



Action. Access. Progress.

The Public Interest Law Center
United Way Building, 2do piso
1709 Benjamin Franklin Parkway
Philadelphia, PA 19103

Teléfono: 215-627-7100
Fax: 215-627-3183

Correo electrónico: general@pilcop.org

www.pilcop.org

GROUNDING IN PHILLY
RECURSOS 2015
SOBRE TERRENOS
DESOCUPADOS



En Philadelphia hay decenas de miles de terrenos desocupados. Aproximadamente 25 % de ellos son propiedad de la ciudad. Por décadas, los residentes de Philadelphia han cuidado de las tierras de la ciudad. Hemos creado espacios verdes y huertos de lugares abandonados. Ahora contamos con cientos de huertos en toda la ciudad. Muchos han existido por generaciones. Son lugares muy especiales que forman parte de la identidad de nuestras comunidades. También brindan muchos beneficios. Sin embargo, sabemos cuán difícil es obtener autorización legal para utilizar espacios nuevos para cultivar alimentos o construir zonas recreativas al aire libre. Además, con frecuencia los horticultores carecen de las protecciones legales que necesitan para permanecer donde están.

Esta guía ha sido diseñada para los horticultores actuales que procuran mantener los espacios comunitarios. También está dirigida a futuros horticultores que deseen crear algo nuevo.

Los residentes de la comunidad deberían poder opinar sobre la manera en que se utilizan las tierras del lugar. Los espacios públicos gestionados por la comunidad son para todos: son un bien común.

ÍNDICE

CÓMO EMPEZAR	1
CÓMO ELEGIR LA TIERRA	3
ACCESO A LA TIERRA	5
CÓMO LOCALIZAR AL PROPIETARIO	6
PROPIEDADES PÚBLICAS	8
PROPIEDADES PRIVADAS	10
BANCO DE TIERRAS DE PHILADELPHIA	11
OTRAS OPCIONES	12
COSTOS	13
SEGURIDAD DEL SUELO	14
SEGURO CONTRA RESPONSABILIDADES	15
ACCESO A RECURSOS DE AGUA	15
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE ORGANISMOS MUNICIPALES	16
METAS	17

Sobre la Iniciativa Legal de Justicia para Espacios Verdes

La Iniciativa Legal de Justicia para Espacios Verdes del Public Interest Law Center se vale de la ley y estrategias de organización para respaldar iniciativas de horticultura comunitaria y agricultura comercial en la región de Philadelphia. Cooperamos con horticultores y agricultores para evaluar, actualizar y crear nuevas políticas y procedimientos urbanos que fomenten la producción de alimentos y la agricultura urbana como aspectos fundamentales y de largo plazo para crear barrios saludables, igualitarios y seguros desde el punto de vista alimentario. Promovemos estrategias de defensa propia mediante iniciativas comunitarias de educación y capacitación. Además, estamos incubando el proyecto Soil Generation, una coalición de organizaciones y personas de Philadelphia que apoyan la igualdad y la justicia social para los espacios verdes, huertos y granjas gestionados por la comunidad mediante iniciativas de defensa de derechos, movimientos populares y educación comunitaria.

La Iniciativa Legal de Justicia para Espacios Verdes cuenta con el respaldo del Fondo Comunitario Bread & Roses, la Fundación Claneil, la Fundación Familiar de Leo y Peggy Pierce y una donación para incubación de proyectos de la Fundación Skadden.

Si desea más información
visite: groundedinphilly.org

Grounded in Philly fue desarrollado en la plataforma Living Lots por 596 Acres, Inc.

Diseño e ilustraciones:
Jason Killinger | www.jasonkillinger.com

CÓMO EMPEZAR



Así que usted es un nuevo horticultor o granjero. ¿Qué significa “comunidad” en una huerta comunitaria?

LAS ETAPAS INICIALES DE UNA HUERTA O UNA GRANJA SON IMPORTANTES. A CONTINUACIÓN SE DAN ALGUNOS CONSEJOS.

1

Vincularse con el vecindario

Pensar en maneras de vincularse con los vecinos para establecer relaciones y fomentar la confianza.

¿Hay otras personas que se estén dedicando a la horticultura en su vecindario? ¡Intente conocerlas!

Haga preguntas. ¿Qué cosas son importantes para sus vecinos?

Recurra a quienes hace muchos años que viven en la comunidad para informarse sobre las necesidades, ventajas e historia del lugar. Escuche. Familiarícese con la historia.

Trabaje con sus vecinos, no para ellos, para generar una relación de empoderamiento, no de dependencia.

Esté preparado para enfrentarse a posibles barreras lingüísticas en la comunidad, lo que podría implicar mejorar sus propias habilidades lingüísticas o recurrir a miembros de la comunidad que estén dispuestos a actuar como intérpretes.

2

Comenzar a planificar su huerto o granja urbana

Piense en maneras de poner en marcha un proceso en el que todos sientan que pueden participar.

Trabajen juntos para seleccionar un sitio y planificar el huerto. ¿Qué puede aprender de otras personas en cuanto a posibles sitios?

Recurra a diversos métodos para difundir información: reuniones comunitarias, volantes, conversaciones persona a persona y más.

Fije reuniones regulares y metas para cada reunión.

Procure que asistir a las reuniones no sea un problema. Fíjelas en horarios convenientes para sus vecinos. Incluya a personas con discapacidades y a quienes no hablan inglés como su lengua materna.

