



© Jori Ketten

# Granjas urbanas en los fideicomisos de suelo comunitarios (CLT)

**Cientes compran verduras, hierbas y plantas perennes en la venta anual de plantas organizada por el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Southside (SCLT) en la granja urbana de Providence, Rhode Island.**

*Jeffrey Yuen*

A pesar de la creciente popularidad de la agricultura urbana, muchas granjas urbanas siguen enfrentando el desafío de la inseguridad respecto de la posesión del suelo y de políticas públicas demasiado restrictivas. Algunos investigadores y responsables de diseñar políticas han identificado la necesidad de un marco actualizado para este movimiento que apoye a los granjeros urbanos en temas relacionados con las reglamentaciones sobre el uso del suelo, zonificación e impuestos a la propiedad. Los fideicomisos de suelo comunitarios (CLT, por sus siglas en inglés) se dedican a apoyar este tipo de estructura, ya que su abordaje del uso del suelo tiene que ver con ejercer un control a nivel local que fomente el activismo y la participación comunitaria, a la vez que responden a las condiciones del mercado y las necesidades de los barrios en constante evolución.

## **El estado de la agricultura urbana**

El término “agricultura urbana” se refiere tanto a las actividades comerciales como no comerciales que se llevan a cabo dentro de un centro urbano o cerca del mismo con el fin de elaborar productos alimenticios o no para su utilización en un área urbana (Mougeot 2000). Aunque las granjas urbanas y las huertas comunitarias son, por lo general, la cara visible de la agricultura urbana, los espacios de cultivo a pequeña escala y los huertos que se encuentran en los jardines traseros de las casas también representan una parte significativa de la producción.

La agricultura urbana ha permitido a las comunidades obtener diferentes tipos de beneficios ambientales, económicos y sociales, tales como una mejor alimentación, una mayor seguridad en el abastecimiento de alimentos, la restauración ecológica, la creación de espacios abiertos y oportunidades de educación y capacitación en habilidades

para el trabajo (Bellows, Brown y Smit 2004; Kaufman y Bailkey 2000; Smit, Ratta y Nasr 1996). Las granjas urbanas tienen además la capacidad única de unir diferentes tipos de poblaciones, generar un capital social y promover la atribución de responsabilidades mediante la construcción de la comunidad (Staheli y otros 2002). En las ciudades tradicionales (es decir, aquellos antiguos centros industriales que han sufrido el impacto de la pérdida continua de empleo y población y los consiguientes cambios económicos, sociales y políticos), la agricultura urbana se ha utilizado en gran manera como una herramienta de desarrollo tanto provisional como permanente a fin de fortalecer la cohesión social y catalizar el progreso en barrios que carecen de inversión. El proceso de convertir lotes vacantes y abandonados en espacios para cultivo puede resultar una estrategia relativamente rápida y económica que produzca un gran impacto visible y mejore la seguridad pública.

A raíz de los mencionados beneficios en diversas áreas, la agricultura urbana ha gozado de un renacimiento como movimiento social. En los últimos años, algunas ciudades y municipios han actualizado sus políticas públicas con el fin de apoyar en mayor medida las prácticas agrícolas urbanas. No obstante, este movimiento presenta sus propios desafíos, tales como la preocupación en cuanto a la seguridad ambiental y la seguridad en la posesión del suelo (Brown y otros 2002). En particular, la inseguridad en cuanto al suelo es el motivo de preocupación más citado como el mayor obstáculo para la implementación y sustentabilidad de las granjas urbanas (Lawson 2004; Yuen 2012). Según una encuesta nacional realizada en 1998 a más de 6.000 granjas urbanas, el 99,9 por ciento de los horticultores consideraban el tema de la posesión del suelo como un desafío y, a la vez, como un elemento vital para el éxito futuro del movimiento (ACGA 1998).

