

An aerial photograph of a town. In the foreground, there's a street with cars and buildings. A bridge spans across a river in the middle ground. In the background, there's a large lake and forested hills under a clear sky. The text 'EN BUSCA' is at the top, 'DE PUNTOS' is in the middle, and 'EN COMÚN' is in a white box at the bottom.

EN BUSCA

Grupos de conservación
y defensores de la vivienda
asequible exploran nuevas
opciones de colaboración

DE PUNTOS

EN COMÚN

Por Audrea Lim

EN SUS TRES DÉCADAS como director del Scenic Hudson Land Trust, Steve Rosenberg vio olas de personas mudándose de ciudades a Hudson Valley tras acontecimientos importantes: el 11 de septiembre, los huracanes Sandy e Irene, e incluso la boda de Chelsea Clinton en Rhinebeck. Así que, cuando llegó una nueva ola durante la COVID-19, parte de la gran migración de trabajadores de oficina urbanos hacia la zona rural de los Estados Unidos, no fue una gran novedad.

Pero, esta vez, las cosas fueron diferentes en Hudson Valley, un valle que corre a lo largo del río Hudson desde Nueva York hasta Albany. Los precios del suelo y los bienes raíces se dispararon, debido a la afluencia de residentes nuevos y a las presiones más amplias del mercado. En las ciudades y los pueblos de la región, el aburguesamiento había empezado a arrasar con áreas echadas a perder por mucho tiempo a causa de la falta de inversión. Como consecuencia, los residentes de bajos ingresos se sintieron desplazados, las comunidades de personas negras y mestizas se vieron amenazadas, y se dificultó la preservación y creación de viviendas asequibles.

Esta “presión intensa sobre el suelo”, dice Rosenberg, también obstaculizó el trabajo de conservación. Tan solo una década antes, los fideicomisos de suelo pudieron ensamblar con mayor facilidad tres o más parcelas de tierra para crear un área protegida continua que ayudaría a preservar el hábitat silvestre y desarrollar la resiliencia ante el cambio climático. Ahora se necesitarían entre 10 y 12 compras para poder ensamblar una cantidad comparable de superficie, y, por lo general, siempre había ofertas mejores que las de los grupos de conservación.

Debido a que competían con compradores externos por la tierra, las organizaciones de vivienda y conservación de la región enfrentaban desafíos similares, y algunas empezaron a preguntarse si podrían lograr más trabajando juntas. Al mismo tiempo, algunas organizaciones de conservación, impulsadas principalmente por

el movimiento Las vidas negras importan, exploraron cómo podrían abordar mejor la justicia racial, la salud pública y la equidad climática, como parte de un tipo de conservación del suelo más centrado en la comunidad. Pero los grupos de conservación y vivienda parecían existir en mundos paralelos, con misiones, objetivos, modelos de financiación y estructuras de gobierno diferentes.

A medida que los precios de los bienes raíces se disparan, el clima se desmorona y los Estados Unidos atraviesan una época de reconocimiento del tema racial, grupos de apoyo a la vivienda asequible y la conservación están empezando a explorar cómo pueden trabajar juntos.

Aun así, Rosenberg divisó un potencial. Cuando se jubiló de Scenic Hudson en 2021, se reunió con Rebecca Gilman Crimmins, nacida en Hudson Valley y profesional de la vivienda asequible en Nueva York, para reunir a un grupo de trabajo de cinco fideicomisos de conservación del suelo y cinco organizaciones de vivienda asequible de la región. Los grupos empezaron a aprender sobre el trabajo de lo demás, para identificar puntos de intersección y trazar un mapa de lugares potenciales en los que podrían asociarse. Combinaron datos sobre clima, biodiversidad y censo con su conocimiento sobre los funcionarios locales, las políticas de planificación y la regulaciones del uso del suelo (RPA 2023). “Las comunidades saludables necesitan tener ambas cosas”: espacios abiertos y viviendas asequibles, dijo Rosenberg. “Estas no deberían verse como mutuamente excluyentes u opuestas”.

