GLOSARIO POPULAR

para la construcción de un movimiento por la vivienda controlada por la comunidad en el Área de la Bahía y más allá

TRASFONDO

Este Glosario Popular es un documento vivo creado por La Alianza Popular por la Tierra y la Vivienda (PLHA- por sus siglas en inglés - People's Land and Housing Alliance) para presentar términos y conceptos clave que articulan modelos alternativos de vivienda que centran la atención **en las personas, no en las ganancias.**

PLHA y sus aliados imaginan un futuro en el que la vivienda segura, limpia y asequible de forma permanente sea un derecho humano.

Créditos fotográficos: Urban Habitat. Miembros de la comunidad en una manifestación en apoyo del COPA en San Jose, CA.

La Alianza Popular por la Tierra y la Vivienda (PLHA) es una respuesta a los fallos estructurales de los mercados y los gobiernos locales en lo que se refiere específicamente a la crisis de la vivienda y, más ampliamente, a las desigualdades en la distribución y el uso de la tierra. Reconocemos que los crecientes movimientos de inquilinos en el Área de la Bahía y en todo el estado representan una respuesta de primera línea a la crisis por parte de las comunidades afectadas, y nos solidarizamos con ellos.

Basándose en su trabajo, la PLHA se centra en soluciones a largo plazo para la crisis de la vivienda que tienen plenamente en cuenta la raza, el género, la discapacidad, el medio ambiente, y las desigualdades de clase que han definido la política de vivienda a lo largo de la historia de EE.UU., y que debe basarse en los principios de equidad en la vivienda.

Animamos a individuos y grupos a utilizar el glosario para familiarizar a los miembros de la comunidad con conceptos importantes que apoyen la participación activa en la política pública y otros espacios de toma de decisiones en los que se discutan alternativas a los actuales modelos de vivienda. Las PLHA y nuestros aliados creemos que debemos mirar más allá de nuestro actual modelo de construcción, compra y venta de viviendas con fines lucrativos y adoptar estrategias que garanticen que todo el mundo tenga una vivienda asequible, accesible y segura de forma permanente.

TERMINOS CLAVE

Arrendamiento de terreno

Acuerdo entre un residente-arrendatario y el propietario del terreno que suele dar al residente-arrendatario libertad para construir edificios o mejorar el terreno como si fuera el propietario, mientras que otros acuerdos de arrendamiento suelen ser mucho más restrictivos. En un CLT, la restricción está diseñada para mantener la asequibilidad garantizando que se revenda a personas con bajos ingresos para siempre.

Asociación de derechos de los inquilinos

Grupo formalizado de inquilinos que trabajan juntos para mejorar sus condiciones de vivienda y apoyar a otros que hacen lo mismo. Una asociación de derechos de los inquilinos puede organizarse para presionar al propietario para que haga mejoras en un edificio o para luchar contra aumentos injustos del alquiler. Puede haber varias asociaciones de derechos de los inquilinos en una misma ciudad.

Carga de alquiler

Cuando un hogar paga más del 30% de sus ingresos antes de impuestos en alquiler, se considera que tiene una carga de alquiler. Si un hogar paga más del 50% de sus ingresos en alquiler, se considera que tiene una carga de alquiler severa. Estas definiciones las establece el Gobierno federal. Aunque el sector de la vivienda asequible suele fijar sus alquileres en el 30% (o más) de los ingresos del hogar inquilino, este nivel de alquiler no es realmente asequible para la mayoría de los hogares con bajos ingresos.

Cooperativa de viviendas de capital limitado (LEHC)

Tipo de cooperativa diseñada para ser asequible de forma permanente. Aunque el terreno y las viviendas propiedad de la cooperativa pueden revalorizarse en el mercado especulativo, en una LEHC, el propietario acepta limitar la cantidad de beneficios que puede obtener al vender su propiedad a cambio de mantenerla asequible para futuros residentes.