Investigue los impactos que un huerto o granja tendría sobre los residentes. Tómese el tiempo necesario para responder las preguntas e inquietudes de la comunidad.

Comparta su conocimiento. Esfuércese por descubrir y apreciar los aportes de otras personas.

3

Continúe involucrando al vecindario

Piense maneras en las que su huerto o granja puede ser un lugar acogedor para todos.

Continúe estableciendo vínculos con otros. Ofrezca oportunidades para que los vecinos participen. Haga que el espacio sea fácil de usar y que se pueda acceder con facilidad a los alimentos.

Mantenga abiertas las líneas de comunicación con sus vecinos y socios en la comunidad.

Esté al tanto de los impactos que genera. ¿Cuál es la mejor manera de mantener el espacio sin dejar de lado la visión de la comunidad? No olvide los meses de invierno y de baja temporada. Sus vecinos viven en la comunidad todo el año.

4

Piense en las maneras en las que usted representa su grupo ante otras personas

Reflexione en usted mismo como horticultor. La manera en que se defina a usted mismo afectará la manera en que otros lo ven.

¿De qué manera se presentará usted o su grupo a vecinos, otras partes interesadas y los responsables de la toma de decisiones?

¿Tiene usted definido una misión o estructura? Por ejemplo, ¿es usted...

- una persona que busca cultivar alimentos para usted, su familia o para donar a un almacén local de alimentos?
- una persona que desea cultivar alimentos para venderlos con ganancia?
- una cooperativa?
- una organización sin fines de lucro (con o sin el estatus que establece la norma 501(c)(3))?
- una organización con fines de lucro (SRL, sociedad limitada, etc.)?
- ¿Tiene un nombre su grupo?

OTROS RECURSOS PARA COMENZAR:



Consulte con la Asociación de Horticultores de Pennsylvania para obtener información útil sobre cómo cultivar varias frutas y verduras, cultivar en espacios pequeños y organizar su comunidad.

La clase sobre técnicas de horticultura (Garden Tenders) de PHS es una excelente manera de comenzar:

<http://phsonline.org/greening/garden-tenders>

El programa para docentes de PHS (Green City Teachers) ayuda a educadores a llevar adelante programas de huertas en las escuelas:

<http://phsonline.org/greening/green-city-teachers>

El programa de extensión sobre cultivo de verduras del estado de Pennsylvania tiene muchísima información valiosa sobre selección de sitios, cultivos y manejo de huertos.

El estado de Pennsylvania también pone a su disposición

Clases con especialistas en horticultura:

<http://extension.psu.edu/philadelphia/programs/master-gardener>

Línea de ayuda con especialistas en horticultura:

<http://extension.psu.edu/philadelphia/programs/master-gardener/horticulture-hot-lin>

El Proyecto de Huertos de Philadelphia planta huertos en varios puntos de Philadelphia para crear espacios verdes y seguridad alimentaria para la comunidad:

<http://www.phillyorchards.org>

La lista de contactos de La Red de Agricultores Urbanos de Philadelphia conecta a horticultores y agricultores entre sí y con varios recursos:

<https://groups.google.com/forum/?fromgroups#!forum/pufn>

El Fideicomiso de Huertos Vecinales trabaja con horticultores para que puedan adquirir y preservar huertos comunitarios y espacios públicos compartidos para mejorar la calidad de vida de los vecindarios de Philadelphia:

<http://www.ngtrust.org>

Si desea más información visite: groundedinphilly.org

CÓMO ELEGIR EL TERRENO

A la hora de elegir un lugar para su huerto... o legalizar uno que ya tiene.

Al decidir dónde instalará un huerto, es importante que tenga en cuenta aspectos de zonificación. Los gobiernos locales se valen de la zonificación para definir de qué manera pueden usarse distintos lotes de terreno. Esto también puede depender del vecindario. En 2012, Philadelphia comenzó a autorizar las actividades de agricultura urbana en la mayor parte de la ciudad. El código define cuatro tipos de agricultura urbana. Todos tienen un objetivo distinto. Se autorizan en distintos lugares.

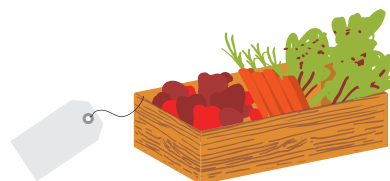
TIPOS DE ZONIFICACIÓN PARA AGRICULTURA URBANA



Huerto comunitario

Objetivo: Son horticultores que cultivan alimentos para consumo propio, sus familias y para donar a su comunidad. Vender alimentos no es el objetivo principal, aunque están autorizados a hacerlo en pequeñas cantidades.

- Se permite en todas las zonas residenciales, comerciales y mixtas (comerciales/residenciales), así como en parques y zonas recreativas, y en la mayoría de las zonas industriales, institucionales y de entretenimiento; estadios; y cerca del aeropuerto.
- No está autorizada en distritos industriales portuarios.

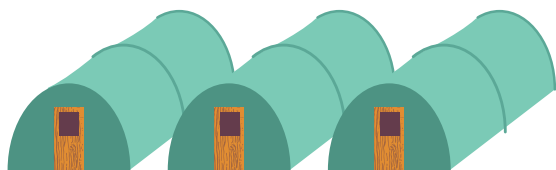


Granja comercial o comunitaria

Objetivo: Los granjeros cultivan comida para vender (pueden ser empresas con o sin fines de lucro).