A medida que los precios de los bienes raíces se disparan, el clima se desmorona y los Estados Unidos atraviesan una época de reconocimiento del tema racial, grupos de apoyo a la vivienda

asequible y la conservación están empezando a explorar cómo pueden trabajar juntos. En 2022, el Instituto Lincoln reunió a profesionales y defensores, incluidos Rosenberg y Crimmins, para debatir sobre el potencial de colaboración entre los fideicomisos de conservación del suelo y los fideicomisos de suelo comunitarios. A través de una serie de debates presenciales y virtuales con el apoyo de la 1772 Foundation, participantes de grupos locales, regionales y nacionales exploraron las barreras que han enfrentado en el camino hacia la asociación, y las oportunidades que tienen por delante.

Preocupaciones compartidas, raíces diferentes

El arquitecto paisajista Charles Eliot, cuyo padre fue presidente de Harvard, fue quien inventó el primer fideicomiso de conservación del suelo de los Estados Unidos, The Trustees of Reservations. Eliot vio cómo las ciudades del país se marchitaban con la contaminación industrial, y previó focos de espacios abiertos de color verde silvestre en todas las ciudades y pueblos. El estado permitió que The Trustees empezara a adquirir y proteger suelo en 1891. En la actualidad, en los Estados Unidos hay 1.281 fideicomisos de suelo que protegieron más de 24 millones de hectáreas. Los fideicomisos de suelo, que en su mayoría operan en entornos rurales y suburbanos,

y suelen estar a cargo de voluntarios, protegen los hábitats salvajes, los ecosistemas críticos y los espacios culturales, históricos y naturales, al comprar y gestionar parcelas en su totalidad o al poseer servidumbres de conservación, es decir, acuerdos legalmente voluntarios con los propietarios que limitan el desarrollo y otros usos determinados en una propiedad.

En cambio, el inicio de los fideicomisos de suelo comunitarios (CLT) es más reciente. En 1969, un grupo de activistas de derechos civiles dirigido por Charles Sherrod se propuso generar riqueza y poder colectivo entre los productores rurales negros del suroeste de Georgia. Crearon New Communities, una empresa que combinaba propietarios comunitarios de suelo con propietarios individuales de viviendas, lo que sirvió como modelo para los CLT de hoy en día.

La organización se vio forzada a una ejecución hipotecaria de su tierra en 1985, después de que las prácticas discriminatorias del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos (USDA, por su sigla en inglés) la privaran de subsidios y ayudas fundamentales tras una sequía devastadora. Pero aún está funcionando como una organización educativa y le dio vida un movimiento: hoy en día existen más de 300 CLT en el país. Los CLT aún tienen como propósito servir a las comunidades marginales, y por lo general, poseen suelo a la vez que les dan a las personas la oportunidad de ser propietarias de viviendas

Charles Sherrod (en los escalones de la entrada) haciendo campaña para el Comité de Coordinación Estudiantil No Violento en 1963. Más tarde, Sherrod cofundaría New Communities, que inspiró el movimiento de fideicomisos de suelo comunitarios (CLT, por su sigla en inglés) del país. Crédito: Museo de Arte Nasheren de la Universidad Duke.





En la región costera de Maine, un fideicomiso de suelo y un fideicomiso de suelo comunitario (CLT) se asocian en un esfuerzo conjunto por proteger los humedales y construir viviendas asequibles para los trabajadores. Crédito: Mike Perlman, cortesía de Island Housing Trust.

y negocios. A pesar de sus orígenes rurales, ahora, la mayoría de los CLT se centran en brindar viviendas asequibles de forma permanente en entornos urbanos.

Estos orígenes diversos condujeron a una variedad de diferencias, como Katie Michels y David Hindin describen en un documento de trabajo elaborado para la convocatoria del Instituto Lincoln (Michels y Hindin, 2023). La tendencia de los fideicomisos de suelo ha sido centrarse en un electorado más rural, blanco y más adinerado, que, a su vez, está a cargo de su dirección, mientras que los CLT suelen estar destinados a personas de color, que son quienes los dirigen. Los recursos disponibles para los grupos también difieren.

“En comparación con los CLT, los fideicomisos de suelo pueden ser organizaciones más ricas y tener un mayor acceso al poder político y recursos financieros”, escriben Hindin y Michels, y advierten que el financiamiento público y privado se suele destinar a la vivienda o la conservación, pero no a ambas. Debido a que ambos grupos necesitan suelo para cumplir su misión, añaden, “algunos fideicomisos de suelo comunitarios y de conservación del suelo locales han tenido experiencias negativas entre ellos y pueden considerarse como enemigos”.

