuerzas

CLTs and Cooperatives: Joining Forces

- Control Democrático: Los residentes tienen **voz en las decisiones**.
- Conexión Comunitaria: Fomenta un **sentido de apoyo**
- Costos de Vivienda Más Bajos: Las cooperativas suelen tener **alquileres más bajos**.
- **Mayor estabilidad** porque el enfoque está en la asequibilidad a largo plazo.
- Residentes pueden aprender nuevas habilidades
- Responsabilidad Compartida: **Todos comparten la responsabilidad** del mantenimiento y la toma de decisiones.



- Democratic Control: **Residents have a say**
- Community Connection: can foster a **sense of support among residents**.
- Lower Housing Costs: Co-ops often have **lower rent**
- **More security** because the focus is on long-term affordability.
- Skill Building: **Residents can learn new skills** by taking on management roles
- Shared Responsibility: **Everyone shares responsibility** for maintenance and decision-making,

Modelos de Vivienda | Housing Models

RESIDENT CONTROL OF BUILDINGS

SINGLE-FAMILY
HOME



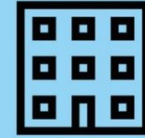
LIMITED EQUITY
HOUSING COOPERATIVE
[LEHC]



CONDOMINIUM



MULTIFAMILY
RENTAL



99 YEAR GROUND LEASE

COMMUNITY OWNERSHIP OF LAND

Contribution of Oakland CLT

LES RESIDENTES CONTROLAN LAS ESTRUCTURAS

RESIDENT CONTROL OF BUILDINGS

HOGAR
UNIFAMILIAR

HOME



LIMITED EQUITY

HOUSING COOPERATIVE
COOPERATIVA DE VIVIENDA DE
CAPITAL LIMITADO (LEHC)



CONDOMINIUM

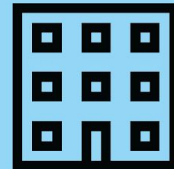


CONDOMINIO

ALQUILER MULTIFAMILIAR

MULTIFAMILY

RENTAL



99 Year Ground Lease / ALQUILER DEL TERRENO POR 99 AÑOS

COMMUNITY OWNERSHIP OF LAND

LA COMUNIDAD ES DUEÑA DEL TERRENO





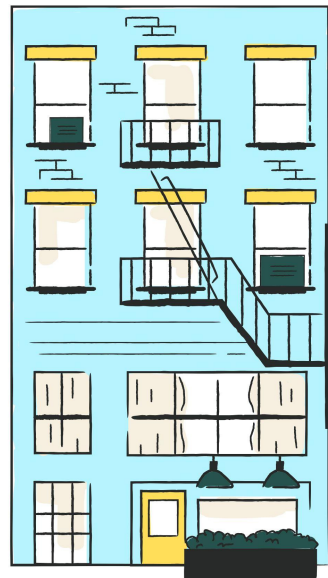
Cooperativas de Vivienda de Capital Limitado / Limited Equity Housing Coops (LEHCs) Felix Linck-Frenz (OakCLT)

Juntas, residentes forman una entidad legal : **La Cooperativa**

La Cooperativa compra una propiedad que será utilizado y controlado por sus miembros



Cada hogar compra **una acción** en la cooperativa y así se convierten en **Miembros Cooperatives**. Esto les da derecho de votar y vivir en una unidad.

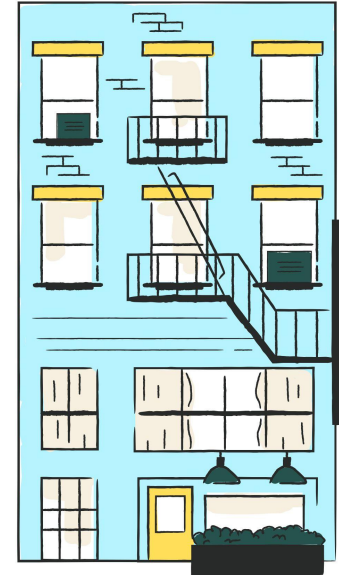


Together , the residents create a legal entity : **The Cooperative**



Each household buys **one share** in the Cooperative and become **Cooperative Members**. This gives them the right to vote and live in a unit.

