Fideicomisos inmobiliarios comunitarios

Una solución para el financiamiento de las ciudades estadounidenses

*"Los objetivos de un Fideicomiso inmobiliario comunitario (Community Land Trust) son dar **acceso a tierra y vivienda** a personas que de otra manera no lo tendrían; **incrementar el control comunitario** de los recursos del vecindario en el largo plazo; **empoderar a los habitantes** mediante la integración y participación en las actividades de organización; **mantener la accesibilidad de la vivienda** de manera permanente." (National Community Land Trust Network)*

1. ¿Cómo funciona?

Los (Community Land Trusts, CLTs) son organizaciones no lucrativas que adquieren y administran tierras a fin de realizar viviendas asequibles y de asegurar la inversión pública.

¿Por qué?

El mercado de **la ESS representa el 10% del PIB francés** y ha generado el 23% de los empleos nuevos en los últimos 10 años, contra el 7% generado por el sector privado tradicional. La ESS emplea a **2.4 millones de personas en Francia**, por lo que constituye un importante motor de empleo y desarrollo. Adicionalmente, la mayoría de las iniciativas y empresas de la ESS son establecidas en el **ámbito local**, por ejemplo a nivel ciudad. Resulta por ello particularmente relevante para los gobiernos locales fomentar la ESS que puede generar importantes beneficios en sus territorios (ej, circuitos cortos, ver enlaces útiles).

¿Cómo?

Existen múltiples formas de promover la ESS para una comunidad: **incentivos jurídicos, fiscales, acompañamiento o creación de instituciones financieras** especiales dedicadas a la ESS. A continuación se presenta un ejemplo de apoyo a la ESS.

Estudio de caso: La política municipal de apoyo a la ESS en Grenoble
Lugar: Grenoble, Isère, Francia
Página: http://www.grenoble.fr/148-economie-sociale-et-solidaire.htm
La ESS constituye una parte importante en la economía de Grenoble, ya que este sector genera el 11% de los empleos (más de 800 asociaciones, 70 cooperativas, 60 sociedades de solidaridad mutua y fundaciones), garantizando un ingreso a 8,300 personas, de las cuales 69% son mujeres. La ciudad de Grenoble está firmemente comprometida con la ESS, lo cual le valió el premio "Territorio de comercio justo y consumo responsable" en 2010 y 2012. Además, forma parte de las redes de ESS en Francia y Europa.

Sus acciones para fomentar la ESS se articulan alrededor de 3 ejes: promoción entre los actores territoriales de Grenoble para aumentar la visibilidad y el apoyo político a este sector; acompañamiento a iniciativas de ESS como las vinculadas al hospedaje y el apoyo financiero a las incubadoras de empresas; apoyo al consumo local a través de la promoción de las monedas solidarias, circuitos cortos, etc.

Por ejemplo, Grenoble contribuyó financieramente y en la implementación del sitio web de e-commerce (http://www.conso-solidaires.org/boutique/grenoble-solidarite), en el que se sugieren productos (alimentos, artículos de belleza, ropa, ocio, cultura, mobiliario, artículos para bebés) seleccionados por criterios solidarios: origen, fabricación, precio, distribución equitativa del valor, empleo a personas afiliadas a programas de búsqueda de empleo, etc.

2. El BPI: rutas de financiamiento de la ESS

En el informe sobre financiamiento de la ESS enviado a Benoît Hamon, Ministro de la Economía Social y Solidaria de Francia, en mayo de 2013, se detallan **cuatro herramientas** para fomentar este sector.

Creación de un fondo de fondos

Este fondo servirá para alimentar los **fondos especializados** que apoyan a las empresas de **la ESS**, regularmente de **dimensiones importantes**, ya sean asociaciones con alto impacto social, cooperativas o sociedades participativas. De acuerdo con el comunicado de prensa del Ministerio de la Economía Social y Solidaria de Francia, el BPI podría movilizar entre **50 y 100 millones de euros** para estos fondos, siempre y cuando **esta participación no exceda el 40%** del total. Lo anterior convierte a BPI en un **co-inversor** al cual pueden asociarse los gobiernos locales.