Pero eso está empezando a cambiar. “Estamos empezando a ver que algunos fideicomisos de conservación del suelo y CLT están realmente intentando resolver cómo trabajar juntos”, dijo Beth Sorce, vicepresidenta del sector de crecimiento de Grounded Solutions Network, una organización nacional sin fines de lucro que promueve soluciones de vivienda asequible y

COLOQUIO DEL INSTITUTO LINCOLN SOBRE FIDEICOMISOS DE SUELO COMUNITARIOS Y DE CONSERVACIÓN DEL SUELO.

Durante 2022, el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo coordinó un trabajo de investigación de un año sobre el potencial de colaboración entre los fideicomisos de conservación de suelo y fideicomisos de suelo comunitarios. Con el apoyo de Peter Stein de Lyme Timber Company y un subsidio de 1772 Foundation, el instituto reunió a un grupo de expertos en conservación y vivienda asequible para realizar una serie de reuniones, lo que culminó con un coloquio y un documento de trabajo (Michels y Hindin, 2023).

El coloquio ha servido como fuente de información para iniciativas en curso para fomentar prioridades en materia de conservación y vivienda asequible. En febrero, en la cumbre del Connecticut Land Conservation Council (Consejo de Conservación del Suelo de Connecticut), los coautores del documento de trabajo, Katie Michels y David Hindin, aconsejaron a los defensores y líderes de los sectores de conservación y vivienda que consideren agendas compartidas y objetivos de políticas futuras. En marzo, Jim Levitt, director de Recursos de Suelo y Agua Administrados de Forma Sustentable del Instituto Lincoln, moderó un panel principal titulado “Affordable Housing and Land Conservation: Not an Either/Or” (Vivienda asequible y conservación del suelo: no es una o la otra) en la reunión anual de la Massachusetts Land Trust Coalition; el panel incluyó un participante del coloquio.

“Para prosperar, las comunidades necesitan viviendas asequibles permanentemente y suelo conservado permanentemente que brinde espacios verdes, infraestructura verde y hábitats respetuosos de la biodiversidad”, dice Chandni Navalkha, directora asociada de Recursos de Suelo y Agua Administrados de Forma Sustentable del Instituto Lincoln. “Al trabajar de forma más colaborativa, estas comunidades de práctica tienen un potencial único para aprovechar sus décadas de éxito y experiencia para implementar proyectos con múltiples beneficios y objetivos que enfrentan los desafíos más urgentes de las comunidades”.

fue producto de una red de CLT. A medida que las ciudades se extienden y las parcelas asequibles empiezan a escasear, las organizaciones de vivienda asequible y conservación están empezando a dejar atrás sus diferencias, dice Sorce, que participó en la convocatoria del Instituto Lincoln: “Tenemos un objetivo en común de un lugar realmente saludable y habitable. Quizás, en lugar de que todos intentemos adquirir tierras de forma individual, podríamos trabajar juntos para resolver cómo hacerlo de un modo más ecológico para nuestra comunidad”.

Fideicomisos de todo el país “están brindando muchos beneficios a nuestro medioambiente, así como a las vidas y el bienestar de las personas”, comentó Forrest King-Cortes, director de conservación centrada en la comunidad de

Land Trust Alliance (LTA), una coalición nacional de fideicomisos de conservación del suelo. LTA contrató a King-Cortes, quien también participó en la convocatoria del Instituto Lincoln, para coordinar sus esfuerzos para poner a las personas en el centro del trabajo de conservación. King-Cortes ve “más oportunidades de tener diálogo con otros movimientos como el movimiento de vivienda asequible”.