Cooperativa de viviendas

Las cooperativas son empresas regidas por el principio de un socio, un voto. Las cooperativas de vivienda son corporaciones controladas democráticamente y creadas para proporcionar vivienda a sus miembros. Cada hogar posee una acción en la corporación, que da derecho al miembro a ocupar una unidad de vivienda. El modelo puede utilizarse para viviendas unifamiliares, casas adosadas, apartamentos, parques de casas móviles... prácticamente cualquier tipo de construcción de viviendas. Una cooperativa de viviendas de capital limitado es un tipo de cooperativa diseñada para ser permanentemente asequible. (de community-wealth.org y California Center for Cooperative Development)

Cooperativa inmobiliaria permanente (PREC)

Una PREC es una sociedad cooperativa y un modelo de propiedad del terreno que combina características de las CLT, las cooperativas de viviendas de capital limitado, las cooperativas de inversión inmobiliaria y los movimientos sociales autoorganizados de todo el mundo. Las CLT y las PREC tienen muchas similitudes y surgen del mismo movimiento hacia el control equitativo y democrático de la tierra. Ambos implican a los miembros de la comunidad en la gobernanza y retiran permanentemente los bienes inmuebles del mercado especulativo.
https://www.theselc.org/prec_pilot

Custodia del territorio	Los arrendamientos de terrenos suelen dar libertad al residente-arrendatario para construir edificios o mejorar el terreno como si fuera el propietario, mientras que otros contratos de arrendamiento suelen ser mucho más restrictivos.
Desarrollo controlado por la comunidad	Proyectos de desarrollo iniciados y dirigidos por los residentes actuales en beneficio de la comunidad y que minimizan los impactos negativos para los residentes actuales y la cultura local.
Desinversión	La retención o retirada intencionada de la inversión de las comunidades por parte de los dirigentes municipales, promotores y constructores que ya no desean gastar dinero en mejorar el entorno construido de los vecindarios. Con el tiempo, esta falta de inversión en una comunidad se traduce en una menor infraestructura de apoyo a una comunidad sana y vibrante. Por ejemplo, viviendas inseguras, edificios escolares en mal estado, falta de acceso a necesidades como centros médicos y tiendas de comestibles. https://www.openscied.org/wp-content/uploads/2020/09/L6.Reading_-Systemic-Racism-and-Disinvestment-in-Communities.pdf
Desplazamiento	Cuando los residentes de toda la vida son expulsados de sus hogares y vecindarios debido a factores económicos como el aumento de los alquileres. Una comunidad sufre el desplazamiento cuando se produce el aburguesamiento y los dirigentes no consiguen mitigar sus efectos. Véase gentrificación.

Deterioro

Normalmente se refiere a la propiedad en una zona urbana que ha sido abandonada intencionadamente y/o en la que no se ha invertido. Este término lo utilizan habitualmente los promotores inmobiliarios y las ciudades para etiquetar los vecindarios que quieren derribar y construir viviendas a precio de mercado, desplazando en última instancia a un gran número de residentes en esas comunidades.

Economía extractiva

Economía basada en la extracción de riqueza de las comunidades mediante el agotamiento y la degradación de los recursos naturales, la explotación del trabajo humano (un recurso natural especialmente valioso) y la acumulación de riqueza por parte de intereses ajenos a la comunidad (es decir, grandes bancos, grandes petroleras y grandes almacenes). El objetivo de la economía extractiva es la acumulación de riqueza y poder en manos de unos pocos, mediante el cercamiento violento de la tierra, el trabajo y el capital. La violencia del cercamiento sólo puede tener como resultado la erosión de la diversidad biológica y cultural (Generación del Movimiento).

Economía solidaria

Un marco de desarrollo económico alternativo y transformador en el que existe la propiedad comunitaria y la gobernanza democrática del poder político, cultural y económico. Se basa en la práctica y en los principios de solidaridad, mutualismo, cooperación, sostenibilidad y pluralismo. Más información en https://ussen.org.

Especulación/ Mercado especulativo

Describe la práctica de comprar una vivienda o propiedad con el fin de revenderla para obtener un beneficio en el futuro. En el mercado de la vivienda, es habitual que los inversores adquieran una casa o un terreno con el único objetivo de revenderlo y obtener grandes beneficios. Esto también ocurre a escalas aún mayores con megainversores que poseen carteras enteras de viviendas. La compraventa de viviendas también forma parte del mercado especulativo, en el que un inversor compra una propiedad en dificultades, la repara y la revende con beneficios. Este tipo de factores aumenta considerablemente el precio de la vivienda.