En estos casos, la inseguridad en cuanto al suelo surge cuando el costo de los terrenos a precio de mercado excede los ingresos derivados de las actividades agrícolas. Básicamente, la mano escondida del mercado hace presión sobre la asignación de terrenos según el mejor y óptimo uso que se pueda dar. Debido a dicha conceptualización dominante, los planificadores y responsables de diseñar políticas históricamente han considerado la agricultura urbana como una medida provisional para mantener un lugar en actividad hasta que se

puedan desarrollar usos mejores y óptimos. Sin embargo, los académicos señalan que las granjas urbanas pueden producir muchos efectos secundarios positivos relacionados con la salud pública y el bienestar de la comunidad, y que resulta difícil monetizar dichos beneficios (Schmelzkopf 1995). Las valuaciones de cambio tradicionales relacionadas con el suelo casi nunca reflejan los aportes que realizan las huertas comunitarias a la educación sobre alimentación saludable y al bienestar físico de los residentes. Esta desconexión entre el valor social y los valores de mercado ha sido el impulso para intervenciones tanto públicas como privadas.

En general, los gobiernos municipales responden comprando parcelas de terrenos agrícolas urbanos, aislándolas así de las fuerzas especulativas del mercado y evitando su inclusión en los registros tributarios. Aunque este abordaje del sector público ha sido sumamente importante, a veces no logra otorgar una seguridad a largo plazo, especialmente

#### RECUADRO 1

#### Encuesta 2012 de CLT en los Estados Unidos de América

En el otoño de 2012, la Red Nacional de Fideicomisos de Suelo Comunitarios (NCLTN), junto con el Lincoln Institute of Land Policy, encargó realizar un estudio de proyectos comerciales y agrícolas urbanos llevados a cabo por CLT en los EE.UU. (Rosenberg y Yuen 2012). Mediante este estudio, se analizó el papel que representan los CLT al implementar proyectos no residenciales y se evaluaron los beneficios y desafíos derivados de dichos proyectos. Los investigadores distribuyeron una encuesta por Internet a las 224 organizaciones que aparecen en la base de datos de la NCLTN: 56 CLT (25 por ciento) respondieron el cuestionario y 37 CLT informaron que se dedicaban a actividades agrícolas. Se seleccionaron 12 CLT para recopilar información más detallada, lo cual mostró una variedad de proyectos con diferentes niveles de éxito en distintos lugares. Para levantar los datos se utilizó un enfoque de estudio de casos, mediante la recopilación de documentos organizacionales y fuentes secundarias, así como también entrevistas al personal de las CLT. El documento de trabajo definitivo tiene su sustento en otro recurso conformado por un listado de proyectos que resalta los proyectos y organizaciones involucradas en el estudio (Yuen y Rosenberg 2012).

En el presente artículo tomamos en cuenta dicha investigación a fin de analizar los beneficios, desafíos y consideraciones derivadas de las actividades agrícolas urbanas llevadas a cabo por las CLT. Además, se examina de qué manera dichas intervenciones son capaces de apoyar las actividades integrales de desarrollo comunitario, particularmente en las ciudades tradicionales.



cuando los cambios administrativos en los gobiernos municipales dan como resultado modificaciones en las prioridades y estrategias, tal como ocurrió en 1999 cuando el alcalde de la Ciudad de Nueva York, Rudy Giuliani, propuso subastar 850 huertas comunitarias de toda la ciudad. Por lo tanto, los investigadores se han enfocado en la necesidad de buscar estrategias alternativas que puedan complementar las medidas llevadas a cabo por el sector público a fin de apoyar la seguridad del suelo para la agricultura urbana.

### Los CLT como marco para la agricultura urbana

Un CLT es una sociedad anónima comunitaria sin fines de lucro cuyos miembros provienen del mismo lugar, posee un directorio elegido democráticamente y tiene un compromiso con fines benéficos

basado en el uso y la administración del suelo a favor de la población local. Los CLT, por lo general, conservan la propiedad permanente del suelo y lo arriendan a personas u organizaciones que tienen la propiedad sobre las mejoras del suelo, tales como viviendas, edificios comerciales e instalaciones agrícolas o recreativas. El modelo del CLT ofrece una forma de conservar la propiedad del suelo administrada por y para la comunidad, por lo que el mejor u óptimo uso de la propiedad puede permanecer definido y controlado por la comunidad y puede adaptarse a las condiciones cambiantes.