A medida que estas conversaciones continúan, los participantes están identificando muchas formas posibles de colaboración, desde el intercambio de ideas e información hasta esfuerzos para impulsar una reforma política de forma conjunta. En algunos casos, los grupos están adoptando medidas en el terreno. En Ohio, la Western Reserve Land Conservancy, que trabajó mucho

COLABORACIÓN EN ACCIÓN GRUPOS PARA LA VIVIENDA ASEQUIBLE Y LA CONSERVACIÓN TRABAJANDO JUNTOS

Como ilustran los ejemplos que se destacan en este artículo, la colaboración llega de diferentes formas, desde el intercambio de conocimientos para agrupar financiamientos hasta la toma de medidas en el territorio.



tiempo con bancos de tierras locales para adquirir propiedades inmobiliarias para el espacio público verde, está empezando a asociarse con CLT para una planificación conjunta coordinada por la comunidad que incluirá la vivienda asequible. En Mount Desert Island, Maine, donde hay restricciones de vivienda y los costos llevan al 54 por ciento de los trabajadores a vivir fuera de la isla, Island Housing Trust, un CLT, se está asociando con Maine Coast Heritage Trust en un proyecto de 24 hectáreas que combina la conservación de humedales con el desarrollo de viviendas asequibles para los trabajadores. Y en un suburbio de Seattle con predominio de personas negras y desarrollo acelerado, Homestead Community Land Trust y la organización dirigida por la comunidad Skyway Coalition se están asociando para proteger el espacio verde y la capacidad de pago, mientras evitan el aburguesamiento.

Un modelo colaborativo en Athens, Georgia

Mientras quienes defienden la vivienda asequible y la conservación exploran oportunidades de colaboración, pueden aprender de organizaciones que incorporaron ambos objetivos en su misión. Muchas personas consideran que Athens Land Trust es la estrella guía en la intersección de estos mundos.

A principios de la década de 1990, Nancy Stangle y Skipper StipeMaas estaban desarrollando una comunidad intencional rural, Kenney Ridge, en 53 hectáreas del condado de Athens-Clarke, Georgia, unos 320 kilómetros al norte de Albany, donde nació el movimiento CLT. El plan era que Kenney Ridge incluyera lotes privados para propietarios de viviendas, una casa de hacienda y jardines comunitarios, y espacios abiertos comunes conservados. Pero a medida que desarrollaban la iniciativa, se dieron cuenta de que separar más suelo para conservación también encarecía los lotes privados, porque el costo de construir rutas, tuberías de agua y cloacas se dividía entre los lotes, y a mayor conservación menor era la cantidad de lotes, y por tanto, menos propietarios de lotes había para afrontar los costos. “Veían esta tensión entre el



Propietarios en una vivienda de Athens Land Trust en Athens, Georgia. Crédito: Athens Land Trust.

desarrollo de tipo medioambiental y la asequibilidad”, dijo Heather Benham, directora ejecutiva de Athens Land Trust. Además, el aumento del precio estaba excluyendo a algunos de sus amigos.

En esta época, un día Stangle estaba llevando a sus hijos al zoológico en Atlanta cuando su auto se rompió. Una mujer paró y ofreció llevar a Stangle a su oficina, donde podía usar el teléfono. La mujer trabajaba en un fideicomiso de suelo comunitario, Cabbagetown Revitalization and Future Trust.

Después de repasar el modelo del CLT, Stangle y StipeMaas decidieron crear una organización que funcionaría como un fideicomiso de suelo y como un CLT, y así nació Athens Land Trust.

Durante los primeros años, Athens Land Trust funcionó principalmente como un fideicomiso de conservación del suelo. Luego, en 1999, uno de los miembros de la junta compró un baldío en un barrio de Athens con tradición histórica de personas negras y lo donó al grupo. El gobierno local otorgó un subsidio para viviendas asequibles y la organización construyó su primera vivienda.

Las dos alas de la organización siguieron creciendo (el fideicomiso llegó a poseer 8.375 hectáreas de servidumbre de conservación, que provenían de orígenes diversos, desde granjas a las afueras de Athens, hasta plantaciones de pino y montañas en el norte de Georgia, y construyó y reacondicionó viviendas dentro de la ciudad), pero permanecieron prácticamente

separadas. “Básicamente, cuando atendíamos el teléfono, era bastante claro si alguien llamaba por una cosa o por otra”, dijo Benham. Quienes llamaban solían ser familias negras de ingresos bajos interesadas en viviendas, o agricultores blancos que deseaban proteger el suelo que habían poseído por generaciones.

A principios de la década de 2000, estas facetas de trabajo paralelas empezaron a intersectarse. Un miembro de la junta mencionó que en uno de los baldíos del barrio se estaban llevando a cabo actividades con drogas. ¿Podría el fideicomiso de suelo transformarlo en un jardín comunitario? “Cuando estás protegiendo granjas, hacer jardines no parece un salto tan grande”, dijo Benham. “Eso se convirtió en un proyecto, y luego, simplemente siguió creciendo”.