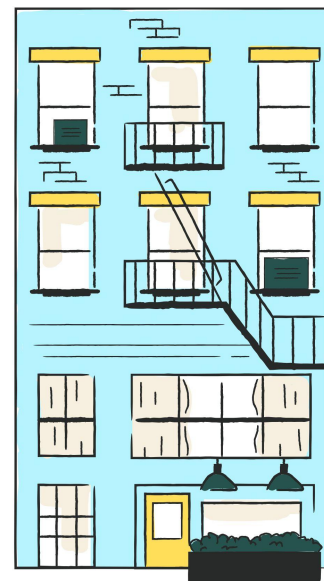
The Cooperative purchases a property to be used and controlled by the members.





Los Accionistas Miembros son
AMBOS les **inquilines** de la
cooperativa Y **directores** de la
Cooperativa

The Member Shareholders are
BOTH the **tenants** of the co-op **AND**
the **directors** of the co-op



Limited Equity Housing Cooperative Cooperativa de Capital Limitada

¿Qué es "Capital" ? What Is "Equity" ?

Cada miembro posee una porción del valor total de la cooperativa, pero no de la propiedad. Eso determina la cantidad de valor a cual pueden tener acceso cuando venden su acción - ese es su "capital".

Each member owns a portion of the total value of the cooperative, but not of the property. That determines the amount of value they can access when they sell their share - that is their "equity".



Cooperativa de Vivienda de Capital Limitada

Limited Equity Housing Cooperative



“Capital Limitado” **significa que hay restricciones sobre cuánto se puede re-vender una acción.** En CA: apreciación de acciones está limitado a 10% por año y la cantidad de capital de todos los miembros está limitado a 10% del valor del desarrollo de la propiedad.

Acciones nunca disminuyen en valor.

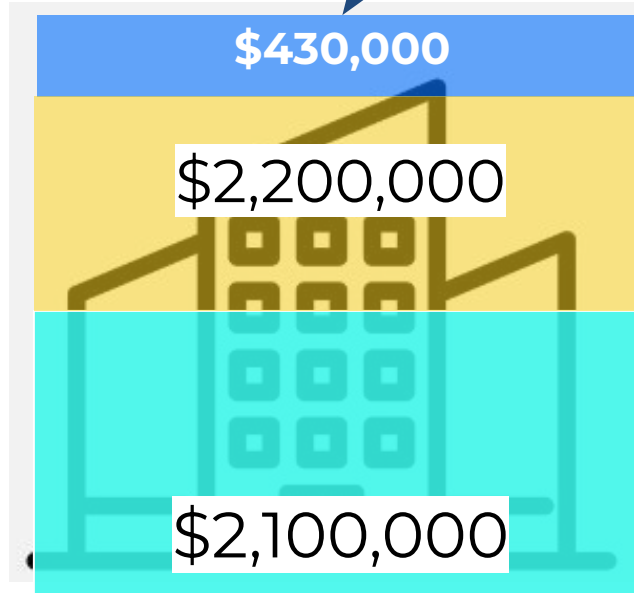
“Limited Equity” **means that restrictions are placed on how much a share can be resold for.** In CA: share appreciation is limited to 10% per year & the value of all member's equity cannot equal more than 10% of the property value. ***Shares never decrease in value.***



