



# HOMES & HANDS

COMMUNITY LAND TRUSTS IN ACTION

UNA GUÍA AL VIDEO DOCUMENTAL

## HOMES AND HANDS

Y

**Una Introducción al  
Modelo de Cooperativas  
de Terreno**

POR

EL INSTITUTO DE LA ECONOMÍA  
COMUNITARIA

## Resumen

# Instituto de la Economía Comunitaria y el Modelo de Cooperativas de Terreno

EL INSTITUTO DE LA ECONOMÍA COMUNITARIA (ICE, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS) es la fuente principal de materia y asistencia técnica para un movimiento creciente de cooperativas de terreno. Los fundadores del ICE desarrollaron el modelo de Cooperativas de Terreno durante los años 1960. Desde este momento, comunidades por todo el país — incluyendo las tres comunidades presentadas en el video *Homes and Hands*, aprovecharon de los conocimientos del ICE para establecer cooperativas de terreno.

Con su experiencia, ICE desarrolló el Fondo de Prestamos de Rotación para suministrar financiamiento para organizaciones comunitarias innovadoras. Las CT de Durham y de Burlington que se presentan en el video recibieron préstamos de ICE para sus primeros proyectos.

Hoy en día ICE tiene una designación de Institución Comunitaria de Desarrollo Financiero, y se especializa en préstamos a cooperativas de terreno.

Para más información acerca de las publicaciones y servicios de las cooperativas de terreno ofrecidos por ICE, vea la página 22.



## ¿Qué es una cooperativa de terreno?

Las cooperativas de terreno son organizaciones democráticas sin fines de lucro dueñas de propiedad inmobiliaria que suministran beneficios a la comunidad disponiendo de tierras y viviendas para residentes quienes no pudieran comprar de otra forma.

Como muestra el video, se han establecido las CT en diferentes comunidades, con diferentes proyectos para alcanzar las necesidades de varias comunidades — sin embargo todos comparten características importantes las cuales incluyen una manera única de ser propietario y una manera única de gobernación por la comunidad.

## Una manera equilibrada de ser dueño...

**Adquirir tierra para la comunidad.** A veces las CT tales como la de Sawmill en Albuquerque adquieren tierra no desarrollada y construyen viviendas nuevas u otras estructuras. A veces las CT adquieren la tierra y los edificios al mismo tiempo. En los dos casos, el tratamiento de la tierra y de los edificios es distinto. La cooperativa de terreno se apodera del terreno permanentemente para que siempre esté al beneficio de la comunidad. Los edificios pueden pertenecer a los habitantes.

**Ser propietario en terreno de la comunidad.** Los edificios que se encuentran en las tierras de la CT pueden servir diferentes necesidades. Sin embargo, cuando sea posible las CT ayudan a la gente a comprar su propia casa ubicada en este terreno. Cuando la CT vende viviendas, los dueños toman en arriendo la tierra por medio de un contrato de arrendamiento renovable (generalmente por 99 años), el cual permite a los residentes y sus descendientes ocupar la tierra por el tiempo que quieran.

**Sigue siendo accesible para los siguientes dueños.** Cuando los dueños deciden mudarse, se puede vender su vivienda. Sin embargo, el contrato de arrendamiento requiere que se venda la vivienda a la CT o a otro hogar de bajos ingresos y por un precio accesible.

## Una manera equilibrada de gobernar

**Organización de miembros.** En general las CT son “sociedades de miembros,” con la mesa directiva elegida por los mismos miembros. Normalmente hay dos grupos de miembros votantes. Un grupo se compone de toda la gente quienes viven en casas de la CT (o quienes utilizan el terreno de la CT por otro fin). El otro grupo se compone de otros miembros de la comunidad quienes tienen interés en la CT y pueda incluir los vecinos de los residentes de la CT y de personas que les interese comprar una casa de la CT en el futuro.



**Estructura de la mesa directiva.** Normalmente hay tres tipos de directores de la cual se compone la mesa directiva – los que representan los miembros residentes, los que representan los miembros que no son residentes de la CT y los que representan los intereses de la comunidad en general. De esa manera se balancea el control de la organización para proteger a los residentes y a la comunidad en general.