Otros barrios empezaron a comunicarse con nosotros a fin de iniciar proyectos similares. El grupo se asoció con la universidad local para crear una red de jardines comunitarios y una granja urbana donde los vecinos pudieran cultivar alimentos para vender, complementando sus ingresos. El subsidio del USDA brindó financiamiento y la ciudad también ofreció algunas tierras. Para maximizar el beneficio que obtiene la comunidad del suelo, Athens Land Trust empezó

a organizar clases de jardinería y jornadas de cultivo, programas para jóvenes relacionados con las habilidades agrícolas y un mercado de productores rurales en un barrio de personas negras con ingresos bajos. Estas actividades apoyan los objetivos de Athens Land Trust de fomentar el desarrollo económico y el empoderamiento de la comunidad, dice Benhma. “La oportunidad económica en torno al mercado de los productores rurales y el desarrollo de pequeños negocios”, comenta, entreteteje las parcelas en “el ecosistema y la economía de los barrios”.

Punto de encuentro de la conservación y la justicia

A medida que crecía el trabajo urbano de Athens Land Trust, sus dirigentes también empezaron a aplicar una perspectiva de equidad en su trabajo de conservación rural, e identificaron poblaciones desatendidas por esfuerzos previos de proteger las tierras agrícolas. En abril de 2023, el fideicomiso del suelo estaba cerca de alcanzar un trato para la primera servidumbre de conservación en una granja en posesión de personas negras en Georgia. A lo largo de los Estados Unidos, un 97 por ciento de granjas y un 94 por

El programa de Athens Land Trust incluye Young Conservation Stewards (Jóvenes Guardianes de la Conservación) (izquierda), Young Urban Builders (Constructores Urbanos Jóvenes) y Young Urban Farmers (Agricultores Urbanos Jóvenes), que mantienen una red de jardines comunitarios, entre ellos Willian Farm (derecha). Crédito: Athens Land Trust.



ciento de hectáreas de granjas pertenecen a productores rurales blancos. Muchos propietarios de tierras negras carecen de un derecho claro (un legado de reglas injustas de herencia de bienes inmuebles) y no pueden donar o vender las servidumbres de sus tierras. Por otro lado, es entendible que quienes ganaron la lucha para obtener un derecho claro duden a la hora de transferirlo. Benham añade que los mecanismos de puntuación utilizados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del USDA para determinar si una parcela debe conservarse tienden a favorecer a las granjas ubicadas en suelos agrícolas de primera calidad. “¡Vaya sorpresa!: la mayoría de los productores rurales negros no obtuvieron las tierras de mejor calidad”, señala.

Benham cree que Athens Land Trust logró tender un puente entre ambos mundos porque su objetivo fundamental es darle a la comunidad el control de las tierras y el desarrollo. Dejando de lado la visión estricta hacia la vivienda o la conservación, el fideicomiso y otras organizaciones afines “pueden tener más marcos, vocabulario, prácticas y formas de interactuar en común” con el movimiento de justicia medioambiental que con los fideicomisos de conservación del suelo, explica. Esto también se refleja en la filantropía: los financiadores que parecen entender cómo se alinean el trabajo de vivienda y de conservación de los fideicomisos son quienes reconocen su “trabajo de sostenibilidad”, similar a la justicia social, “en barrios de bajos ingresos”.

En el sur del Bronx, Nueva York, un fideicomiso de suelo comunitario creado en 2020 funciona con un modelo híbrido similar, y trabaja para preservar la capacidad de pago de la vivienda y proteger el espacio abierto, lo que incluye la red de jardines comunitarios del barrio. South Bronx Community Land and Resource Trust surgió del trabajo de Nos Quedamos, una sociedad de desarrollo comunitario local que comenzó en la década de 1990 como resistencia de base a un plan de renovación urbana que habría desplazado a una comunidad de ingresos bajos, en su mayoría latina. Comprometidos con el “desarrollo sin desplazamiento”, desarrollo impulsado y controlado por la comunidad, Nos Quedamos ahora tiene una cartera de viviendas asequibles. Lanzó el CLT para “crear y fomentar una comunidad



Voluntarios de Nos Quedamos, una sociedad de desarrollo comunitario en el sur del Bronx que hace poco lanzó un fideicomiso de suelo comunitario para promover la vivienda asequible y la sostenibilidad. Crédito: Imani Cenac/Nos Quedamos.

más saludable al equilibrar el uso del suelo, la capacidad de pago, la accesibilidad a los servicios y espacios abiertos, la sostenibilidad y la resiliencia medioambiental, la escala y el carácter comunitario”. Tiene como objetivo ser una entidad centralizada que sea propiedad de la comunidad.