Estabilización de vecindarios

La Estabilización de vecindarios es una estrategia para desarrollar un vecindario amenazado por la ruina y/o el abandono. Por lo general, se trataría de un vecindario que tiene propiedades embargadas que podrían ser adquiridas y desarrolladas. La revitalización podría evitar el aburguesamiento implicando intencionadamente a las empresas locales y a los actuales inquilinos y propietarios de viviendas. El tipo de vivienda (asequible frente a precio de mercado) también podría influir en el aburguesamiento de un vecindario

Fideicomiso de tierras comunitarias (CLT)

Dirigido por miembros de la comunidad, un fideicomiso comunitario de tierras es una organización sin fines de lucro 501(c)3 creada para adquirir tierras y viviendas del mercado especulativo para hacerlas permanentemente asequibles a comunidades de bajos ingresos para las generaciones venideras. Una propiedad CLT está controlada democráticamente por los residentes y puede destinarse a una amplia variedad de usos, como la propiedad de vivienda,

el alquiler y la vivienda cooperativa, la producción de alimentos a través de huertos comunitarios, espacios comerciales y mucho más. Para más información, consulte la California Community Land Trust Network (https://www.cacltnetwork.org/)

Gentrificación

Proceso por el que personas con ingresos considerablemente más altos se trasladan a un vecindario en el que los residentes de toda la vida tienen ingresos más bajos. La tierra y la vivienda son más baratas en esta zona debido a la desinversión histórica y la posibilidad de obtener beneficios es alta debido a la afluencia de personas con salarios altos que están dispuestas a pagar alquileres más altos. Esto suele provocar el desplazamiento y la desaparición de los residentes, las empresas y la cultura existentes.

Ingreso medio del área (AMI)

Describe el ingreso medio anual de todos los hogares de una región, en un año específico, utilizando datos del censo. El AMI se determina dividiendo la población en dos grupos iguales, la mitad tendrá ingresos superiores a esa cantidad y la otra mitad tendrá ingresos inferiores a esa cantidad. "Ingresos bajos" (LI) se define como un hogar que gana entre el 51% y el 80% del AMI. "Ingresos muy bajos" (Very Low Income, VLI) se define como un hogar que gana entre el 31% y el 50% del AMI. "Ingresos extremadamente bajos" (ELI) se define como ganando 30% de AMI o menos. Cada nivel de ingresos se ajusta en función del tamaño de la unidad familiar. La mayoría de las agencias utilizan las cantidades de AMI que se publican por HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU.) cada año.

Las 3 P

Una combinación de soluciones políticas para la crisis de la vivienda asequible en el Área de la Bahía. Las 3 P se refieren a la producción, protección y preservación de viviendas asequibles:

- **Producción** - Se refiere a la edificación o construcción de nuevas viviendas para hacer frente a la falta de viviendas asequibles. Por desgracia, en el Área de la Bahía la construcción de viviendas de lujo y a precio de mercado ha superado la producción de viviendas asequibles, provocando o acelerando el aburguesamiento y el desplazamiento. Aunque es importante aumentar la producción de viviendas asequibles, sin una fuerte protección de los inquilinos, las viviendas asequibles de nueva construcción no siguen siendo asequibles con el paso del tiempo.

- **Protección** - Se refiere a las medidas que crean o amplían las protecciones para los inquilinos frente a los aumentos excesivos del alquiler, las condiciones inseguras y el desplazamiento. Por ejemplo, las medidas de protección de la vivienda asequible incluyen el control de los alquileres, la estabilización de los alquileres, las ordenanzas de causa justa para el desalojo y más fondos para la asistencia jurídica a los inquilinos.