---

## **La decisión de formar una CLT**

### **¿Porqué unas comunidades escogen el modelo de las cooperativas de terrenos para disponer de casas a precios accesibles?**

Estas comunidades tienen características muy distintas, pero todas se preocupan de lo que pasa con las casas cuando los primeros dueños las venden. Para comunidades de bajos ingresos como los vecindarios al oeste de Durham la meta principal es asegurar que los mismos dueños vivan en las casas y prevenir que los dueños renten sus casas. Para las comunidades donde están subiendo los precios de las casas, como en Alburquerque y Burlington, la meta principal es asegurar que los precios se mantengan bajos para que los de bajos ingresos también puedan comprar. Todas estas comunidades reconocen que no es suficiente simplemente *hacer disponible* viviendas a precios accesibles, hay que controlar lo que pase con las mismas casas a largo plazo. Las cooperativas de terreno les da una solución.

*“Queríamos renovar estos vecindarios sin hacerlos demasiado caros para los mismos residentes.”*

— *Brenda Torpy, CT de Burlington*

**¿Cuáles son los grupos que han formado cooperativas de terrenos?** Una variedad de grupos han establecido cooperativas de terreno y estos incluyen asociaciones de vecindarios, organizaciones religiosas, sociedades de desarrollo comunitarios, gobiernos locales y grupos de ciudadanos interesados. El organizar una CT implica informar a la comunidad acerca del concepto de la CT para desarrollar el apoyo y participación de la misma comunidad.

*“La comunidad participó en el plan de desarrollo y como resultado, todo el vecindario apoyó el proyecto.”*

— *Debbie O'Malley*



**¿Qué tan grande puede ser una CT?** Algunas CT, forman un solo vecindario como las de Sawmill en Albuquerque o una comunidad rural como las CT de Maine y otras áreas rurales. Otras sirven un área más grande como una parte de una ciudad, como la CT de Durham o también sirven a toda una ciudad o condado, como es el caso de la CT de Burlington. La manera en que se forma una CT depende de los fundadores, la ubicación de las casas y las necesidades de las mismas, la ubicación de los proyectos y los papeles y áreas de servicio de otras organizaciones de viviendas y desarrollo comunitario.

## **La variedad de programas de las cooperativas de terreno**

**¿Una CT puede adquirir más de una parcela de terreno?** Algunas cooperativas de terreno, como la de Albuquerque, han inaugurado sus programas con una sola gran parcela de terreno, pero la mayoría, como las de Durham y de Burlington, han adquirido propiedades más chicas, una a la vez a través de los años, dentro de un solo vecindario, ciudad o área rural.

**¿Cómo consiguen propiedades las cooperativas de terreno?** En la mayoría de los casos las CT consiguen propiedad por la misma manera que otras organizaciones sin fines de lucro. Con su designación de exención de impuestos, reciben donaciones de propiedad de individuos o sociedades y a veces





adquieren propiedad de una ciudad o condado por medio del gobierno local. En muchos casos compran propiedades con la ayuda de fondos de fuentes públicas.

### **¿Cuáles son los tipos de viviendas que suministran las cooperativas de terreno?**

Las CT suministran una variedad de viviendas según la necesidad de la comunidad local y las oportunidades de crear viviendas a precios accesibles para hogares de bajos ingresos. El ejemplo de Burlington muestra la variedad de viviendas que se pueden desarrollar y una CT puede suministrar cualquier tipo de vivienda requerida por la comunidad y para la cual se puede mantener la accesibilidad del precio para hogares de bajos ingresos.

*“Aquí hay gente que vive en albergues, habitaciones de un solo cuarto; tenemos alquileres a precios muy razonables; hay cooperativas de casas; tenemos condominios por toda la ciudad y el condado y casas individuales a precios accesibles.”*

— Brenda Torpy, Burlington CLT

**¿Se puede ocupar el terreno de una cooperativa de terreno para otros fines que viviendas?** Las posibilidades incluyen facilidades para servicios a la comunidad, dispensas de comida, apoyo legal y el centro tecnológico en Burlington, negocios locales, parques y plazas como se están planeando en Albuquerque, hasta jardines y producción de leña como es el caso en algunas CT rurales.