- Se autoriza en la mayor parte de las zonas residenciales, comerciales y mixtas, cerca de aeropuertos y en determinadas zonas industriales.
- Previa tramitación de una excepción especial, se permite en parques y zonas recreativas.
- No está autorizada en distritos comerciales del centro de la ciudad, distritos industriales de alta densidad, puertos industriales, áreas designadas para estadios o entretenimiento.

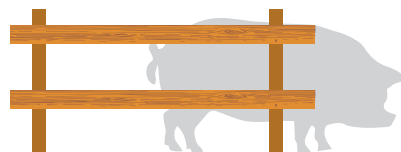
3



Viveros e invernaderos

Objetivo: Los granjeros cultivan alimentos para venta y distribución al por mayor.

- Permitido en la mayoría de las zonas industriales.



Cría de animales

Objetivo: Se alimenta, da alojamiento y cuida de animales de granja con fines privados o comerciales.

- Sujeto a estrictas reglamentaciones municipales y en general únicamente autorizado en propiedades con tres o más acres de extensión o en centros educativos.

RECURSOS PARA INFORMARSE SOBRE LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN PARA DETERMINADO TERRENO



▶ Visite la página de zonificación de Philadelphia y haga clic en el mapa para ver cuáles son las áreas de zonificación.

<http://www.phila.gov/li/Pages/Zoning.aspx>

▶ Consulte la guía rápida de zonificación de la ciudad para ver si determinado terreno admite la instalación de huertos o granjas comerciales.

http://www.phila.gov/CityPlanning/projectreviews/PDF/Quick_Reference_Guide.pdf

▶ **IMPORTANTE:**

Si el código dice que un uso está “permitido por derecho”, no será necesario que tramite ningún otro permiso.

Sin embargo, el Departamento de Licencias e Inspecciones espera que usted registre cualquier nuevo uso mediante un permiso de registro de uso disponible aquí:

<https://business.phila.gov/Documents/zoningApplication.pdf>

Deberá pagar un cargo de \$125 por una única vez.

Si el código dice que el uso requiere una “excepción especial” u otra expresión similar, deberá solicitar autorización ante la Administración de Ajuste de Zonificación de Philadelphia (ZBA). También deberá reunirse con la Organización Comunitaria Registrada (RCO) o representantes del Ayuntamiento de la ciudad para evaluar el proyecto propuesto y sus potenciales impactos sobre el vecindario.

En los siguientes sitios podrá encontrar más información sobre el proceso: <http://www.phila.gov/li/Pages/Appeals.aspx>

Si desea más información sobre los requisitos de zonificación visite Grounded in Philly en <http://www.groundedinphilly.org/growing-food-philadelphia/>

Si desea cualquier información adicional sobre los permisos necesarios para vender alimentos visite nuestra página de venta de alimentos en Philadelphia en, <http://www.groundedinphilly.org/licenses-permits-and-regulations/>, la guía del Departamento de Salud de Philadelphia para abrir Emprendimientos Fijos de Producción de Alimentos en la Ciudad de Philadelphia disponible aquí:

<https://business.phila.gov/wp-content/uploads/A-Guide-to-Starting-Your-Food-Related-Business.pdf>.

Si desea más información visite: groundedinphilly.org

ACCESO AL TERRENO

Su “uso” está autorizado. Pero, ¿tiene autorización para estar en la tierra? Esta puede ser la parte más compleja de las iniciativas de horticultura en Filadelfia.

CONSIDERAMOS QUE LAS OPCIONES DE ACCESO AL TERRENO SE UBICAN DENTRO DE UN ESPECTRO. ESE ESPECTRO SE VE DE LA SIGUIENTE MANERA.

Sin autorización

Acceso a la tierra

Tenencia de la tierra

Soberanía/Preservación de la tierra

Sin autorización = Puede ingresar físicamente a la tierra, pero eso es todo.

Residentes de Philadelphia han estado cuidando de tierras desocupadas y creando huertos por años sin autorización. Eso implica riesgos legales. Además, siempre es posible que alguien le diga que tiene que irse. La ciudad de Philadelphia desaconseja que los horticultores cultiven huertos sobre tierras que no son de su propiedad.

Acceso a la tierra = Está autorizado, pero sin garantías para poder quedarse.

Tener acceso legal a las tierras es una protección importante para horticultores y agricultores. En ocasiones los propietarios de las tierras acuerdan de palabra e informalmente que una comunidad utilice sus tierras. Una licencia es un reflejo por escrito del acuerdo. Da autorización para hacer algo o estar en determinado lugar. Puede revocarse en cualquier momento porque se otorga libremente. Este es el tipo de acuerdo estándar que se ofrece a horticultores y agricultores. En Philadelphia, se denomina Acuerdo de Huerto Urbano (UGA). Los acuerdos UGA permiten que los horticultores utilicen la propiedad a un costo pequeño o “nominal” (\$1), pero puede cancelarse en cualquier momento, sin notificación previa o motivo.

Tenencia de la tierra = Usted tiene autorización y está protegido por un periodo de tiempo.

Un arrendamiento es un contrato que otorga la tenencia de la tierra y ciertos derechos sobre la propiedad por un periodo de tiempo. Ese derecho puede revocarse únicamente por motivos justificados.