La Compra de la Cooperativa Co-op Purchase

**Cantidad Máxima
de las acciones de miembros**
Maximum Total Member Shares

4,300,000

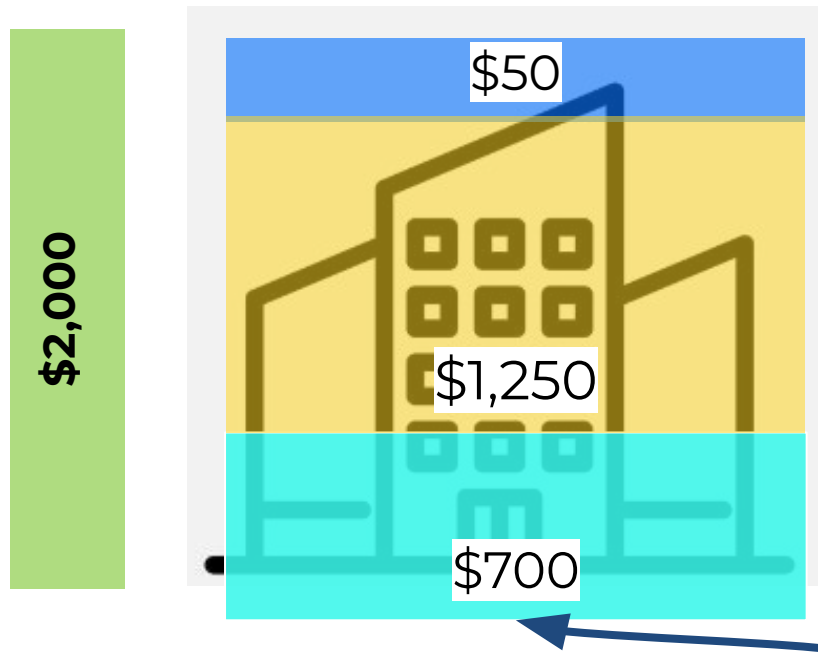


**La Hipoteca General
de la Cooperativa**
The Cooperative's
Blanket Mortgage

Subsidia / Subsidy

Pagos mensuales de miembros

Monthly Member Payments



Pago mensual al préstamo de acción
Monthly Share Loan Payment

La porción del miembro hacia el pago mensual a la Hipoteca General

The Member's portion of the monthly Blanket Mortgage payment

La porción del costo de operar la cooperativa
The member's portion of the co-ops operating costs

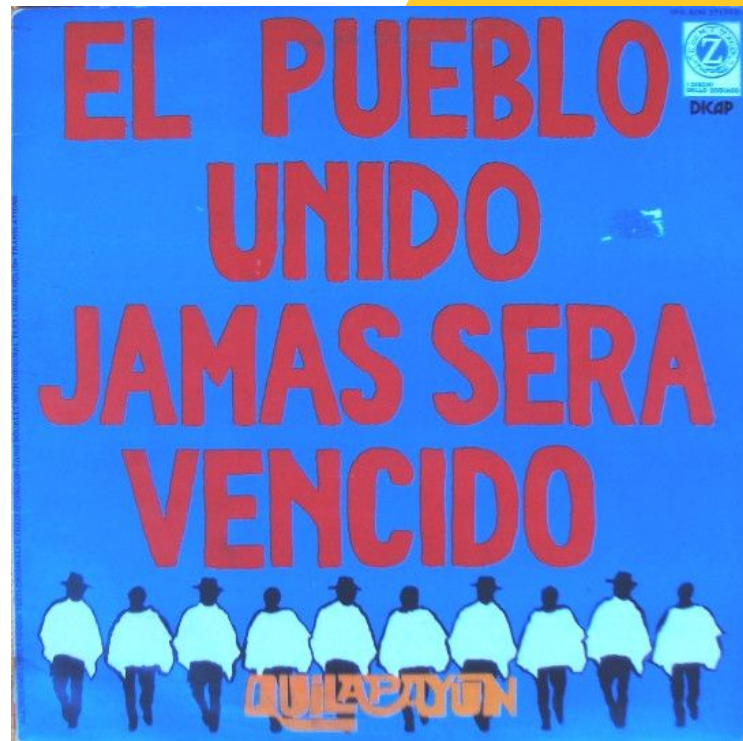
De ganancias privadas a poder colectivo financiero

