

¿Porqué cooperativas de Terreno?

Una cooperativa de terreno (community land trust o CLT, por sus siglas en inglés) es una sociedad privada sin fines de lucro creada para retener terrenos en beneficio de una comunidad y sus habitantes. La mayoría de las cooperativas de terreno (CTs) están principalmente dedicados a facilitar y preservar viviendas accesibles en este mismo terreno.

En Comunidades en Crecimiento...

En muchas comunidades el crecimiento de la población así como el crecimiento económico han provocado un aumento en los precios de vivienda. Debido a ello, muchos trabajadores no pueden comprar casas en las mismas comunidades en donde trabajan. Limitados fondos públicos están destinados a subsidiar programas de vivienda para aquellos con entradas económicas poco competitivas, pero los subsidios no crecen al ritmo de las necesidades para ellos.

Para solucionar este problema, las cooperativas de terrenos se desarrollan en un creciente número de comunidades — en áreas metropolitanas en expansión desde

Albuquerque, New Mexico a Portland, Oregon; en comunidades universitarias como State College, Pennsylvania o Boulder, Colorado; en zonas exclusivas desde Los Cayos de Florida a la Isla San Juan en el Estado de Washington; y muchas otras comunidades a través de todo el país. Las CTs limitan los precios de las viviendas por medio de un control permanente de los costos de la tierra, así asegurando que los subsidios benefician a varios propietarios sobre largo plazo sin necesidad de repitarse cada vez que un hogar se vende.

En Barrios de Bajo Ingreso...

La problemática de los llamados barrios de bajo ingreso gira típicamente en derredor de la falta de inversión en las propiedades y de dueños ausentes. Cuando se venden casas, estos viejos edificios usualmente son comprados por inversionistas quienes cobran rentas altas, a pesar de que dichas propiedades están extremadamente deterioradas. Las rentas no son invertidas en la comunidad, no son ahorradas por los residentes, no son gastadas en negocios locales y por ende, no son usadas para mejorar la comunidad.

Aun y cuando los residentes se organizan para mejorar su barrio, es típico que son los dueños

ausentes que beneficjen del aumento de sus propiedades.

A través de una CT, los residentes por sí mismos pueden controlar los beneficios que han creado. Por ejemplo, cuando los residentes de la calle Dudley en Boston se organizaron para reconstruir y mejorar su comunidad, ellos decidieron establecer una CT, de modo que ellos no perdiesen el control de lo que habían decidido trabajar. Su lema, "¡Apodérese y Aduéñese!" podría ser usado para muchas otras comunidades.

"Tengo 15 años buscando una casa, y ahora es increíble participar en construir una. El concepto del hogar incluye la idea de cuidarse uno al otro y la Cooperativa de Terrenos nos ofrece esa posibilidad."

— Ona Blue, Lopez Community Land Trust
Lopez Island, Washington

ARBOLERA DE VIDA



Los dirigentes de la Sawmill CT planearon el desarrollo de 27 acres.

Presentando

Institute for Community Economics (ICE)

El Institute for Community Economics (Instituto de la Economía Comunitaria o ICE, por sus siglas en inglés), originador del modelo CT, ha apoyado el desarrollo de cooperativas de terreno en los EEUU y Canadá durante 20 años. El ICE ofrece asistencia técnica a las CTs en desarrollo y ya establecidas, patrocina entrenamiento para el personal de las CTs, y asiste el Red de CT en promover este movimiento nacional. ICE también facilita préstamos para los proyectos a través de su propio Fondo de Préstamos con \$13 millones. Los recursos del ICE para el apoyo de las CTs incluyen: *The Community Land Trust Handbook*, *The CLT Legal Manual*, *Managing the Money Side: Financial Management for Community Based Housing Organizations*, y un video introductorio. Comuníquese con ICE si necesita más información o copias de este folleto (también disponible en inglés).

"No pierda la esperanza de ser dueño de su propia casa. Su sueño puede ser una realidad con la ayuda de su Cooperativa de Terreno."

— Gladys Lebron-Martinez
Los Terrenos Comunitarios de Holyoke, MA.

