

Elementos de la economía democrática

FIDEICOMISO DE SUELO COMUNITARIO



Los fideicomisos de propiedad comunitaria (CLT, por sus siglas en inglés) son organizaciones sin fines de lucro que adquieren y administran tierras en un “fideicomiso” para el beneficio permanente de las comunidades de ingresos bajos.

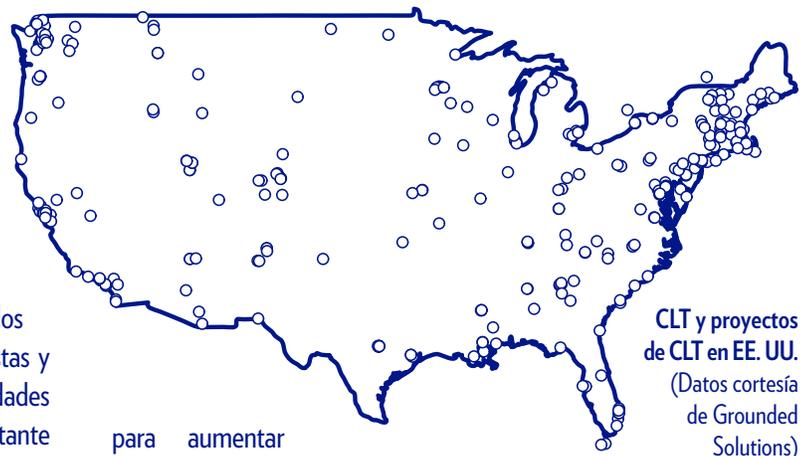
Un CLT posee la propiedad de la tierra a perpetuidad, mientras que los inquilinos residenciales y comerciales son los propietarios de las casas, tiendas y otras estructuras establecidas sobre la el suelo por medio de un contrato de arrendamiento con la organización del CLT. Al separar la propiedad de la tierra y los desarrollos residenciales o comerciales sobre la misma de esta manera, un CLT puede garantizar que las inversiones públicas y privadas utilizadas para mantener las

viviendas y otros establecimientos permanezcan en manos de la comunidad durante generaciones. El núcleo de esta estrategia son los límites impuestos a la cantidad de capital que un arrendatario de un CLT se puede embolsar en el momento de reventa o transferencia de propiedad, así como el sistema de gobernanza tripartito que brinda a los arrendatarios de un CLT, los miembros de la comunidad y los gerentes del CLT igual representación y poderes de decisión.

Impacto potencial

Con una inversión pública y un apoyo significativos, los CLT pueden ayudar a redefinir el concepto de vivienda asequible, fortaleciendo una cultura y práctica de la propiedad dentro de las comunidades históricamente marginadas.

Se estima que hay unas 225 organizaciones de CLT en los Estados Unidos, una cantidad que aumentará a medida que los activistas y defensores de los derechos de vivienda asequible en las comunidades agobiadas por la pérdida de viviendas asequibles y bajo la constante amenaza de desplazamiento monten campañas exitosas para que haya inversiones a largo plazo en viviendas asequibles. Si bien muchos de los CLT actuales se centran principalmente en apoyar las oportunidades para alquilar o adquirir vivienda, otros usos predominantes y emergentes incluyen producción de alimentos, jardinería comunitaria, centros comerciales e instalaciones recreativas. De esta forma, los CLT crean oportunidades para que las familias y los emprendedores de ingresos bajos y moderados participen de los beneficios y la cultura de propiedad, con el apoyo de una organización local que trabaja



para aumentar la estabilidad, la movilidad y la riqueza generacional. **Por lo tanto, un CLT interrumpe el *statu quo* extractivo, especulador e insostenible de nuestro sistema actual de uso de la tierra y vivienda, al asegurar que todas las personas puedan acceder al recurso más valioso de la sociedad, la tierra, y no solo aquellos afortunados o privilegiados que se benefician de las antiguas políticas de tierras y viviendas.**

Características transformadoras

Los CLT, de por sí, actúan como salvaguardas de los recursos limitados, maximizando las inversiones públicas para lograr un impacto a largo plazo, al tiempo que proporcionan una estructura para que las comunidades locales satisfagan sus necesidades.