From private profits to collective buying power:

Préstamos para la cooperativa están respaldados por los ingresos de la propiedad (“la renta”), no de los individuos. **Garantes individuos no se requieren.**

Mortgages to the Cooperativa are underwritten by lenders using the income to the property (“rents”), rather than individuals incomes. **No individual guarantors are needed.**

California Community Land Trust Network | September 2025



Requisitos para Comprar / Purchasing Requirements

Propietario Homeowner	Pago Inicial / Down Payment/ : 10% (SSN) , 20% (ITIN) Puntuación crediticia / Credit score ≈ 620	SSN: \$70K ITIN: \$140K
Propietario con CLT CLT Homeowner	Down Payment/ Pago Inicial : 3% (SSN) no disponible/ not available (ITIN) Credit score / puntuación crediticia ≈ 620	SSN: \$10,500K
Miembro Cooperative en CLT CLT Co-op Member	Precio de la acción / Share Purchase Price : Determinado por les miembros Determined by the members Puntuacion crediticia / Credit Score : Sin requisitos / no requirements	Entre / between \$1,500 - \$32K (maximo)
Inquiline Tenant	Not Applicable No Aplica	Deposito / Deposit ≈ \$6,900

Comparando : 1 recamara en Oakland , CA

Comparing : 1 Bedroom in Oakland, CA

Propietario
Homeowner

\$700,000 = El precio medio de venta de viviendas

\$700,00 = Average home sale price

Propietario CLT
CLT Homeowner

\$700,000 - Precio de Compra / Purchase Price

\$350,000 - Subsidia / Subsidies

**Miembro
Cooperative en
CLT**
CLT Co-op
Member

14 Unidades / Units

\$4.3 M = Precio total del desarrollo / total development cost

\$308K = Precio por unidad / Price per Unit

\$150,000 = Subsidia por cada unidad / Subsidy per unit

Inquiline
Tenant

\$2,300 = El precio medio de renta mensual

\$2,300= Average Monthly Market Rent

	Poder Político Political Power	Toma de Decisiones Decision Making	Apoyo Support
Propietario Homeowner	individuo individual	Total Total	Ninguno None
Propietario con CLT CLT Homeowner	Como miembro del CLT As a CLT member	Compartido con el CLT Shared with the CLT	Apoyo técnico del CLT Technical support from the CLT
Miembro Cooperative en CLT CLT Co-op Member	Como directores de un negocio As Directors of a business	Compartido con los vecinos Shared with neighbors	Poder colectivo para implementar y financiar Collective power to implement and finance
Inquiline Tenant	En organizarse By organizing	Ninguna None	No Aplica Not Applicable

Costo Mensual / Monthly Payment		Interés / Interest
Propietario Homeowner	SSN : \$ 4,496 + aseguranza / insurance	≈ 6.2 %
	ITIN : \$4,100 + aseguranza / insurance	≈ 7.0%
Propietario con CLT CLT Homeowner	SSN : \$2,595 + Aseguranza / insurance	≈ 6.2 %
Miembro Cooperative en CLT CLT Co-op Member	Valor de Accion / Share Value : \$8,100 \$2,000 /mes con todo incluido \$2,000/ month everything included	≈ 6.5%
Inquiline Tenant	\$2,300 + servicios / utilities	N/A

10 años /years	(interés pagado) (interest paid)	Capital del Residente Resident Equity	Ahorros* Savings *
Propietario Homeowner	SSN: -\$363,035 ITIN : -\$367,632	Depende del valor del mercado Depends on the market value	
Propietario con CLT CLT Homeowner	-\$195,635	+\$84,535	+\$228,120
Miembro Cooperative en CLT CLT Co-op Member	-\$87,600.35 Por cada unidad Per unit	+\$9,739	+\$292,530
Inquiline Tenant	N / A	<i>Todo las ganancias van al propietario</i> <i>All profits go to the landlord</i>	+\$256,530