Los arrendamientos pueden prorrogarse, pero también revocarse debido a infracciones contractuales, por ejemplo, incumplimiento del código. Una propiedad arrendada a la ciudad por más de un año exige la aprobación de su concejal de distrito. A pesar de que los arrendamientos por plazos de un año son los más comunes, las políticas actuales de la ciudad de Philadelphia permiten arrendamientos hasta por cinco años para huertos comunitarios. Consulte si puede acceder a un plazo de arrendamiento más prolongado si lo necesita para alcanzar sus objetivos. Todas las propiedades que se arrienden a la ciudad exigen seguro contra responsabilidades, independientemente de la duración del arrendamiento.

Soberanía sobre la tierra = Usted puede acceder a la tierra, utilizarla y controlarla.

Llamamos a esto “soberanía sobre la tierra”; usted tiene control legal a largo plazo. Esta opción puede adoptar varias formas.

Propiedad en pleno dominio: Si usted compra la propiedad, tiene derecho a permanecer en ella hasta que la venda. El propietario puede ser una persona o una organización con o sin fines de lucro. Un colectivo o cooperativa también puede participar en la propiedad. En Philadelphia la venta de terrenos públicos exige la aprobación del concejal de su distrito.

Preservación a través de un fideicomiso de tierrasUn fideicomiso para tierras comunitarias mantiene el dominio sobre la tierra para un fin específico para siempre o “a perpetuidad”.En Philadelphia, el Fideicomiso para Huertos Vecinales (NGT) trabaja con entidades municipales para preservar los huertos existentes y protegerlos de iniciativas de desarrollo inmobiliario. Para informarse más y solicitar protección para su huerto o granja, visite: <http://ngtrust.org/index.php/protect>

Propiedad pública:En ocasiones la opción que brinda la mayor protección es que una entidad gubernamental mantenga la tierra como propiedad pública.

En Filadelfia, una de las entidades responsables por supervisar los espacios públicos es la División de Parques y Centros Recreativos. El Programa de Agricultura de Filadelfia brinda apoyo a horticultores y agricultores.

<http://www.phila.gov/ParksandRecreation/environment/Pages/UrbanAgriculture.aspx>;

La soberanía sobre la tierra también puede ser algo mucho más abarcador que el control. En otras palabras, “la tierra pertenece a las personas que la trabajan, la cuidan y viven en ella, y la gente pertenece a esa tierra”. *Este sentido de “pertenencia”, el cual puede incluir componentes históricos, étnicos y culturales relacionados con la tierra, es increíblemente importante.

Al establecer quién es el propietario y cuáles son sus opciones de autorización, piense en cuánto desea involucrarse con la tierra.

*Véase Saturnino M. Borrás Jr. y Jennifer C. Franco, A ‘Land Sovereignty’ Alternative? Towards a Peoples’ Counter-Enclosure, Programa TNI de Justicia Agraria 4 (julio de 2012).