Julia Duranti-Martínez, que trabaja con varios CLT en la organización para el desarrollo comunitario nacional LISC y es miembro de la junta directiva de East Harlem/El Barrio CLT en la ciudad de Nueva York, recomienda que las conversaciones sobre colaboración “den prioridad a los grupos que surgen de la organización de justicia medioambiental”. En un mercado de bienes raíces donde el suelo es costoso y escaso, los grupos de conservación y vivienda compiten por parcelas, y los parques nuevos suelen verse como presagios de aburguesamiento, los proyectos de desarrollo comunitario que han navegado estas tensiones con mayor éxito se han visto impulsados por el mismo objetivo fundamental que el movimiento de justicia medioambiental, explica Julia, y asegura que las “comunidades de color, indígenas y negras son las que realmente están en condiciones de tomar decisiones”.

Duranti-Martínez agrega que, históricamente, el marco de los CLT ha tenido más en común con los grupos de justicia medioambiental que con el movimiento ecologista. “La promoción de estos modelos de administración comunitarios no se opone a la vivienda asequible”, comentó, simple-

mente porque “una comunidad saludable” tiene “todos los tipos de espacios: vivienda asequible y digna, espacio comercial asequible, espacio verde y espacios culturales y comunitarios”.

Hacia adelante

A pesar de las ideas prometedoras de colaboración y entusiasmo para estas iniciativas, sigue habiendo obstáculos culturales e ideológicos. Históricamente, para los fideicomisos de suelo, el éxito se ha medido por el número de hectáreas protegidas y los dólares recaudados, pero estas mediciones convencionales “no capturan realmente todo el impacto” de los proyectos más complejos y pequeños, dijo Michels. Proteger el espacio verde y construir viviendas en dos hectáreas podría llevar la misma cantidad de tiempo, esfuerzo y recursos que conservar 4.000 hectáreas rurales, señala, lo que significa que existen algunos marcos ideológicos en relación con la conservación que deben cambiar.

Los colaboradores potenciales también deben avanzar con determinación y esmero. Según muchas partes involucradas en este trabajo, la participación significativa e inclusiva de la comunidad será clave para lograr combinar con éxito objetivos de espacio abierto y vivienda asequible, ya sea que ese esfuerzo esté ocurriendo dentro de una sola organización o como parte de una colaboración entre grupos. “La conservación tiene mucho que aprender sobre cómo incorporar a las partes interesadas de la comunidad como tomadores de decisiones dentro de nuestras organizaciones”, dice King-Cortes de LTA. A pesar del interés cada vez mayor de ampliar el trabajo del movimiento, “muchos de nosotros no estaremos listos, diría, para formar parte de asociaciones con grupos para la vivienda asequible hasta que no hayamos hecho nuestro trabajo: hasta que hayamos aprendido sobre las raíces del movimiento de vivienda asequible, los lazos con el movimiento de derechos civiles”.

Sin embargo, los grupos de conservación también tienen un caudal de recursos y experiencia

Este mapa ilustra la red de viviendas asequibles y jardines comunitarios desarrollados en el sur del Bronx por Nos Quedamos. Cada vez más, los defensores de las comunidades saludables consideran la vivienda asequible y el espacio abierto como causas complementarias y no opuestas. Crédito: Nos Quedamos.





Con fondos como un bono administrado por Vermont Housing y Conservation Board, Twin Pines Housing Trust construyó un complejo de viviendas de ingresos mixtos y energía eficiente en White River Junction, Vermont, que incluye jardines comunitarios y acceso al transporte público. Crédito: Twin Pines Housing Trust.

para ofrecer. Para los CLT, “sin lugar a duda, el mayor obstáculo para poder expandirse es el acceso al suelo y al dinero”, dijo Sorce de Grounded Solutions Network. Las asociaciones suelen ser útiles para cerrar la brecha, y los grupos de conservación también podrían ayudar en este sentido. “Podrían agruparse para adquirir una parcela más grande, parte de la cual se destinará a conservación, y parte a vivienda”.