Aunque en las últimas décadas los CLT se han enfocado en el desarrollo y la administración de viviendas accesibles económicamente, el movimiento se originó en respuesta a ciertos problemas relacionados con los terrenos con fines agrícolas en el área rural de Georgia durante la década de 1960. Otras influencias aun anteriores son los kibutz en Israel, los barrios Gramdan en la India y las ciudades jardín de Ebenezer Howard (Davis 2010). La solidez del modelo del CLT se fundamenta en su capacidad de equilibrar el control del suelo a nivel



© Russ Smith

**La granja Sandywoods comprende 50 unidades de viviendas económicas y ecológicas para arrendar en Tiverton, Rhode Island. Las gallinas y los patos de granja deambulan libremente por el huerto en la cumbre de la colina.**



© Rupert Whiteley

local y el desarrollo administrado a largo plazo que trata las necesidades de la comunidad siempre cambiantes. Así, los CLT se encuentran en la mejor posición para abordar diferentes usos del suelo mediante estrategias de desarrollo integrales. Las ciudades tradicionales son, tal vez, las más aptas para la participación de un CLT, ya que la disponibilidad generalizada de suelo vacante ha dado como resultado un floreciente movimiento agrícola urbano, aunque el énfasis sea menor respecto a la seguridad del suelo a largo plazo.

Nuestra investigación encontró que los CLT había dado apoyo a los proyectos de agricultura urbana de tres formas diferentes: garantizando el acceso al suelo para fines agrícolas, proporcionando apoyo programático y participando directamente en la producción de alimentos.

### **Cómo garantizar el acceso al suelo para fines agrícolas**

Las competencias fundamentales de los CLT se prestan mejor a la tarea de acceder a espacios con fines agrícolas. Una de las misiones centrales de los CLT es garantizar el acceso al suelo para oportunidades de desarrollo comunitario. Con el fin de llevar a cabo esta tarea, los CLT han utilizado diversos tipos de posesión del suelo, tales como la propiedad en pleno dominio, el arrendamiento de terrenos, las servidumbres y las restricciones en los títulos de propiedad (tabla 1). Estos tipos de acuerdo no se excluyen mutuamente: las organizaciones pueden emplear diferentes técnicas con el fin de garantizar el acceso al suelo tanto dentro de un mismo proyecto agrícola como para diferentes proyectos.

#### **PROPIEDAD EN PLENO DOMINIO**

La propiedad en pleno dominio permite al CLT conservar la mayor cantidad de derechos de propiedad y brinda un alto nivel de seguridad en cuanto al suelo, siempre que cumpla con todos los pagos de hipotecas y obligaciones fiscales. Por ejemplo, Dudley Neighbors Incorporated (DNI), un CLT de Roxbury, Massachusetts, llevó a cabo el redesarrollo de un sitio contaminado donde anteriormente funcionaba un taller mecánico de automóviles para transformarlo en el vivero Dudley de 930 metros cuadrados, que funciona como una granja comercial y, a la vez, como un espacio de cultivo comunitario. DNI obtuvo la seguridad del terreno mediante la propiedad en pleno

© Lucas Foglia



**La huerta comunitaria de Somerset, en Providence, Rhode Island, fue el primer proyecto de agricultura urbana del SCLT, que comenzó hace 32 años.**