---

## **Como se puede comprar una casa de la CT**

**¿Qué hace una CT para disminuir el precio de viviendas?** En *hacer disponible* o producir viviendas a precios accesibles, las CT ocupan los mismos recursos que otros programas de vivienda a precios accesibles que incluyen subsidios de programas gubernamentales, contribuciones de propiedad de fuentes públicos y privados, trabajo voluntario, etc. Al mismo tiempo las CT a veces tienen más oportunidad de conseguir estos recursos para los proyectos por lo mismo de que los beneficios de una CT se extienden a largo plazo no solamente para alquileres pero también para viviendas compradas. En el estado de Vermont, tanto la ciudad de Burlington y el estado han adoptado reglamentos que suministran subsidios únicamente para viviendas que son clasificadas con precios permanentemente accesibles (en parte por el éxito que ha tenido la CT de la ciudad de Burlington.)

## **¿Cómo asegura la CT que las viviendas tendrán precios accesibles y disponibles para otros hogares de bajos ingresos?**

Los dueños de casa y sus descendientes tienen el derecho de ocupar y utilizar la tierra arrendada por el tiempo que deseen, siempre y cuando respeten las condiciones del contrato de arrendamiento del terreno. Estas condiciones establecen unas limitaciones en la reventa de la vivienda. Aseguran que la vivienda será vendida a un hogar de bajos o medianos ingresos y limitan el precio de venta para asegurar que queda accesible. El contrato especifica una “formula de reventa” que determina el precio máximo.

*“Hemos tenido varias reventas y de verdad funciona bien. La segunda vez no necesitamos más subsidios gubernamentales y típicamente podemos venderle a una familia de ingresos más bajos. Al mismo tiempo el vendedor recibe el valor líquido y todo con beneficios de impuestos y la seguridad que ofrece el ser dueño de casa.”*

— Brenda Torpy, Burlington CLT

## **¿Cómo funcionan las formulas de reventa?**

Según sus propias metas y circunstancias locales cada CT diseña su propia fórmula de reventa y pone su precio máximo asegurando que sean justos para el vendedor mientras se mantengan accesibles para el siguiente comprador. Hay varias formulas, pero la mayoría de las CT utilizan lo que se llama formulas “basadas en la valoración”. En estas formulas el precio máximo es la cantidad de lo que pagó el vendedor por la casa cuando la compró más un porcentaje del

aumento en el precio del mercado abierto (medido por valoraciones). Son posibles variaciones en esta fórmula y también hay otras fórmulas. La mayoría de los grupos locales como el grupo en Albuquerque, analizan todas las posibilidades antes de escoger una fórmula.

*“La fórmula le daría su inversión en la casa más un factor de inflación pero no se puede vender la casa a un precio de mercado abierto a un valor excesivo.”*

— Beverly Little, Durham CLT

**¿Realmente es justo limitar los precios para dueños de bajos ingresos cuando los dueños con ingresos más altos pueden vender sus viviendas para el precio del mercado?** Las CT no consideran lo que sería justo en el mundo ideal, sino las opciones disponibles para habitantes con bajos



ingresos, la mayoría de los cuales, solos, no pueden comprar una casa decente en su propia comunidad por los medios normales. Ser dueño de casa por medio de una CT les brinde muchos beneficios que no tienen cuando alquilen – seguridad a largo plazo, la oportunidad de comprar bienes por mensualidades razonables y la oportunidad de heredar estos beneficios a los hijos. Sin embargo, como con todas las inversiones, los que están pensando en comprar deben considerar tanto las ventajas que las desventajas para tomar su propia decisión.