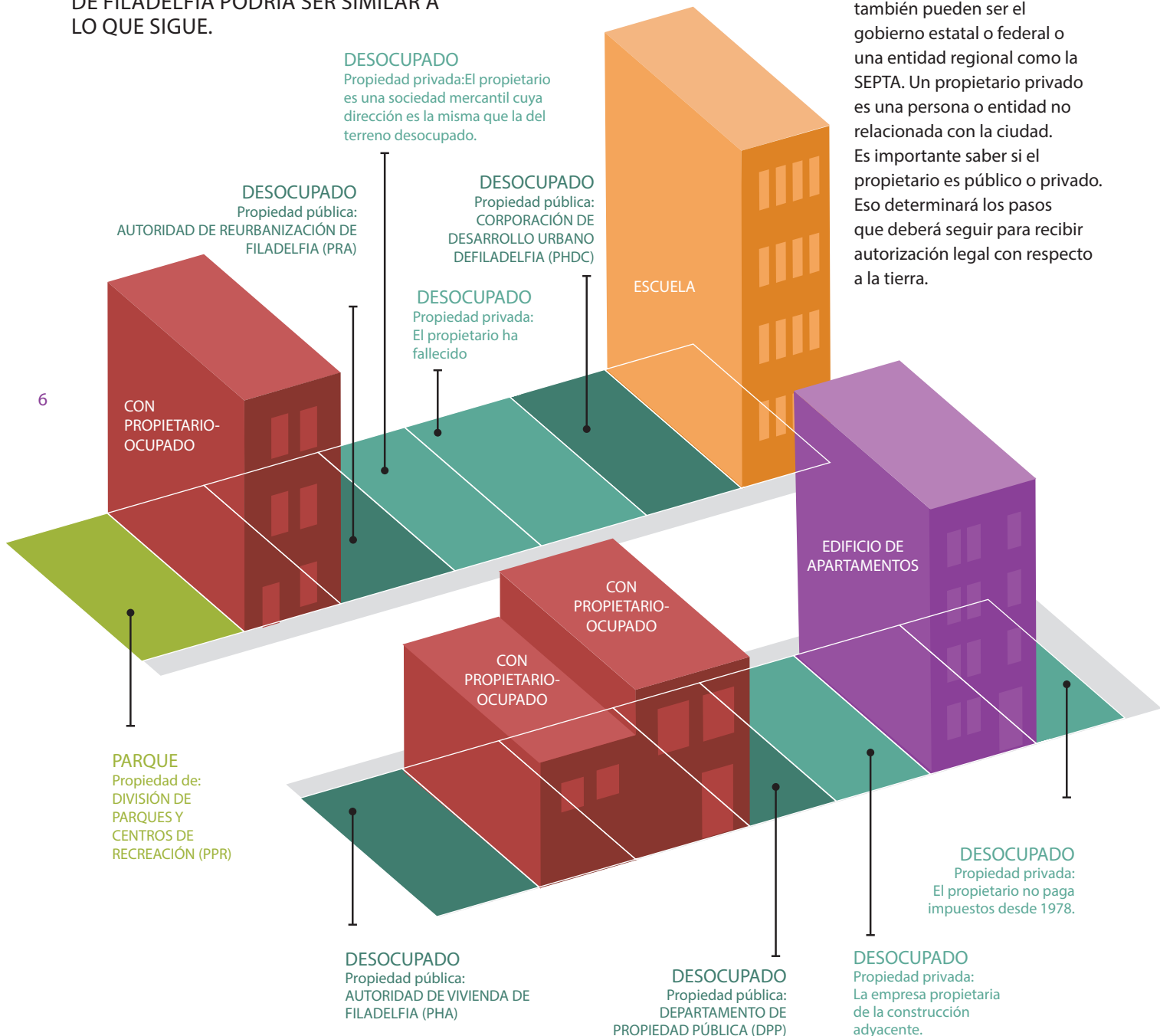
CÓMO ENCONTRAR AL DUEÑO

Para obtener una autorización, lo primero que debe hacer es localizar al propietario.

CADA TERRENO DESOCUPADO TIENE UNA HISTORIA DISTINTA, EN CUANTO A SU PROPIETARIO Y CÓMO SE OBTIENE ACCESO LEGAL A ÉL.

LA HISTORIA DE UN BLOQUE DE LA CIUDAD DE FILADELFIA PODRÍA SER SIMILAR A LO QUE SIGUE.

Como verá, los propietarios de tierras pueden ser públicos o privados. En general, los propietarios públicos son oficinas municipales, pero también pueden ser el gobierno estatal o federal o una entidad regional como la SEPTA. Un propietario privado es una persona o entidad no relacionada con la ciudad. Es importante saber si el propietario es público o privado. Eso determinará los pasos que deberá seguir para recibir autorización legal con respecto a la tierra.



EN FILADELFIA HAY VARIOS LUGARES A LOS QUE RECURRIR PARA ENCONTRAR INFORMACIÓN SOBRE PROPIETARIOS:



Visite nuestro sitio en Internet groundedinphilly.org para encontrar información y coordinar con otros.

La Oficina de Evaluación de Propiedades de Filadelfia (Investigación de propiedades) tiene datos sobre direcciones de propietarios. property.phila.gov

El sitio en Internet del Departamento de Impuestos de Filadelfia contiene información sobre pagos de impuestos e historial de deuda de cada propiedad. www.phila.gov/revenue/RealEstateTax

El Mapa de Tarifas por Aguas Pluviales del Departamento de Agua de Filadelfia también le permite hacer búsquedas. phila.gov/water/swmap

El Departamento de Registros de Filadelfia con sede en el salón 154 de la Alcaldía, tiene un archivo de todas las escrituras de propiedades.

El Departamento de Inspecciones y Habilitaciones de Filadelfia tiene registros (incluidas las direcciones) de los propietarios que han registrado terrenos desocupados o que se encuentran en situación de infracción por no haberlo hecho: phila.gov/map

El concejal de su distrito puede ayudarle a localizar información sobre los propietarios de terrenos.

ALGUNOS NOMBRES: AGENCIAS PROPIETARIAS DE TERRENOS DESOCUPADOS (Y SUS ACRÓNIMOS):

Autoridad de Reurbanización de Filadelfia (PRA): La PRA es el organismo que se encarga de las obras de reurbanización de la ciudad. philadelphiaredevelopmentauthority.org

La PRA se encarga de Philly Landworks, el sitio que actualmente se utiliza para alquilar, comprar u obtener licencias sobre tierras propiedad de PRA, DPP y PHDC. www.phillylandworks.org

Departamento de Propiedad Pública (DPP): El DPP es la dependencia que se encarga de mantener y adquirir propiedades para la ciudad; también es propietaria de algunos terrenos desocupados. phila.gov/property/Pages

Corporación de Desarrollo Urbano de Filadelfia (PHDC) La PHDC brinda programas de vivienda para personas de ingresos moderados y bajos en Filadelfia, y también es propietaria de algunos terrenos desocupados. phdchousing.org

Autoridad de Vivienda de Filadelfia (PHA): La PHA es la dependencia municipal encargada de adquirir, alquilar y operar opciones de vivienda asequibles en Filadelfia, y también es propietaria de algunos terrenos desocupados. pha.phila.gov/aboutpha

El Banco de Tierras de Filadelfia es una nueva entidad cuya misión es hacer disponibles tierras desocupadas y con atraso en el pago de impuestos para usos productivos. philadelphialandbank.org

PROPIEDADES PÚBLICAS

La propiedad pertenece a la ciudad de Filadelfia o a una dependencia municipal.

UTILICE EL CUADRO A CONTINUACIÓN PARA DEFINIR LA MANERA CORRECTA DE OBTENER AUTORIZACIÓN LEGAL PARA ESTE TERRENO EN FUNCIÓN DE LA DEPENDENCIA A LA QUE PERTENECE.

Si la propiedad es un bien PÚBLICO, ¿dónde puedo encontrar información sobre cómo alquilar, comprar u obtener una licencia con respecto al terreno desocupado?