**TABLA 1  
Cómo garantizar el acceso al suelo para fines agrícolas**

<b>Acuerdo de tenencia del terreno</b>	<b>Ventajas</b>	<b>Desventajas</b>
<b>Propiedad en pleno dominio</b>	Seguridad a largo plazo Alto nivel de control	Costos de adquisición Tributación inmobiliaria Obligaciones de administración
<b>Arrendamiento del terreno</b>	Bajo costo Alto nivel de control	Complejidad legal Costos de transacción
<b>Servidumbre</b>	Bajo costo Garantiza el uso agrícola	Costos de transacción
<b>Restricciones en el título de propiedad</b>	Bajo costo Garantiza el uso agrícola	Exigibilidad



dominio, y arrienda la estructura del vivero a una tasa nominal a una entidad alimentaria sin fines de lucro que administra la totalidad de la programación y el mantenimiento agrícola. Harry Smith, director de sustentabilidad y desarrollo económico de DNI, señala: “El cultivo de alimentos es algo totalmente diferente, por lo que no intentamos encargarnos de esa tarea”.

#### ARRENDAMIENTO DEL TERRENO

Aunque la propiedad en pleno dominio es una herramienta simple y con un nivel de seguridad alto, por lo general resulta demasiado costosa para que los CLT puedan comprar suelo urbano directamente para la producción de alimentos. En vista de este desafío, algunos CLT han utilizado el arrendamiento de terrenos para tener acceso al suelo con fines agrícolas. Por ejemplo, el CLT de Southside (SCLT) posee un contrato de alquiler por 10 años con el estado de Rhode Island sobre una granja de 8 hectáreas en Cranston. A su vez, el CLT de Southside administra la granja en calidad de arrendatario principal y subarrienda lotes a siete granjeros noveles a tasas nominales. Debido a que el arriendo del terreno es accesible y seguro, se generan oportunidades para que los jóvenes granjeros puedan comenzar sus incipientes

negocios y participar en el sistema de producción de alimentos local. Un contrato de arrendamiento de terrenos sólido que presente rigurosos estándares de rendimiento y condiciones de renovación puede proporcionar una seguridad igual o mayor que una propiedad en pleno dominio. No obstante, los arrendamientos de terrenos a largo plazo pueden resultar difíciles de elaborar e implementar, especialmente cuando la entidad que posee el título de propiedad tiene la intención de establecer una flexibilidad a largo plazo.

#### SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN

Los CLT también garantizan el acceso al suelo mediante servidumbres de conservación o restricciones voluntarias que limitan de forma permanente el uso que se puede dar al suelo. Por lo general, el CLT posee una servidumbre donada por un propietario particular. Este propietario particular conserva el título de propiedad y hasta puede vender los terrenos a un tercero sin comprometer la seguridad del suelo, ya que la servidumbre de conservación garantiza el acceso a largo plazo al espacio con fines agrícolas. Las servidumbres también pueden reducir la carga administrativa del propietario, ya que el receptor de la servidumbre por lo general brinda servicios de administración

**Alumnos de la Escuela Charter del Barrio de Dudley Street visitan el Invernadero Dudley.**



© Travis P. Watson



© Lauren Valencia

del suelo como parte del intercambio. Esta estrategia puede beneficiar económicamente a los propietarios, quienes reciben beneficios fiscales tanto a nivel federal como municipal por donar servidumbres de conservación. Aunque las servidumbres pueden efectivamente garantizar el acceso al espacio con fines agrícolas, el costo legal puede llegar a ser muy alto, especialmente en lo que respecta a las parcelas más pequeñas.

### **RESTRICCIONES EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD**

Las restricciones en el título de propiedad pueden limitar efectivamente los usos del suelo y, por lo general, están relacionadas con fuentes de financiamiento específicas. Aunque una restricción en el título de propiedad puede garantizar que el suelo se reserve para un uso específico, no necesariamente ofrece al granjero o agricultor particular una posesión segura. Además, las restricciones en el título de propiedad son efectivas sólo cuando todas las partes y agentes externos deciden poner en vigencia el contrato. Cada uno de los diferentes acuerdos de posesión del suelo posee ventajas y desventajas relativas, por lo que la mejor manera de utilizarlos es en el contexto de un proyecto

específico. Por ejemplo, en Wisconsin, el CLT del área de Madison tuvo que otorgar una restricción en el título de propiedad a la ciudad de Madison como condición para recibir fondos destinados al desarrollo de uso mixto Troy Gardens. La restricción en el título de propiedad se estableció sobre una parte del terreno para limitar su uso a los proyectos agrícolas y de conservación. Sin embargo, si el CLT no cumpliera con los términos de la restricción en el título de propiedad, esto desencadenaría la inmediata devolución de la totalidad del subsidio otorgado por la ciudad.