*“No compré esta casa para hacer una ganancia, lo hice para salir adelante. Esto no es el mercado tradicional. Hay que entender este principio antes de comprar una casa CT.”*

—Linda Lewis Giles, Durham CLT

### **¿ Qué hace una CT para asegurar que los dueños continúan a vivir en la casa ?**

El arrendamiento del terreno requiere que los dueños vivan en la casa y la tengan como su residencia principal. Se permite subalquilar únicamente para un periodo de tiempo limitado y con el consentimiento de la CT. Si los dueños quieren o necesitan mudarse permanentemente, deben vender la casa. El arrendamiento no les permite ser dueños ausentes.

**¿Se puede heredar una vivienda CT?** Sí, estas viviendas son bienes que se pueden dejar a los hijos o cualquier otra persona que escoja el dueño. Cuando se hereda la casa, la mayoría de las CT permite que los herederos vivan en la casa si es que son (1) hijo del dueño difunto, o (2) ya han vivido en la casa por un

tiempo específico, o (3) si califiquen como familia o individuo de bajos o moderados ingresos. Herederos que no cumplen con alguna de estas especificaciones, o que no tienen la intención de vivir en la casa de todos modos, deben de vender la casa, en conformidad con las restricciones de reventa, y recibirán las ganancias de la venta.

**¿Cuáles son otros beneficios que brindan las CT?** Algunas CT suministran entrenamiento y apoyo para los dueños de casa. Otras proporcionan fondos prestados para reparar viviendas y tienen arreglos especiales para los dueños que enfrenten problemas financieros inesperados. La mayoría de las CT ayudan al dueño en vender la casa, lo que significa que los mismos



dueños guardan más de su ganancia. Y como todos son miembros de la organización, todos los residentes de la CT participan en una red de conexiones con la comunidad que les puede traer beneficios tangibles, por ejemplo el compartir de una cortacéspedes, y el bienestar de formarse parte de un grupo.



### **¿Cómo se calculan los impuestos reales?**

Los residentes pagan impuestos reales (sobre los bienes) si son los dueños actuales. La CT paga los impuestos para los terrenos con el dinero que recibe de los que arriendan terrenos. (Las CT y sus residentes pueden pedir impuestos reales reducidos basados en el valor de la reventa de la casa determinado por la fórmula de la reventa de la CT en vez del valor del mercado de la propiedad.)

**¿Los compradores de las casas pueden calificar para una hipoteca aunque no van a ser los mismos dueños de la tierra?** Las CT han negociado préstamos hipotecarios para conformar con los requisitos de los hipotecarios y que al mismo tiempo protegen los intereses a largo plazo de la CT en cuanto a la propiedad. Esto permite que la CT, si sea necesario, tome los pasos indicados para evitar juicio hipotecario y la venta de la propiedad en el mercado. Con este tipo de hipoteca el prestamista mantiene su “interés de inquilinato” mientras proteja el “interés de

derechos” en el terreno que no está hipotecado. Estos “hipotecas inquilinatos” pueden ser y han sido, asegurados por el FHA y comprados por Fannie Mae y varias agencias financieras de casas de varios estados y también de los bancos. Los compradores CT también han recibidos hipotecas por medio del programa de Servicio de Vivienda Rural del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por sus siglas en inglés).

---

## **Relaciones de la CT con gobiernos y otras organizaciones**

### **¿Los gobiernos locales apoyan las CT?**

Es común que las cooperativas de terreno trabajan conjuntamente con gobiernos locales para alcanzar las





necesidades actuales y futuras de la comunidad. Un número creciente de oficiales públicos reconoce el papel importante que tienen las CT como administradores de los recursos de la comunidad y que la propiedad y fondos asignados a las CT que pueden beneficiar no solamente a los residentes actuales de la comunidad pero a los residentes futuros también.

*“Cuando hay una inversión pública particularmente en casas, pienso que debemos de tener cuidado a donde invertimos este dinero. Con las cooperativas de terreno, esta inversión se queda con la comunidad y se garantiza a largo plazo precios accesibles para comprar viviendas.”*



— Peter Clavelle  
Alcalde de Burlington,  
Vermont

Varios estados y municipalidades incluyendo los tres presentados en el video han asignados subsidios CDBG y HOME y otros recursos disponibles a los programas CT. En el caso notable del proyecto en Albuquerque asignaron terrenos de la ciudad.