Cooperativa de Capital Limitada Sobre Terrenos Comunitarios

Limited Equity Cooperative on CLT Land

**La comunidad,
por medio del
Fideicomiso de
Tierras
Comunitarias,
Gestiona y es
propietaria del
terreno.**

**The Community,
represented by
the CLT, steward
and own the land**



**Los residentes,
como
miembros de la
cooperativa,
controlan y son
dueños
colectivos del
edificio**

**The residents,
as members of
the Coop,
collectively own
and control the
building**

DERECHOS de Propiedad	Las Cooperativistas	La Cooperativa	El Fideicomiso Comunitario
Posesión legal	X	✓ del edificio	✓ del terreno
Derecho de Vender	Tienen derecho de vender SU ACCIÓN a un precio LIMITADO Right to sell their SHARE for a LIMITED amount	Derecho de vender la propiedad entera a otras Cooperativas o al CLT pero no para ganancias Right to sell the building to other cooperatives or to the CLT but not for profit.	Solo a otros grupos sin fines de lucro mientras mantiene el contrato del terreno Only to other nonprofits, and only if the Ground Lease is maintained
Derecho de controlar el uso	✓ de su unidad	✓ del edificio	✓ mantener la asequibilidad

Una Llamada a acción

A call to action

1. **Hipotecas Generales de termino largo**
Longer term
Longer Term Blanket Mortgages
2. **Préstamos para Acciones**
Share Loans
3. **Asistencia para primeros compradores
para miembros cooperativistas**
First Time Homebuyer Assistance for Co-op
members





Comunidad Nuevo Lago LEHC

Mariah Thompson (CRLA)

LEHCs for Resident Ownership of Rural California Mobilehome Parks Mariah Thompson (CRLA)



Why talk about mobilehome parks? /

¿Por qué hablar sobre los parques de casas móviles?

- > 4,000 mobilehome parks in California
- ~ 363,686 mobilehome spaces
- Prevalent in rural areas
- One of the last remaining options for affordable homeownership
- Rapidly increasing area for predatory investment
- Highly vulnerable resident population is ripe for exploitation
- Well suited for resident ownership model

- Hay más de 4,000 parques de casas móviles (MHP, por sus siglas en inglés) en California.
- Existen aproximadamente 363,686 espacios para casas móviles.
- Son prevalentes en áreas rurales.
- Son una de las opciones que todavía existen para la propiedad de vivienda asequible.
- Son un área de rápido crecimiento para la inversión depredadora.
- Tienen una población de residentes altamente vulnerable a la explotación.
- Son muy apropiados para el modelo de propiedad por parte de residentes.

**La propiedad colectiva
de los residentes como
solución frente a
inversores
depredadores**

**Resident ownership as
a solution to predatory
investors**



Comunidad Nuevo Lago: Fresno County

- 60-space aging park in rural Fresno County
- Primary residents: farmworker families of Oaxacan heritage from San Miguel Cuevas
- Primarily unbanked residents
- Mixed-status households
- Multi-generational households
- Seniors
- Spanish & Mixteco primary languages

- Parque antiguo de 60 espacios ubicado en el condado de Fresno.
- Residentes principales: familias de trabajadores agrícolas de origen oaxaqueño del pueblo San Miguel Cuevas.
- Primordialmente residentes que no tienen cuentas bancarias.
- Hogares con estatus mixtos, y multigeneracionales.
- Personas mayores.
- Idiomas principales: español y mixteco.