### ***Apoyo mediante programas***

Debido a que la tarea de garantizar el acceso al suelo con fines agrícolas puede presentar muchos desafíos, tal vez no sea el emprendimiento adecuado para cualquier organización o comunidad. Algunos CLT han apoyado las tareas agrícolas urbanas de otras maneras, tales como la gestión de programas, la asistencia técnica y otros servicios de índole agrícola. Por ejemplo, en Georgia, el Athens Land Trust es un fideicomiso de suelo con una doble misión —viviendas y espacio abierto— que se ha involucrado en la agricultura urbana

**Ethel Collins vende productos agrícolas provenientes de la huerta comunitaria del fideicomiso de suelo de Athens, en Athens, Georgia.**



exclusivamente a través de un programa de apoyo. El Athens Land Trust decidió aceptar este rol debido a los altos costos de propiedad asociados a las políticas sobre el impuesto a la propiedad vigentes en Georgia, según las cuales el suelo de un CLT se valúa al valor de mercado sin restric-

---

**Las valuaciones de cambio tradicionales relacionadas con el suelo por lo general no reflejan los efectos beneficiosos que las huertas comunitarias tienen en la educación sobre alimentación saludable y el bienestar físico de los residentes.**

---

ciones. El Athens Land Trust se asocia con propietarios del sector público y privado a fin de proporcionar apoyo para proyectos agrícolas a nivel local. Por ejemplo, el personal del Athens Land Trust trabajó junto con la congregación de la iglesia bautista Hill Chapel a fin de diseñar una huerta comunitaria en terrenos de propiedad de la iglesia, y brindó servicios de apoyo tales como prueba y cultivo del suelo, organización del cronograma de tra-

bajo y entrega de materiales sobre plantas y realización de talleres educativos sobre horticultura.

### ***Producción agrícola***

Finalmente, algunos CLT han participado en la producción agrícola mediante el cultivo directo y activo del suelo. Por ejemplo, el CLT de Southside administra una granja comercial de 3 kilómetros cuadrados en Providence, Rhode Island, donde se cultivan y venden verduras directamente a los restaurantes de la zona. Muchos CLT también apoyan la producción agrícola de forma indirecta, entregando propiedades residenciales a personas que cultivan productos alimenticios en las huertas de sus patios traseros. De esta manera, sin saberlo, muchos CLT han apoyado la agricultura urbana durante años, simplemente por haber proporcionado un acceso económico y seguro a terrenos cultivables en las ciudades. Algunos grupos, como DNI, diseñan específicamente lotes de propiedad residencial de mayores dimensiones a fin de ofrecer la oportunidad de plantar huertas urbanas en los patios traseros. Harry Smith, de DNI, explica: “A medida que realizábamos nuestra planificación comunitaria, la gente dejó muy claro que quería ver espacios abiertos y que se tuviera en cuenta la calidad de vida de los residentes. Estamos tratando de incorporar [la agricultura] a las propias viviendas”.

De esta manera, la producción agrícola del CLT también puede abarcar características innovadoras de diseño, tales como huertas, agroforestería y otros conceptos derivados de la permacultura que se incorporan de manera intencional y sistemática en el plan de desarrollo.