El terreno es propiedad de la Autoridad de Reurbanización de Filadelfia (PRA), el Departamento de Propiedades Públicas (DPP), la Corporación de Desarrollo Urbano de Filadelfia (PHDC) o el Banco de Tierras de Filadelfia (PLB).

Philly Land Works indica los pasos que deben seguirse para obtener una licencia, alquilar y comprar terrenos a estas dependencias del gobierno. La propiedad será publicada como "con propietario-disponible" en phillylandworks.org.

Si la propiedad está publicada como "con propietario-disponible", haga clic en el icono "Para la venta" para enviar una expresión de interés (EOI) o llame a la línea directa del Banco de Tierras de Filadelfia, al 215-448-3040.

Luego de enviar una EOI, recibirá un número de seguimiento y un correo electrónico para acusar recibo de su solicitud. Entre 7 y 15 días hábiles un representante se comunicará con usted para indicarle los pasos a seguir.

Una vez que se haya evaluado su EOI, un representante se encarga de procesar sus formularios de precios y pago de impuestos.

Cuando obtenga el número de seguimiento, comuníquese con su concejal de distrito y pídale que escriba una carta de respaldo.

¿PREGUNTAS?

Si la propiedad pertenece a la ciudad de Filadelfia, llame al Comité de Revisión de Propiedades Ocupadas (VPRC) al 215-448-3170.

Si la propiedad pertenece a PHDC, PRA o PLB, comuníquese con la oficina que corresponda con su número de seguimiento.

NÚMERO DE TELÉFONO:

PRA: 215-854-6500
PLB: 215-448-3040
PHDC: 215-448-3000
VPRC: 215-448-3170

La propiedad pertenece a la Autoridad de Vivienda de Filadelfia (PHA).

Intente encontrar un contacto en la PHA y pídale ayuda al concejal de su distrito.

La PHA no participa en el Banco de Tierras.

Si la propiedad no aparece publicada como disponible, comuníquese con el Banco de Tierras de Filadelfia al 215-448-3040.

Existen algunas razones por las cuales una propiedad podría no estar publicada como disponible:

- (1) El terreno pertenece a un ente privado;
- (2) Ya se está tramitando la ocupación del terreno;
- (3) La ciudad ya sabe que hay un huerto en el terreno;
- (4) El terreno podría ser parte de un proyecto en desarrollo; o
- (5) El terreno podría estarse reservando para un proyecto público.

ACCESO A TERRENOS DESOCUPADOS ADYACENTES QUE SON PROPIEDAD PÚBLICA

A veces la forma más sencilla de preservar un huerto es que el dueño de una propiedad vecina lo compre a la ciudad a bajo precio como "terreno adyacente". Siga los pasos a continuación para determinar si su terreno adyacente es elegible. Recuerde que este programa aplica únicamente a terrenos que son propiedad de la ciudad o de una dependencia municipal. Si el terreno está en manos de un ente privado, deberá comunicarse con el propietario directamente, y el diagrama de flujo incluido no es de aplicación. Para informarse más sobre el programa de terrenos adyacentes, visite: www.phillylandworks.org/FAQ.aspx.

Usted busca uno o más **TERRENOS ADYACENTES**, los cuales lindan con un terreno del cual usted es propietario y que utiliza como su residencia principal.

Usted está **AL DÍA CON EL PAGO DE IMPUESTOS**. Puede consultar aquí: <https://secure.phila.gov/revenue/taxcompliance>

Ha determinado que se trata de una **PROPIEDAD PÚBLICA** en manos de la ciudad o de una dependencia municipal.

En conjunto, las propiedades tienen una superficie **MENOR DE 3000 PIES CUADRADOS**

En conjunto, el valor de las propiedades es **INFERIOR A \$15.000**.

Es posible que pueda comprar estas propiedades mediante el programa de terrenos adyacentes de la ciudad. Envíe una EOI (tal como se explicó en el cuadro sobre propiedades públicas) y comuníquese con su concejal. Deberá pagar aproximadamente \$1000 por los costos de cierre de la transacción.

CONSEJOS



► Cuando empiece a tratar con funcionarios públicos o celebrar acuerdos, es importante que sea específico en cuanto a:

- A quién representa
- Por cuánto tiempo desea ocupar la tierra y si lo que busca es comprarla, arrendarla u obtenerla en licencia.
- Los objetivos de la comunidad para el futuro del huerto o granja.

-
1. Una vez que se ponga en contacto con alguna persona de la dependencia municipal en cuestión, sea específico en cuanto a si lo que busca es una licencia de un año o más, o si desea comprar la tierra por un precio nominal, por un precio con descuento o según su valor de mercado.
 2. Si lo que desea es preservar un huerto existente, comuníquese con NGT para solicitarlo: www.ngtrust.org
 3. Comuníquese con el Departamento de Parques y Espacios Recreativos o con Farm Philly para que le ayuden a través del proceso: farmphilly@phila.gov
 4. Si desea desarrollar tareas de horticultura a título individual (no como grupo) y obtener la tierra en licencia, alquilarla o comprarla, también deberá llenar un formulario de estar al día con el pago de impuestos y de divulgación de información.

PROPIEDAD PRIVADA

Siga el diagrama de flujo a continuación en caso de que la propiedad no pertenezca a la ciudad o una dependencia municipal, sino a un propietario o entidad privados.