LEHC Formation Process / Proceso de formación de una LEHC

- Five-year litigation against corporate landlord
- Multi-year co-op formation process
- Collaboration with:
 - Grupo Comunitario de San Miguel Cuevas
 - CRLA
 - CCCD
 - ROC USA
 - UC Irvine School of Law
 - MoFO (Morrison Foerster)
 - WCLP(Western Center on Law & Poverty)

- Litigio de cinco años contra la empresa arrendadora
- Proceso plurianual de formación de la cooperativa.
- En colaboración con los siguientes grupos:
 - Grupo Comunitario de San Miguel Cuevas
 - CRLA (Cal. Rural Legal Assistance)
 - CCCD (Cal. Center Cooperative Dev.)
 - ROC USA (Resident Owned Comm. USA)
 - UC Irvine School of Law
 - MoFO (Morrison Foerster)
 - WCLP (Western Center on Law & Poverty)

LEHC Formation Process Insights / Aprendizajes sobre la formación la LEHC

- Time and relationship-development essential
- Language access and holistic inclusivity
- Professional translation of form documents
- Obtain outside legal counsel for LEHC formation
- CRLA community connection critical
- Slow it down to get it right- progress moves at the speed of trust

- El tiempo y el establecimiento de relaciones son esenciales.
- El acceso lingüístico y la inclusividad holística.
- La traducción profesional de documentos y formularios.
- La contratación de asesoría jurídica externa para la formación de la LEHC.
- La conexión de la comunidad con CRLA es crucial.
- Ir a un ritmo lento a fin de hacerlo bien: Se avanza a medida que se adquiere más confianza.

Challenges to LEHC Model for MHPs / Retos del modelo LEHC para los parques de casas móviles (MHP)

- Funding is expensive & relies on profit-driven investors (CDFIs)
 - MHP Owners are taking advantage through price increases
 - Reliance on CDFI only would have doubled rent
 - Stacked SERNA & MORE -> rent reduction
- El financiamiento es costoso y depende de inversores motivados por las ganancias (Instituciones Financieras de Desarrollo Comunitario [CDFI, por sus siglas en inglés]).
 - Les propietaries de los MHP se aprovechan con el aumento de los precios.
 - Depender de las CDFI solo duplicaría el costo del alquiler
 - Financiamiento combinado de SERNA y OTROS MÁS - reducción del alquiler.

Challenges to LEHC Model for MHPs / Retos del modelo de LEHC para los MHP

- Heavy reliance on professionals, which requires connections or funds
 - Unfamiliarity with “conventional” western lending or banking practices mandates personal relationships, trust, and time
 - We need more flexible, accessible, affordable funding that is available to additional forms of resident ownership
- La dependencia considerable en profesionales, lo cual requiere de conexiones y fondos.
 - El desconocimiento de las prácticas «convencionales» de préstamos o banca occidental exige el establecimiento de relaciones personales, confianza y tiempo.
 - La necesidad de un financiamiento más flexible, accesible y asequible que esté disponible para otras formas de propiedad por parte de los residentes.

Pueblo Unido CDC:

Soluciones Comunitarias Para el
Desarrollo Económico y la Vivienda Justa /
Community-Driven Solutions for Economic
Development and Housing Justice

Sergio Carranza (PUCDC)



Nuestra Agricultura / Our Agriculture

El Poniente del Valle de Coachella / Eastern Coachella Valley

- Produce + \$700 millones de productos agrícolas
 - En 2021, se reportaron \$324,895,000 de producción de verduras y melones
 - La industria actual provee sueldos bajos sin beneficios de salud.
 - El cambio climático causa altas temperaturas en el verano, así como inundaciones y mala calidad del aire.
- Produces over \$700 million in agricultural revenues
 - According to the 2021 Riverside County Agricultural Commissioner Report, \$324,895,000 was the valuation for vegetables, melons, etc.
 - Existing ag provides low-paying jobs without health benefits
 - Climate change causing high temperatures during summer, flooding, poor air quality.