Institute for Community Economics

57 School St.
Springfield, MA 01105-1331
(413) 746-8660
(413) 746-8862 FAX
www.iceclt.org

Cooperativa de Terreno Local:

Cooperativas de Terreno

La manera de que una comunidad puede:

- 🏠 Ganar control del uso de terreno y reducir los casos del arrendador ausente
- 🏠 Facilitar viviendas de precios accesibles para los residentes de la comunidad
- 🏠 Promover dominio y control de la vivienda por el habitante
- 🏠 Mantener la vivienda al alcance de residentes futuros
- 🏠 Hacer un uso eficaz de recursos públicos por asegurar beneficios a largo plazo
- 🏠 Engendrar un sentido de comunidad y una base para acción comunal

Características *Importantes* De Una **Cooperativa de Terreno**

Adquirir Terreno Para la Comunidad

A veces, la CT compra terreno no desarrollado sobre el cual construye casas nuevas; a veces compra terreno con edificios ya construidos. De cualquier modo, la CT trata el terreno y los edificios de una manera distinta. La CT se apodera del terreno permanentemente — nunca lo vende — siempre lo emplea para los mejores intereses de la comunidad. Los edificios que se encuentran en los terrenos, sin embargo, sí pueden pertenecer a los habitantes.

Accesibilidad Para Residentes de Bajo Ingreso

La CT facilita accesibilidad a terreno y hogar a personas que bajo otras circunstancias no tendrían la manera de comprar una casa. Algunas casas de la CT se alquilan a los habitantes pero, siempre que es posible, la CT apoya a los habitantes a comprar sus casas con condiciones favorables de pago. El terreno abajo de la casa se arrienda a los propietarios con un contrato de arrendamiento renovable a largo plazo (suele ser un arrendamiento de 99 años). Así, los habitantes y sus descendientes pueden usar el lugar mientras deseen vivir en la comunidad.

Los Precios Se Controlan

Cuando los propietarios de la CT decidan mudarse, ellos tienen el derecho de vender sus viviendas. Sin embargo, el contrato de arrendamiento del terreno concede a la CT el derecho de comprar cada vivienda a un precio determinado por la fórmula de reventa de la CT. Los miembros de cada CT determinan su propia fórmula de reventa con el fin de dar a los propietarios una ganancia justa por su inversión, mientras se mantiene un precio al alcance de otras familias de bajos ingresos.

Preservación de Ocupación por Dueños

El contrato de arrendamiento requiere que los dueños vivan en sus casas. Cuando los hogares se venden, la CT asegura que los nuevos dueños residan en estos hogares y no sean arrendadores ausentes.

Edificios de Viviendas Múltiples

Cuando una CT incluye un edificio de viviendas múltiples, el edificio puede pertenecer y ser administrado por la CT misma, puede pertenecer a otra organización sin fines de lucro, o puede pertenecer a los habitantes organizados como una cooperativa residencial o un condominio. En cualquier caso, la CT desarrolla provisiones para asegurar precios bajos a largo plazo.

Apoyo a Nuevos Propietarios

Una CT puede facilitar ayuda importante a sus propietarios cuando éstos se encuentran con reparaciones de emergencia de la vivienda o con problemas financieros. En estos casos, la CT puede ayudar a los habitantes a llegar a una solución práctica y ayudarlos a hacer los arreglos financieros necesarios.

Una Aplicación Flexible

Las CTs se establecen para servir a los barrios de ciudades grandes, las ciudades pequeñas, y regiones rurales. Aunque una CT que trabaja en un barrio pequeño puede ser la única asociación local de viviendas, también puede colaborar con otras organizaciones de la ciudad o de la región. Las CTs que sirven a regiones geográficas más grandes pueden colaborar con varias organizaciones locales.

Las CTs desarrollan casas independientemente, o con la ayuda de otras organizaciones sin fines de lucro (y algunas veces con fines de lucro) dedicadas a construir viviendas. Una CT puede adquirir casas que necesitan un poco de renovación. Algunas CTs han comprado parques de "casas móviles" (mobile homes) para asegurar beneficios a largo plazo para los propietarios de las mismas casas.

Además de ofrecer viviendas a precios accesibles, la CT puede ofrecer terrenos para jardines comunales, recreo de niños, u otros servicios comunales. En regiones rurales, las CTs pueden ofrecer terreno para huertas, agricultura, madera, leña o la conservación de la tierra.