SI LA TIERRA EN LA QUE DESEA CREAR UN HUERTO ES PROPIEDAD PRIVADA, LO PRIMERO QUE DEBE HACER ES COMUNICARSE CON EL PROPIETARIO. PUEDE ENCONTRAR INFORMACIÓN DE CONTACTO AL RESPECTO EN: <http://property.phila.gov> O EN EL DEPARTAMENTO DE REGISTROS DE LA ALCALDÍA.

Si la propiedad es un bien PRIVADO, ¿dónde puedo encontrar información sobre cómo alquilar, comprar u obtener una licencia con respecto al terreno desocupado?

Lo primero que debería intentar es comunicarse directamente con el dueño. La Oficina de Evaluación de Propiedades y el Departamento de Registro disponen de información sobre las direcciones más recientes, al igual que el Departamento de Licencias e Inspecciones (en caso de que el terreno esté registrado como desocupado).

Si localiza al propietario actual, puede ofrecerse para comprar o alquilar el terreno para usarlo como huerto.

Si el propietario conviene en alquilar la propiedad, es importante que celebren un acuerdo por escrito. Si desea más información sobre este tipo de acuerdos visite: www.groundedinphilly.org/pathways/make-agreement-private-landowner

Lo más probable es que no logre encontrar al propietario actual. Los propietarios de terrenos desocupados pueden ser difíciles de encontrar. Pueden haber fallecido, haberse ido de la ciudad hace mucho tiempo o ser una empresa comercial inactiva.

Si no puede localizar al propietario actual y el terreno registra más de tres años de atraso en el pago de impuestos, dispone de las siguientes opciones:

Intentar que la propiedad pase a remate judicial.

Cuando un propietario no paga los impuestos sobre una propiedad u otras deudas municipales, la propiedad puede venderse para cubrir la deuda.

Los remates judiciales corren por cuenta de la ciudad o de una de dos agencias de cobro (Linebarger o GRB).

Si la ciudad ha iniciado un procedimiento para cobro de deudas, usted podrá efectuar un depósito (unos \$800) para "certificar" que la propiedad pasará a remate judicial.

Antes de la venta se publican las ofertas iniciales y el proceso de subasta se desarrolla en incrementos de \$100.

Las propiedades se venden al mejor postor, quien deberá dejar en depósito un 10 % del valor de la venta y dispondrá de 30 días para integrar el monto completo (pueden otorgarse prórrogas con previa solicitud por escrito).

Si alguien ha ofrecido más que usted, puede solicitar que su nombre se registre como segundo ofertante más alto. Si el mejor postor no paga el saldo en el plazo de 30 días, el segundo mejor ofertante recibirá el mismo plazo de 30 días para adquirir la propiedad.

Las propiedades en proceso de remate judicial están publicadas aquí: <http://www.officeofphiladelphiasheriff.com/en/real-estate/sheriffs-sale-webapp>

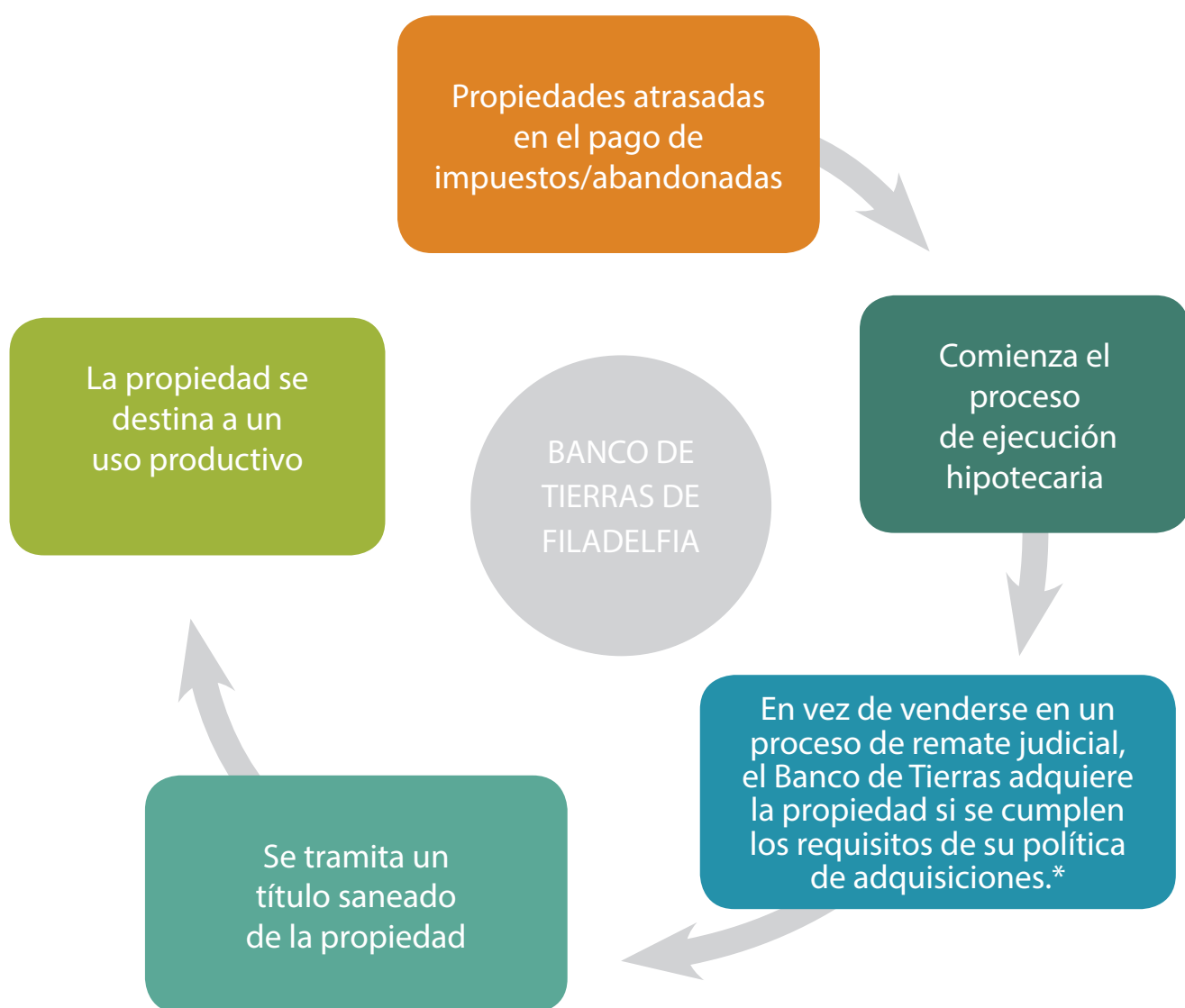
Comuníquese con su concejal para ver qué opciones tiene a su disposición. Su concejal podría trabajar con el Banco de Tierras para intervenir en el remate judicial. Ver más adelante.