Los CLT difieren de las estrategias convencionales relativas a la vivienda, las cuales típicamente ofrecen a los posibles propietarios o proveedores de vivienda un subsidio único que no se recupera ni se regenera una vez que el propietario vende su casa, se ejecuta una hipoteca o se vencen las regulaciones y acuerdos de asequibilidad para viviendas de alquiler. Con los CLT, las inversiones públicas y privadas utilizadas para crear la asequibilidad no solo permanecen dentro de la comunidad, sino que se regeneran para apoyar a familias o inquilinos adicionales, lo que aumenta el alcance y el impacto de los recursos a menudo escasos.

“Es la única manera concreta o tangible de evitar el desplazamiento en el futuro”, declara Diane Linn, directora ejecutiva de Proud Ground, un CLT que ha atendido a más de 350 familias en la región metropolitana de Portland desde 1999. Reflexionando sobre sus años de campaña y la lucha desde el servicio público por la vivienda asequible, Linn enfatiza: “se pueden hacer políticas contra el desplazamiento forzoso. Se puede alentar a la gente a hacer todo tipo de cosas. Se pueden dar incentivos. Pero, por norma general, nada funciona tan bien [como un CLT]”.

Desafíos

El impacto de un CLT puede verse obstaculizado si el precio para adquirir una propiedad no es asequible, si las necesidades de los especuladores se priorizan de tal manera que un CLT se encuentre en desventaja en su esfuerzo por crecer, o la participación de la comunidad y los inquilinos necesaria para apoyar un gobierno fuerte en el CLT no cumple con sus compromisos.

Recursos adicionales

Grounded Solutions Network es una organización nacional impulsada por miembros de CLT locales, que también proporciona asistencia técnica y recursos expertos sobre el desarrollo de CLT y las mejores prácticas: <https://groundedsolutions.org>

Ejemplos

Proud Ground (Portland, Oregón, EE. UU.)

Fundada en 1999

Área de servicio: regional

Enfoque: casas unifamiliares dispersas

Creado en 1999 por la ciudad de Portland como fideicomiso municipal, Proud Ground se expandió rápidamente en los condados circundantes de Portland a medida que los líderes de la región atestiguaban el creciente costo de los bienes raíces y la pérdida de oportunidades de viviendas asequibles para los antiguos residentes del área metropolitana. Hasta la fecha, Proud Ground ha apoyado a más de 350 familias en la compra de más de 280 viviendas. El comprador típico de Proud Ground tiene unos ingresos medios de 41 000 \$, es decir, el 65 por ciento del ingreso promedio del área en el momento de la compra. Además, un informe publicado recientemente revela que el propietario promedio de Proud Ground gana un patrimonio de 60 000 \$ en la propiedad después de diez años de ser propietario de una vivienda, incluyendo las limitaciones de capital.

Clt Maggie Walker (Richmond, Virginia, EE. UU.)

Maggie Walker CLT (Richmond, Virginia)

Fundada en 2017

Tipo: local

Enfoque: casas unifamiliares en sitios dispersos

A pesar de los esfuerzos de varias organizaciones para proporcionar oportunidades de vivienda asequible y servicios a los residentes de una comunidad afectada por la gentrificación en Richmond, los líderes locales vieron que las fuerzas del desplazamiento forzoso seguían amenazando a los residentes locales. En busca de una solución permanente, los defensores locales trabajaron para establecer y poner en marcha el Fideicomiso de Terrenos Comunitarios Maggie Walker, que lleva el nombre de la primera mujer de color que fundó un banco en los Estados Unidos. Hasta ahora, esta organización en desarrollo ha ganado el apoyo del hospital Bon Secours, que concedió al CLT 140 000 \$ en fondos de beneficio comunitario, así como del Virginia Credit Union, que se ha comprometido a realizar contribuciones durante varios años de 100 000 \$ en apoyo de familias que ganan entre el 50 y el 115 por ciento del ingreso promedio del área.



Los **elementos de una economía democrática** de The Next System Project es una serie en continua expansión que presenta diseños institucionales esenciales para transformar la política económica. Descubre más en thenextsystem.org/elements

*Escrito por Jarrid Green
Traducido por Guerrilla Media Collective*