### ***Beneficios de la agricultura urbana sustentada por los CLT***

En última instancia, según nuestro estudio, se han observado beneficios mutuos entre la agricultura urbana y los CLT. Las granjas urbanas aumentan el valor de los CLT, ya que ayudan a las organizaciones a expandir su visión de desarrollo hacia necesidades y prioridades más integrales de los barrios. Todas las comunidades tienen diferentes necesidades además de la necesidad de viviendas accesibles, por lo que los proyectos agrícolas pueden generar conexiones a otros problemas clave, como la seguridad en el abastecimiento de alimentos, la educación en temas de salud, la recuperación de terrenos vacantes y la seguridad de los barrios. Los proyectos agrícolas, además, pueden considerarse atracciones del barrio, lo que puede aumentar la demanda de propiedades o viviendas de CLT de los alrededores en el mercado convencional. Por ejemplo, Church Community Housing Corporation (CCHC) desarrolló el proyecto de granjas de Sandywoods en Tiverton, Rhode Island, que incluye diferentes tipos de programas de viviendas, agricultura y artísticos. Al principio, CCHC comercializó el desarrollo solamente como una comunidad artística, pero los posibles residentes expresaron un fuerte interés en las huertas comunitarias y en la preservación de terrenos agrícolas. En consecuencia, CCHC renombró el proyecto como un desarrollo “artístico y agrícola”. Brigid Ryan, gerente principal de proyectos de CCHC, explica: “La agricultura ha despegado mucho más de lo que hubiéramos pensado. La huerta realmente atrae a algunas personas [a las unidades de vivienda para arrendar]. Nunca pensaron que sus hijos serían capaces de cultivar sus propios alimentos”.

En el vivero Dudley de DNI también se observaron conexiones beneficiosas entre la agricultura y la vivienda. Harry Smith, de DNI, señala: “El proyecto realmente ayuda a la comercialización de nuestras viviendas. Las personas no sólo obtienen una vivienda sino también una comunidad que está basada en alimentos frescos cultivados en el lugar”.

### **Desafíos de la agricultura urbana sustentada por los CLT**

A pesar de los beneficios, los CLT que implementan proyectos agrícolas todavía enfrentan muchos desafíos. En particular, la rentabilidad económica continúa siendo una de las principales luchas en todo el sector de la agricultura urbana, ya que los ingresos generados por las ventas de productos son relativamente modestos, aun en los establecimientos comerciales. El CLT de Southside cubre solamente el 8 por ciento de sus gastos operativos a través de la venta comercial de sus productos a restaurantes locales. Gracias a otras fuentes de ingresos, tales como las cuotas de membresía y las ventas de plantines, los ingresos del CLT sólo llegan a cubrir el 20 por ciento de sus gastos. Los CLT siguen dependiendo en gran manera de los subsidios para poder compensar la diferencia entre costos y beneficios.

Un segundo posible desafío tiene que ver con que algunos proyectos requieren un alto nivel de conocimientos agrícolas, por lo que pueden poner a prueba la capacidad y la experiencia del

personal del CLT. Incluso Athens Land Trust, que posee un personal con experiencia en la preservación de suelos agrícolas y técnicas de cultivo, reconoció las dificultades que tuvo al principio para aprender los detalles específicos derivados de los códigos de zonificación municipal relacionados con la agricultura comercial. Como resultado, algunos proyectos principales del CLT tuvieron que demorarse hasta que se encontraran soluciones de zonificación que funcionaran. El riesgo es aun mayor para aquellos proyectos agrícolas comerciales que requieren un gran nivel de comprensión de los sistemas de procesamiento y distribución y de las condiciones del mercado local. Por ejemplo, en la granja Sandywoods, CCHC había planificado inicialmente utilizar el suelo de cultivo preservado para la alimentación del ganado. Sin embargo, finalmente se enteraron de que el único matadero de ganado de Rhode Island había cerrado. El matadero más cercano se encontraba cruzando la frontera, en Massachusetts, por lo que el procesamiento de carne resultaba demasiado costoso. Brigid Ryan, gerente principal

**Niños de una escuela aprenden a fabricar camas de cultivo elevadas en el vivero Dudley, en Roxbury, Massachusetts.**



© Travis Watson



de proyectos de CCHC, señala: “Cuando uno debe aprender acerca de estos sectores especializados, resulta muy importante conseguir socios que sepan de lo que están hablando”. Debido a los desafíos y posibles inconvenientes, los CLT deben considerar las siguientes cuestiones a fin de mejorar la factibilidad y sustentabilidad de los proyectos agrícolas.