Comunidades Polanco de Mobilehomes / Polanco Mobilehome Parks Communities



Polancos:

- Parques de mobilehomes familiares
- Usan modelo cooperativo
- No requieren subsidios
- No se pagan rentas
- Muchos eliminaron sus hipotecas
- Forman casi el 25% de la vivienda asequible en la región
- La solución más eficaz de vivienda asequible en la región
- Ley de Vivienda de Empleados - Proceso de permisos simplificado

-
- Small, family-owned mobilehome parks.
 - Use a cooperative approach
 - No subsidies required
 - No rent burden
 - Many have achieved mortgage debt-free status
 - Nearly 25% of available affordable housing
 - Most cost-effective approach for affordable housing in E. Coachella Valley
 - Employee Housing Act - Streamlined permit process

Employee Housing Act of 2019 /

Ley de Vivienda de Trabajadores del 2019 (AB 1783)

- An evolution of the Employee Housing Act introduced by Richard Polanco in the 1990s to amend sections of Health and Safety Code. Key Purpose:
 - Streamlined, Ministerial Approval Process
 - Exempt from :
 - Conditional Use Permit
 - CEQA Requirements
 - Qualified Non-Profits
 - Development max - 36 units or spaces designed for use by a single family or household.
- La evolución de la Ley de Vivienda para Empleados, introducida por Richard Polanco en los 90s para modificar el Código de Salud y Seguridad.
 - Objetivo principal:
 - Proceso de aprobación simplificado exento de:
 - Permiso de uso condicional
 - Requisitos de la CEQA
 - Organizaciones sin fines de lucro calificadas
 - Desarrollo con un máximo de 36 unidades o espacios diseñados para uso de una sola familia o grupo familiar.

El Milagro Farms ECV



El Milagro Farms ECV

- Community-owned economy
- 40 Acre land donation in Mecca, CA
- \$1/year lease for small farmers
- Offers training and education for new workforce ag opportunities with living wages and benefits
- Regenerative Agriculture and Controlled Environment Agriculture
- Focused on 100% organic specialty crops
- Creates local markets
- Climate change adaptation, resilience

- La economía pertenece a la comunidad
- Donación inicial de 40 acres en Mecca
- Acceso a la tierra por \$1/año
- Capacitación para crear nuevas oportunidades en agricultura con sueldo digno y beneficios.
- Agricultura regenerativa y de Ambiente Controlado
- Producto 100% orgánico de especialidad
- Crea mercados locales
- Invierte en resiliencia y adaptación climática



Rural Communities Investment Fund (RCIF)

Fondo de Inversión de Comunidades Rurales (RCIF)

Rural Communities Investment Fund (RCIF) / Fondo de Inversión de Comunidades Rurales (RCIF)

- Los excedentes de El Milagro Farms ECV serán reinvertidos en la comunidad a través del RCIF en forma de préstamos.
 - RCIF proveerá de asistencia financiera para construir viviendas “AgriHousing” a 0% interés simple
 - Proveerá asistencia de enganche para reducir el préstamo necesario
- Surplus from El Milagro Farms ECV will be reinvested back into community through the RCIF as a revolving loan
 - RCIF will provide financial assistance to build AgriHousing Dwellings at 0% simple interest
 - Will assist with equity investment to reduce loan amount

Polanco AgriHousing



Polanco AgriHousing



Elementos de adaptación climática

- Paneles Estructurales con Aislamiento
- Contról ambiental avanzado
- Paneles solares
- Filtración de agua
- Programa de aforestación

Climate change adaptation elements:

- Structural Insulated Panels (SIPs)
- Heat pump/Mini Splits for HVAC
- Solar photovoltaic system
- Point-of-entry water filtration
- Afforestation program



Housing / Vivienda



Community Ag /
Agricultura Comunitaria



Community Engagement
/
Trabajo comunitario



RCIF / Fondo de
Inversión



Employee Housing Act / Ley De
Vivienda de Empleados



Q&A

California
community
land trust
network