- **Preservación** - Se refiere a conservar las viviendas asequibles existentes, ya sean subvencionadas o a precio de mercado, y proteger su asequibilidad para los inquilinos actuales y futuros. Las estrategias de conservación suelen combinarse con reparaciones de la propiedad. A menudo, la propiedad es adquirida por un nuevo propietario que se compromete a mantener su asequibilidad a largo plazo y, a continuación, se renueva y gestiona de acuerdo con esos valores. La conservación de viviendas asequibles es una solución sostenible desde el punto de vista medioambiental y económico que mantiene a las personas en sus hogares. Lamentablemente, esta estrategia carece de financiación suficiente en todos los niveles de gobierno: federal, estatal, regional y local.

Medio ambiente/salud ambiental

El medio ambiente es lo que rodea a los seres vivos y lo que necesitan ingerir para sobrevivir. Un medio ambiente sano favorece la salud de la mente y el cuerpo, incluido el aire que respiramos, la tierra que pisamos, el agua que corre por la tierra y los alimentos que comemos. Un indicio de un medio ambiente sano es que los organismos que viven en él están ecológicamente equilibrados y prosperos. Existen condiciones medioambientales peligrosas cuando el aire, el agua y el suelo están contaminados y son incapaces de sustentar la vida natural.

Ordenanza de la Ley Ellis

La Ley Ellis es una ley estatal que otorga a los propietarios el derecho a desalojar a los inquilinos con el fin de cambiar el uso de un edificio de apartamentos de "alquiler" a "propiedad" (por ejemplo, Arrendamiento en común o Conversión de condominios). Para que un propietario pueda seguir adelante con un desahucio en virtud de la Ley Ellis, debe desalojar a todos los inquilinos.

Propiedad colectiva

Describe a un grupo de personas o una comunidad que poseen y cuidan algo conjuntamente. Además de la propiedad, un modelo de propiedad colectiva ofrece a los residentes el poder de tomar decisiones sobre la propiedad o el terreno. Algunos ejemplos de propiedad colectiva de tierras y viviendas son los fideicomisos de tierras comunitarias, las cooperativas de viviendas y las cooperativas inmobiliarias permanentes.

Redlining

Esta práctica se remonta a los años 30, durante la época del New Deal, cuando el gobierno y las instituciones financieras delimitaron en un mapa las zonas en las que vivían residentes negros y decidieron no conceder préstamos hipotecarios a estas comunidades por considerarlas de alto riesgo,

lo que dio lugar a una segregación que sigue existiendo hoy en día.

Rematriación

Las mujeres indígenas lideraron el trabajo para restaurar las relaciones sagradas entre los pueblos indígenas y sus tierras ancestrales. Honrando las sociedades matrilineales indígenas y las formas de cuidar la tierra de los linajes, en oposición a la violencia patriarcal.

Robo de tierras

La apropiación o venta forzosa e intencionada de tierras, a menudo dirigida contra negros, indígenas y personas de color (BIPOC) a través de las formas estructurales, violentas y legales de la supremacía blanca. Por ejemplo, la falsificación de tratados con indígenas estadounidenses, la exclusión racial en los servicios jurídicos y de construcción de patrimonio y las políticas de préstamos abusivos. Despojar a las personas de la tierra no sólo las desconecta de la tierra, sino que disminuye su capacidad para mantenerse. (https://www.kentucky.com/opinion/op-ed/article243951522.html https://wfpc.sanford.duke.edu/media/black-land-loss)

Sociedad de responsabilidad limitada (LLC)

Una entidad legal que limita la responsabilidad de sus propietarios, las SRL son frecuentemente utilizadas por individuos o corporaciones (incluso organizaciones sin fines de lucro y CLTs) para poseer propiedades. Esto reduce el riesgo porque si alguien demanda a la SRL (como si tomaras prestado dinero a través de la SRL y no puedes pagarlo de vuelta) generalmente no pueden perseguir a los propietarios de la SRL, solo a la SRL en sí misma. También es una forma común de estructurar una asociación con múltiples propietarios.

Sociedad de responsabilidad limitada (LLC)

Puede ser difícil saber quién es propietario de una SRL, por lo que puede ser utilizada por propietarios malintencionados para permanecer en el anonimato. Desafortunadamente, esto significa que los caseros negligentes y los arrendadores corporativos pueden usar estas entidades para protegerse legalmente e intentar evitar responsabilidades.