**¿Los programas federales tienen provisiones para las CT?** El Acto de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1992 tiene provisiones que suministran subsidiarios para las CT bajo el programa federal HOME (que suministra concesiones a las

municipalidades y estados para programas de viviendas a precios accesibles en su jurisdicción). El acto define las CT como “organizaciones comunitarias del desarrollo de viviendas” (CDHO por sus siglas en inglés) bajo el programa federal HOME y así reciben fondos adicionales para proyectos, operaciones y asistencia técnica. (En 1999, el ICE recibió el segundo contrato nacional de tres años a las CDHO que quieren funcionar como o empezar una CT.)

### **¿Cómo son las relaciones entre las cooperativas de terreno y otras**

**organizaciones de vivienda?** Muchas CT se fundan con el patrocinio de otras organizaciones o crecen de otras organizaciones como es el ejemplo de Sawmill en Albuquerque. No obstante como se fundaron, la mayoría de las CT cooperen con los esfuerzos de otras organizaciones comunitarias. Por ejemplo, la CT de Burlington trabaja con una red de organizaciones para enfrentar las necesidades de vivienda y desarrollo de la comunidad. En varias comunidades, la CT adquiere viviendas (o el terreno en donde se encuentran las viviendas) construidos o rehabilitados por otras organizaciones sin fines de lucro o (a veces organizaciones con fines de lucro).

### **¿Cuál es la diferencia entre las CT y cooperativas (co-op) de valor liquido limitado?**

Los dueños de viviendas cooperativas o co-ops son compañías controladas por la misma gente que vive allí. Entonces los residentes de la co-op no son dueños individuales de sus viviendas, sino que cada hogar es dueño de una acción en la sociedad o compañía y tienen un



“arrendamiento propietario” para su departamento. Cuando una familia quiere mudarse, tiene la opción de vender su acción – y sus derechos como residentes de la cooperativa – a otro comprador. En el caso de cooperativas de “valor líquido limitado”, el precio de las acciones es limitado por los reglamentos corporativos con fin de mantener el precio accesible. (En co-ops de “mercado abierto” se pueden vender las acciones al precio del mercado.)

Hay cooperativas de terrenos tales como la de Burlington, que han desarrollado cooperativas de valor líquido limitado en terrenos arrendados de la CT. Este tipo de CT suministra servicios importantes de asistencia a los co-ops, y el arrendamiento de la tierra asegura accesibilidad a largo plazo por asegurar límites en la venta de las acciones.

## **¿Cuales son las diferencias entre una CT y una cooperativa de terreno para la conservación?**

Tanto la CT que la cooperativa de terrenos para la conservación controla el uso de la tierra para un beneficio futuro y presente para la gente, no obstante diferentes tipos y usos de la tierra. Una cooperativa de terreno para la conservación controla los derechos a tierra no desarrollada para conserva espacio abierto, medio ambientes frágiles o únicos, regiones incultas o bosques productivos o tierra agricultural. En cambio las CT se preocupen principalmente con adquirir terrenos ya desarrollados o que se pueden desarrollar para usos específicos comunitarios — particularmente para un uso residencial. Estas preocupaciones no se excluyen, y hay cooperativas de terreno que combinan estos presupuestos conservando tierra en su estado natural mientras arrienda tierra para su desarrollo.



## EL ICE LE PUEDE AYUDAR

*“El ICE nos ayudó con todo el proceso — al principio con educación, asistencia técnica cuando planeamos y organizamos, y con el Fondo de Prestamos para nuestros proyectos. Ellos siempre nos dan lo que necesitamos justo en el momento adecuado; es asistencia que parece ser diseñado especialmente para nosotros. ¡Nuestro éxito es su éxito!”*

*— Vicki Lindsay, CLT de Cape Ann*

### **El ICE ha suministrado lo siguiente para la CT de Burlington**

- ♦ Asistencia especializada para todos los aspectos de empezar una CT.
- ♦ Un préstamo para uno de los primeros proyectos el cual ayudó en atraer otras prestamistas.
- ♦ Préstamos para otros proyectos de la BCLT.
- ♦ Asistencia con los planes y el paquete financiero de un proyecto de rehabilitación de un grupo de edificios.