¿Quién Controla la Cooperativa de Terreno?

La CT es una organización sin fines de lucro que se controla democráticamente. Todos los propietarios de la CT son miembros, y todas las personas que apoyan la CT también tienen el derecho de asociarse.

Los miembros de la CT eligen una Junta Directiva. La Junta suele componerse de tres tipos de directores: los que representan a los propietarios, los que representan miembros que no residen en las viviendas de la CT, y los que representan intereses públicos más amplios. Así los intereses de la comunidad y de los propietarios están balanceados.



Cooperativas De Terreno EN PERFIL

Albuquerque, New Mexico

Hace 13 años un grupo de residentes del Barrio "Sawmill" se organizaron para combatir la contaminación creada por una fábrica de madera laminada ubicada al lado de su barrio. En los años '90, se desarrolló el turismo y se construyeron hoteles, un museo, y tiendas en el Barrio Viejo, al otro lado del Barrio Sawmill. Como resultado, mucha gente quería vivir cerca de los nuevos proyectos. Los precios de las casas en el Barrio Sawmill empezaron a subir y las familias que siempre vivían allí se preocuparon por el futuro del barrio. Decidieron crear una CT para desarrollar y preservar las viviendas con precios accesibles. "Creo que la CT nos conviene," dice Debbie O'Malley, directora de la CT de Sawmill y residente del barrio, "porque aquí no vemos a la tierra como material de bienes raíces, la vemos como parte de nuestra historia."

Ahora la CT de Sawmill está desarrollando 127 casas y apartamentos para los ancianos, un centro para la comunidad, un parque con plaza, y edificios comerciales en un terreno donde estaba un aserradero. La Ciudad de Albuquerque apoya la CT con inversiones para comprar el terreno, administrar el programa, y empezar la construcción.

North Camden, New Jersey

La Cooperativa de Terrenos de Camden del Norte creció de la organización Ciudadanos Conscientes del Camden del Norte (CCNC, por sus siglas en inglés). Mientras muchos edificios en la vecindad estaban abandonados, había y hay una gran necesidad de viviendas por parte

de los residentes del Camden del Norte. La gente quería que CCNC hiciera algo al respecto de los edificios desocupados y empezaron el Programa Squatter's, que llegó a ser la CT. Todavía quedan 250 edificios abandonados en el Camden del Norte. La Cooperativa de Terrenos planea rehabilitar lo más que sea posible. Puesto a que la ciudad ha cambiado, la comunidad también se ha preocupado del desplazamiento por personas de altos ingresos. Los dueños de bajos ingresos que han vivido allí por varios años, frecuentemente no tienen suficiente dinero para pagar el costo de arreglar sus viviendas conforme con el reglamento. El resultado pueda ser desplazamiento. Para combatir los dos problemas, en los pasados 14 años la Cooperativa de Terrenos ha rehabilitado más de 90 viviendas en varias áreas de la comunidad.

Salinas, California

En el Condado de Monterey existen locales como Carmel y Pebble Beach, famosas por sus playas, estrellas de cine, y el golf. También hay terrenos agrícolas de los más fértiles en el país. La combinación resulta en terrenos muy caros. Casas, o para alquilar o para comprar, están tan caras que algunos trabajadores hasta se alojan en cuevas. En 1990, un grupo de trabajadores, junto con sus mentores, establecieron Una Nueva Esperanza (UNE). UNE cree que la tierra es un recurso comunitario valioso y limitado. Se debe utilizar la tierra con juicio, preservar las áreas agrícolas, pintorescas, e históricas, y facilitar la compra de casas por familias de bajos ingresos. Los miembros de UNE, eligieron organizar una cooperativa de terreno para alcanzar sus metas y preservar sus esfuerzos. Ahora, después de años de vender tamales, conseguir becas, y buscar préstamos, las familias de UNE han construido sus propias 11 casas. Según Esther Sahagun, una de las organizadoras de UNE, "será un proyecto de mi familia...todos trabajaremos en esta tierra."



Gladys Lebron-Martinez con su familia en frente de su casa, Los Terrenos Comunitarios de Holyoke, Massachusetts.