---

**“Las personas no sólo obtienen una vivienda; obtienen una comunidad que está basada en alimentos frescos cultivados en el lugar.”**

---

#### **PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD**

En su calidad de organización basada en la comunidad, el impulso de un CLT debería estar determinado siempre por las necesidades y preocupaciones del barrio. No obstante, resulta

particularmente vital que existan sólidos procesos de planificación comunitaria para que la agricultura urbana sea exitosa, y en estas planificaciones los CLT por lo general dependen de los residentes y socios locales para llevar a cabo la producción agrícola. Harry Smith, de DNI, hace hincapié en este punto: “Diría que el trabajo de un CLT no consiste sólo en administrar las propiedades y obtener más terrenos para el fideicomiso, sino

también en involucrar realmente a la comunidad en lo que esta desea además de la vivienda, ya sean emprendimientos comerciales, un vivero o terrenos de cultivo”. Además, la participación de un CLT en proyectos agrícolas puede catalizar mayores medidas de organización de la comunidad y ayudar a los residentes a hacer presión para exigir más políticas públicas de apoyo.

#### **EVALUACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN**

Los CLT pueden apoyar los proyectos no residenciales de diferentes maneras, y las organizaciones deberían evaluar sistemáticamente sus capacidades internas, así como también a las partes interesadas que podrían llegar a ser posibles socios en los proyectos. De esta manera, los CLT pueden generar colaboraciones complementarias y desarrollar aún más los activos y capacidades existentes en la comunidad. Si el CLT carece de experiencia en temas de cultivo, bien puede apoyar la agricultura urbana en otras formas a fin de alinearse en mayor medida con los socios locales, por ejemplo, garantizando el acceso al suelo, ayudando a desarrollar los códigos de zonificación agrícola urbana o actuando en calidad de agente fiscal en lo relacionado con los subsidios.

**Sara Smith, residente del lugar y horticultora en la huerta Somerset de SCLT.**



## GESTIÓN DE RIESGOS

Los CLT deberían minimizar su riesgo económico en los proyectos agrícolas, especialmente en vista de los modestos ingresos y la futura incertidumbre en cuanto a la obtención de subsidios para la producción de alimentos. En respuesta a esto, algunos CLT concentran desde un inicio los gastos previstos de capital relacionados con los proyectos agrícolas. De manera similar, los CLT pueden gestionar la exposición al riesgo evitando el financiamiento de la deuda de los proyectos agrícolas. Varios CLT consideran que cubrir el servicio de deuda representa un desafío demasiado grande debido a los modestos ingresos derivados de la venta de productos y a las tasas de arrendamiento nominales que los CLT en general cobran por los terrenos agrícolas. Por ejemplo, DNI logró adquirir terrenos y construir el vivero Dudley sin incurrir en una deuda a largo plazo, a la vez que su condición de entidad exenta del impuesto municipal a la propiedad le permitió tener costos de posesión mínimos. La estructura financiera de bajo riesgo que se generó a raíz de esto resultó muy importante cuando DNI no pudo conseguir a su primer arrendatario del vivero. Aunque con posterioridad el vivero estuvo vacante durante aproximadamente cinco años, DNI fue capaz de absorber la pérdida derivada de este inesperado período en que la propiedad estuvo vacante.