### **El ICE ha suministrado lo siguiente para la CT de Durham**

- ♦ Materiales y asistencia fundamentales para explicar el concepto de la CT a prestamistas, abogados y los que planean el desarrollo de la ciudad.
- ♦ Respuestas a preguntas técnicas tales como la opción de apropiación.
- ♦ Asesoramiento con la organización de la CT, por ejemplo la contratación del consejo de directores.
- ♦ Asistencia con la estrategias del desarrollo, por ejemplo la decisión de formar una empresa comercial.

- ♦ Un paquete de préstamos estructurado para el programa de alquilar-a-comprar de Durham.
- ♦ Desarrollo del liderazgo por medio de becas a conferencias de las CTs.

### **El ICE ha suministrado lo siguiente para la CLT de Sawmill**

- ♦ Asesoramiento en la formación corporativa y el desarrollo de reglamentos.
- ♦ Asistencia estratégica con la estructura organizacional y el desarrollo de recursos y proyectos.
- ♦ Asistencia con el alquiler de la tierra y el diseño de la fórmula de reventa.
- ♦ Apoyo en negociar con la ciudad y las prestamistas.
- ♦ Asistencia en educar a las prestamistas y tasadores.
- ♦ Facilitación del proceso de planificación de mercadotecnia y entrenamiento de los compradores.
- ♦ Asesoramiento en informar a la comunidad y estrategias de relaciones con los vecindarios.
- ♦ Fondos para una porción de los primeros gastos de Sawmill.

---

## **Recursos disponibles del ICE**

**Asistencia técnica:** La asistencia suministrada por el ICE es individualizado para las necesidades, problemas y oportunidades de cada comunidad según sus intereses y participantes.

**Préstamos:** Desde 1979 cuando el ICE formó su Fondo de Prestamos de Rotación (RLF, por sus siglas en inglés), el ICE ha prestado más de 34 millones de dólares a organizaciones comunitarias en 29 estados. Generalmente se ocupa los préstamos RLF para comprar terrenos, o comprar, mejorar, construir o rehabilitar viviendas. La cantidad, términos de pago, tasa de interes y los mensualidades están determinados individualmente.

**Publicaciones y otros materiales:**

- ♦ *The Community Land Trust Handbook*, Rodale Press, 1982.
- ♦ *The Community Land Trust Legal Manual*, ICE, 1991. Incluye documentos de muestra. (Actualización, edición revisada para publicación en 2001)
- ♦ *Managing the Money Side: Financial Management for Community Based Housing Organizations*, ICE, 1994.
- ♦ Folleto de introducción a las cooperativas de terreno: disponible en inglés y español.
- ♦ Hojas de datos anuales con estadística actualizada sobre las CT en los Estados Unidos.
- ♦ Folleto que presenta los prestamos del ICE y el proceso de llenar una solicitud.

*Para más información, contacte:*

**Institute for Community Economics**  
57 School Street, Springfield, MA 01105-1331  
Teléfono: 413-746-8660 Fax: 413-746-8862  
Visite nuestro sitio web: <http://www.iceclt.org>

Para pedir una copia del video VHS de *Homes & Hands — Community Land Trusts in Action*, llame New Day Films al 1-888-367-9154 o haga su pedida por Internet al [www.newday.com](http://www.newday.com).

Para más información acerca de las cooperativas de terreno contacte el ICE al 413-746-8660 o [www.iceclt.org](http://www.iceclt.org).

El Instituto de la Economía Comunitaria produjo esta guía con el apoyo de Women's Educational Media, productores del video *Homes & Hands*.

Las fotografías en este folleto son del video, *Homes & Hands*. Los fondos para la guía fueron suministrados por el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés).

Esta guía también está disponible en inglés.