Uso del suelo

Las distintas formas en que puede utilizarse un terreno vienen determinadas por las leyes municipales o locales conocidas como zonificación. Las leyes de zonificación determinan la forma específica en que puede utilizarse una propiedad concreta. Por ejemplo, si una zona está reservada exclusivamente a viviendas unifamiliares, no se puede construir nada más en ese terreno (por ejemplo, restaurantes, parques, dúplex, etc.). El uso del suelo puede recurrirse ante la jurisdicción gubernamental competente.

Vivienda asequible

Según el gobierno federal, cuando un hogar gasta el 30% o menos de sus ingresos totales en alquiler y servicios públicos, su vivienda se considera asequible. La mayoría de los programas de "vivienda asequible" calculan el alquiler de una unidad asequible en función de lo que sería asequible dentro de un determinado nivel de ingresos que está vinculado al Ingreso Medio del Área (AMI). Esto significa que en áreas de altos ingresos en particular, el alquiler de una unidad de vivienda asequible puede ser significativamente más alto de lo que una familia puede pagar. Además, mientras algunas familias pueden permitirse pagar el 30% de sus ingresos en alquiler, muchas no pueden acumular ahorros porque están pagando por alimentos, cuidado de niños, transporte, medicinas, educación, deudas y más.

Vivienda asequible

Para aquellos que viven de sueldo en sueldo o tienen un ingreso fijo, circunstancias imprevistas como un accidente, una recesión o un despido los dejan vulnerables a tener que elegir entre tener vivienda o pasar hambre. Para demasiadas familias, como dice el refrán "La renta come primero".

Ofrecemos una definición alternativa de vivienda asequible, basada en la vivienda como un derecho humano. Definimos la vivienda como asequible si una persona puede cubrir todos los demás gastos además de sus costos de vivienda. Para la mayoría de las familias, los costos de vivienda que representen el 15-30% de los ingresos serían razonables. Para algunas personas, como aquellas que viven de la seguridad social o que no tienen ninguna fuente de ingresos, los costos de vivienda deben ser $0 para resultar asequibles para elles.

Vivienda desmercantilizada

Vivienda que se ha retirado del mercado especulativo para que no pueda comprarse ni venderse con ánimo de lucro. Los modelos de vivienda desmercantilizada son una alternativa a la vivienda especulativa, que trata la vivienda como una mercancía que se compra y se vende con ánimo de lucro. Algunos ejemplos de vivienda desmercantilizada son los fideicomisos de tierras comunitarias y las cooperativas inmobiliarias permanentes, que crean viviendas seguras y asequibles para las generaciones venideras. (Sindicato de Inquilinos del Condado de Sonoma)

Viviendas asequibles de origen natural (NOAH)

Se refiere a viviendas no subvencionadas, propiedad de particulares, que son relativamente asequibles en comparación con otras viviendas cercanas. Las NOAH pueden ser viviendas situadas en vecindarios considerados indeseables por propietarios/inversores que buscan obtener beneficios desorbitados mediante la especulación y que, por lo tanto, no han experimentado un aumento significativo de su valor. NOAH es beneficioso para los inquilinos que no pueden experimentar aumentos elevados del alquiler.

Viviendas asequibles de origen natural (NOAH)

También puede tratarse de viviendas con inquilinos de larga duración en ciudades con alquileres controlados en las que la vivienda del inquilino es asequible debido a su larga permanencia como inquilinos en la misma vivienda o edificio.

Uno de los principales objetivos de los grupos de viviendas controladas por la comunidad es comprar estas viviendas NOAH, resolver los problemas de salud y seguridad, dar a los inquilinos más control sobre su vivienda y mantener los alquileres asequibles, protegiendo al mismo tiempo a los inquilinos del desplazamiento.

Viviendas controladas por la comunidad

Viviendas que son propiedad de las personas que viven en ellas y en las que las decisiones se toman de forma colectiva. Ejemplos de viviendas controladas por la comunidad son los fideicomisos de terrenos comunitarios y las cooperativas de viviendas.