## Conclusión

Aunque el movimiento de agricultura urbana ha experimentado un gran impulso en los últimos años, aún necesita estrategias coherentes a largo plazo para proteger los espacios de cultivo de las fuerzas especulativas del mercado. La relación fundamental entre el suelo y la comunidad está en juego. Dentro del movimiento de agricultura urbana, la inseguridad en cuanto al suelo resalta la urgente necesidad de reconceptualizar requerimientos de las comunidades tanto presentes como futuras. Además, la noción del “mayor y mejor uso” debe ampliarse con objeto de incluir los resultados no económicos y las diferentes formas de participación comunitaria efectiva. Los CLT son entidades ideales para tratar estos problemas críticos y, al hacerlo, pueden lograr que los procesos de desarrollo económico sean más inclusivos, justos y capaces de responder a las condiciones locales siempre cambiantes. **L**

## ► SOBRE EL AUTOR

**JEFFREY YUEN, M.S.**, es un investigador, profesional y entusiasta en temas relacionados con los CLT y es miembro del directorio del Fideicomiso de Suelo Comunitario de Essex. Se desempeña como gerente de evaluación de impactos en *New Jersey Community Capital*, en New Brunswick, Nueva Jersey. Contacto: [jeffreybyuen@gmail.com](mailto:jeffreybyuen@gmail.com).

## ► RECURSOS

ACGA (American Community Gardening Association). 1998. National Community Gardening Survey: 1996. <http://www.communitygarden.org/docs/learn/cgsurvey96part1.pdf>

Bellows, A., K. Brown y J. Smit. 2004. “Health Benefits of Urban Agriculture.” Community Food Security Coalition’s North American Initiative on Urban Agriculture. <http://community-wealth.org/content/health-benefits-urban-agriculture>

Brown, K., M. Bailkey, A. Meares-Cohen, J. Nasr y P. Mann (editores). 2002. “Urban Agriculture and Community Food Security in the United States: Farming from the City Center to the Urban Fringe.” Urban Agriculture Committee of the Community Food Security Coalition.

Davis, J. E. 2010. “Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States.” En *The Community Land Trust Reader*, editado por J. E. Davis, 3–47. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Kaufman, J. y M. Bailkey. 2000. “Farming Inside Cities: Entrepreneurial Urban Agriculture in the United States.” Documento de trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Lawson, L. 2004. “The Planner in the Garden: A Historical View of the Relationship of Planning to Community Garden Programs.” *Journal of Planning History* 3(2): 151–176.

Mougeot, L. 2000. “Urban Agriculture: Definition, Presence, Potentials and Risks.” En *Growing Cities, Growing Food, Urban Agriculture on the Policy Agenda*, editado por N. Bakker, M. Dubbeling, S. Guendel, U. Sabel Koschella y H. de Zeeuw. DSE, Feldafing.

Rosenberg, G. y J. Yuen. 2012. “Beyond Housing: Urban Agriculture and Commercial Development by Community Land Trusts.” Documento de trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Schmelzkopf, K. 1995. “Urban Community Gardens as Contested Space.” *Geographical Review* 85(3): 364–381.

Smit, J., A. Ratta y J. Nasr. 1996. *Urban Agriculture: Food, Jobs and Sustainable Cities*. Nueva York: United Nations Development Programme. <http://jacsmi.com/book.html>

Staehele, L., D. Mitchell y K. Gibson. 2002. “Conflicting Rights to the City in New York’s Community Gardens.” *Geojournal* 58(2–3): 197–205.

Yuen, J. 2012. “Hybrid Vigor: An Analysis of Land Tenure Arrangements in Addressing Land Security for Urban Community Gardens.” Masters’ Thesis, Columbia University. <http://academiccommons.columbia.edu/catalog/ac:147036>

Yuen, J. y G. Rosenberg. 2012. National Community Land Trust Network. Non-Residential Project Directory. National Community Land Trust Network [http://www.clnetwork.org/doc\\_library/FINAL%20Non-residential%20project%20directory%204-26-13.pdf](http://www.clnetwork.org/doc_library/FINAL%20Non-residential%20project%20directory%204-26-13.pdf)