De hecho, este tipo de sociedad podría beneficiar a ambos sectores. “Todos están luchando para recaudar fondos”, dijo King-Cortes. “Todos están intentando sacarle el mayor provecho a lo que tenemos. Pero, si trabajamos juntos en la planificación, creo que ambos movimientos pueden lograr más o aprovechar al máximo los recursos”.

Tener éxito en eso demandará esfuerzo, porque la mayor parte de la financiación para la conservación y la vivienda se ha separado históricamente, como apuntan Michels y Hindin. “Todos los programas y financiamientos apoyados por políticas públicas están estancados”, confirmó Rosenberg. Un grupo para la vivienda que quiere ejecutar una iniciativa de desarrollo con caminos, parques o jardines comunitarios, por lo general, puede conseguir financiación para construir las viviendas, mientras, por otro lado, los grupos de conservación solo pueden conseguir financiamiento para conservar suelo.

Sin embargo, existen excepciones a la regla. En Vermont, en 1987, los grupos de conservación

y vivienda se organizaron para crear una fuente única de financiamiento público, el Vermont Housin and Conservation Trust Fund, administrado por la Junta de Conservación y Vivienda de Vermont (Vermont Housing and Conservation Board, VHCB). Michels, que trabajó en VHCB por muchos años, dice que representa un modelo potencial de colaboración. Se cultivaron relaciones y se logró un entendimiento entre las dos comunidades, y tanto los profesionales como los gestores de políticas llegaron a ver que los objetivos dobles se complementan, no compiten, lo que refuerza una tradición de uso del suelo de casi 100 años de antigüedad de asentamiento compacto rodeado por un paisaje de trabajo.

Todos los años, una coalición de grupos de conservación y vivienda asequible ejercen presión en la legislatura del estado para obtener financiamiento del VHCB. El resultado es “muchas relaciones forjadas entre dichas comunidades de práctica, y cada una sabe en qué trabaja la otra”, dijo Michels. VHCB invirtió en proyectos con ambos elementos en muchos pueblos, y garantizó la disponibilidad de viviendas asequibles y espacios abiertos. “Existe una versión de colaboración que no implica trabajar en conjunto en una misma parcela”, pero se puja por el mismo resultado, dice Michels; cuando una oportunidad se presenta en una parcela, se aprovecha al máximo.

De regreso en Hudson Valley, el grupo de trabajo de Rosenberg está tomando como modelo la Ley de Preservación Comunitaria (Community

Preservation Act) de Massachusetts. Los votantes en Massachusetts pueden elegir que su municipalidad aplique un recargo a los impuestos prediales, lo que, luego, puede usarse para financiar la conservación, vivienda asequible, recreación en espacios abiertos y preservación histórica. La legislatura de Nueva York autorizó que algunas municipalidades voten por una tarifa local de transferencia de bienes raíces para crear un fondo de preservación comunitario, pero la recaudación solo puede apoyar la conservación, no la vivienda.

Identificar las reformas políticas que podrían ayudar a realizar su trabajo y acordar en una declaración de propósitos compartidos han sido prioridades para el grupo de Hudson Valley, que continuó sus exploraciones con apoyo de la Regional Plan Association, el patrocinador fiscal del proyecto, y el Consensus Building Institute. “En realidad, existen algunas colaboraciones que ya están comenzando”, dijo Rosenberg. Kingston Land Trust, que estudia y fomenta el modelo de

fideicomiso de suelo comunitario desde 2017, se asoció con el grupo para la vivienda asequible regional, RUPCO, para lanzar un CLT como parte de su iniciativa Land for Homes (Suelo para Viviendas). Además, la organización trabajó con estudiantes graduados en la Universidad de Columbia y Bard College para desarrollar una visión de vivienda regional, y una guía para la colaboración entre grupos de conservación y vivienda (Kingston Land Trust 2021). Mientras tanto, The Chatham, una empresa de conservación del suelo de Columbia, con sede en Nueva York, cumple la función de patrocinador fiscal de otro CLT nuevo.