Préstamos de participación social y solidaria

Esta segunda herramienta está pensada para **estructuras pequeñas** debido a que

los préstamos que prevé van de los **10,000 a los 50,000 euros** a un plazo de 7 años. El BPI garantiza los préstamos bancarios que las empresas solicitan a entidades más grandes como es el caso de la sociedad de crédito **SOGAMA** de Francia (antes perteneciente en un 46% a la Caja de depósitos), lo cual permite al BPI dar garantía a entidades de las dimensiones de una mediana empresa pero que no son elegibles para otro tipo de garantías. El BPI espera movilizar "muchas decenas de millones de euros" para estos préstamos.

Creación de fondos de innovación social

Este **fondo experimental** (el primer periodo de prueba durará 3 años) consiste en dar apoyos **reembolsables por adelantado** a proyectos que respondan a una **convocatoria** lanzada por el BPI de Francia. Este fondo permite financiar proyectos socialmente responsables que normalmente no serían apoyados por la banca comercial clásica por su alto riesgo y baja rentabilidad. El fondo es alimentado por el BPI, el Estado Francés y la Caja de depósitos y consignaciones de Francia, y las **regiones francesas son invitadas a participar**. Ya han manifestado su interés 6 regiones. También participan en él los fondos de inversión privada especializados en la ESS, como es el caso de la sociedad francesa *Comptoir de l'innovation*.

Creación de un sitio sobre financiamiento participativo

BPI prevé la creación de un sitio en línea sobre **financiamiento participativo** (crowdfunding) para integrar los portales que ya existen en la actualidad. Se dará visibilidad a este mecanismo de ahorro para permitir recaudar mayores recursos y dirigirlos hacia la ESS, el cual será destinado a **financiar microempresas**. Debemos, sin embargo, preguntarnos acerca de las características de implementación y la factibilidad de un mecanismo así, ya que los sitios en línea de crowdfunding que existen hoy son privados y cuentan con instrumentos de regulación débiles. Parece difícil pensar que aceptarán ser integrados en un mecanismo público.

¿Cuál es el papel de los gobiernos locales en este marco?

Estas herramientas no están destinadas a financiar directamente a los gobiernos locales, pero éstos pueden estar interesados en **apoyarlas** porque inciden en el desarrollo. El papel de los gobiernos locales puede concebirse en dos sentidos:

- **formar parte en estos mecanismos** del BPI a través de la cofinanciación de proyectos o compartiendo su experiencia técnica.
- **facilitar el vínculo entre los actores territoriales de la ESS con estos mecanismos institucionales de financiamiento**, además de acompañar a los proyectos.

Enlaces útiles y bibliografía:

Comunicado del BPI (FRA) http://www.economie.gouv.fr/files/rapport-bpifrance financement-ess-mai-2013.pdf

Sobre circuitos cortos (FRA)
http://www.lelabo-ess.org/?Synthese-de-la-rencontre-Les

Página de la ciudad de Grenoble (FRA)
http://www.grenoble.fr/148-economie-sociale-et-solidaire.htm

Página del Laboratorio de la Economía Social y Solidaria (FRA)
http://www.lelabo-ess.org/

REsolutions to Fund Cities

Esta serie de "soluciones financieras" se inscribe en el marco del programa **REsolutions to Fund Cities** coordinado por el FMDV. Este programa global de 4 años es una invitación al conjunto de actores de lo urbano a "**REpensar las soluciones financieras**" para alcanzar un desarrollo urbano resiliente y sostenible.

Iniciado por un grupo de redes de ciudades, REsolutions busca identificar, analizar, transferir e implementar estrategias y mecanismos económicos y financieros que hayan permitido tener mejores resultados e impacto de las políticas de desarrollo urbano sostenible.

Articulado a nivel regional y con una visión multi-actores, REsolutions tiene por objetivo dar a conocer a las autoridades locales una amplia variedad de herramientas complementarias para encontrar fuentes de financiamiento híbridas para un desarrollo territorial endógeno.

Para mayor información: http://resolutionstofundcities.org/es