Y, dentro del grupo de trabajo, uno de los fideicomisos de conservación del suelo identificó una parcela agrícola de 46 hectáreas para la venta en el pueblo de Red Hook que “define la entrada a la comunidad”, dijo Rosenberg. Red Hook, tiene un fideicomiso de preservación comunitario que apoya la conservación, y Scenic Hudson y otros grupos están activos allí desde

Kingston Land Trust se asoció con un grupo para la vivienda asequible regional a fin de lanzar un fideicomiso de suelo comunitario como parte de su iniciativa Land for Homes (Suelo para Viviendas). Además, la organización trabajó con estudiantes graduados en la Universidad de Columbia y Bard College para desarrollar una visión de vivienda regional, y una guía para la colaboración entre grupos de conservación y de vivienda.

Con el aumento de los precios de las viviendas y la posesiones de bienes inmobiliarios por parte de personas no locales en Kingston, Nueva York, estudiantes de posgrado de la Universidad de Columbia trabajaron con Kingston Land Trust en un proyecto que prevé nuevos modelos de vivienda asequible en inmuebles de propiedad comunal, incluidos departamentos de densidad media con servicios compartidos (derecha) y minicasas (en frente). Crédito: ver página opuesta.





Crédito (en página opuesta y arriba): “(E)CO-Living: Towards a More Affordable and Green Kingston” ([E]COVida: hacia un Kingston más ecológico y asequible) de Yiyang Cai, Kai Guo, Lingbei Chen, Wenyi Peng. Urban Design Studio II, primavera de 2021, Facultad de Arquitectura, Planificación y Preservación, Universidad de Columbia. Profesores: Kaja Kühn (coordinadora), con Lee Altman, Anna Dietzsch, Shachi Pandey, Thaddeus Pawlowski y asociados, Zarith Pineda, Victoria Vuono. Socio local: Kingston Land Trust. <https://storymaps.arcgis.com/stories/db865ddff929442c8414b596aa753f18>.

hace mucho tiempo. Pero, tras expandir, hace poco, su sistema cloacal público, Red Hook también estuvo considerando desarrollar más viviendas asequibles, y, en el caso de estos bienes inmobiliarios, repeler a los compradores privados interesados en desarrollar la parcela completa.

Las condiciones parecían favorables. Así que dos de las organizaciones de vivienda del grupo de trabajo y dos de los fideicomisos de suelo se reunieron con funcionarios locales para debatir sobre la colaboración con el pueblo en torno a un proyecto que alcanzaría ambos objetivos: conservar las tierras agrícolas y construir algunas viviendas asequibles. Ahora, el pueblo planea comprar la tierra, trabajar con uno de los fideicomisos de suelo para implementar una servidumbre de conservación en la mayor parte de esta y separar el resto para viviendas que uno de los grupos para la vivienda asequible construirá. “Ese proyecto aún no se implementó, pero está avanzando”, dijo Rosenberg. “Es muy emocionante”. □

Audrea Lim es escritora en la ciudad de Nueva York y su trabajo ha aparecido en el *New York Times*, *Harper's* y *Guardian*. Su libro *Free the Land* (Liberar el suelo), sobre la mercantilización del suelo y alternativas en los Estados Unidos, será publicado por la editorial St. Martin's Press en 2024.

REFERENCIAS

Kingston Land Trust. 2021. “An Affordable Eco-Dwelling Roadmap: A Guide for Land Trusts and Housing Organizations to Collaborate on Inclusive, Holistic, and Sustainable Affordable Housing Developments”. Kingston, Nueva York: Kingston Land Trust and Bard College MBA in Sustainability. https://kingstonlandtrust.org/sites/KingstonLandTrust.org/files/inline-files/Affordable%20Eco-Dwelling%20Roadmap%20KLT%20v.5.28.21_0.pdf.

Michels, Katie y David A. Hindin. 2023. “Building Collaboration Among Community Land Trusts Providing Affordable Housing and Conservation Land Trusts Protecting Land for Ecological Value”. Documento de trabajo. Cambridge, MA: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. (Enero). <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/building-collaboration-among-community-land-trusts-providing-affordable>.

RPA (Regional Plan Association). 2023. Hudson Valley Affordable Housing and Conservation Strategy. <https://rpa.org/hudson-valley-affordable-housing-conservation-strategy>.