BANCO DE TIERRAS DE FILADELFIA

En 2013 el Ayuntamiento de la Ciudad de Filadelfia aprobó la ley que dio origen al Banco de Tierras de Filadelfia. El objetivo de esta entidad es lograr que los terrenos desocupados de la ciudad se destinen a usos productivos, entre ellos huertos y granjas. El Banco de Tierras también tiene potestades para comprar propiedades en remates judiciales con el mismo objetivo.

Para informarse más visite: www.philadelphialandbank.org llame a la línea directa del Banco de Tierras al 215-448-3040.

A continuación se incluye un breve resumen de la manera en que el Banco de Tierras puede ayudar a las comunidades a adquirir tierras desocupadas en manos de entes privados.



11

*La política formal de adquisiciones del Banco de Tierras se publicará en el otoño de 2016 como parte del Plan Estratégico del Banco de Tierras.

OTRAS OPCIONES PARA ACCEDER A TIERRAS

Si la tierra está en manos de entes privados, es posible que tenga algunas otras opciones.

LAS SIGUIENTES OPCIONES VARÍAN EN ASPECTOS DE TIEMPO, DINERO Y RECURSOS NECESARIOS (P. EJ., ABOGADOS). ANALICE CUIDADOSAMENTE QUÉ ES LO QUE SE NECESITA ANTES DE DECIDIRSE POR CUALQUIERA DE ELLAS.

Custodia:

Una persona, organización sin fines de lucro o empresa que tenga interés en el vecindario puede presentar una petición ante un tribunal para que se le adjudique la custodia de una propiedad abandonada o “desierta”. Para que una propiedad sea elegible para esta opción, debe estar desocupada, haber sido abandonada por su propietario y representar riesgo físico y sanitario para la comunidad.

Quien reciba la custodia sobre la propiedad debe demostrar ante el tribunal que cuenta con un plan para regularizarla y destinarla a fines productivos. También debe ser capaz de transformarse en propietario de la tierra, si el tribunal lo permite. Para esta opción se necesitan los servicios de un abogado. El nuevo propietario debe asumir responsabilidad por las deudas anteriores de la tierra.

La Alianza de Viviendas de Pennsylvania ha publicado un manual sobre el régimen de custodia, disponible en Internet aquí:

http://www.housingalliancepa.org/sites/default/files/resources/ConservatorshipManual_Phila-final.pdf.

Expropiación:

La expropiación se refiere la facultad de la ciudad de ocupar una propiedad privada y destinarla a un fin público. El propietario de la tierra debe recibir una indemnización apropiada. La Autoridad de Reurbanización de Filadelfia es la entidad de Filadelfia que tiene facultades expropiatorias. Su concejal podrá ayudarle a iniciar este proceso.

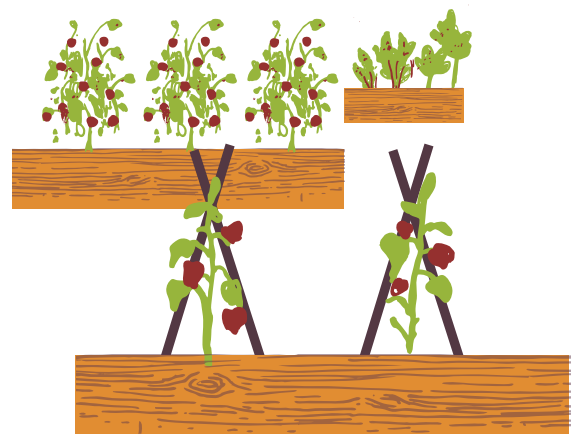
Prescripción adquisitiva:

La prescripción adquisitiva permite que una persona acceda a tierras privadas si las ha utilizado activamente por más de 21 años sin autorización del propietario. El uso de la tierra debe haber sido “real”, “continuo”, “visible”, “notorio”, “específico” y “contrario” a los intereses del propietario por al menos 21 años. Todos estos términos los define el tribunal.

Este proceso exige los servicios de un abogado. También exige que el nuevo propietario asuma responsabilidad por las deudas anteriores de la tierra.

Apertura de sucesión:

A veces el propietario de una tierra muere sin que se haya abierto sucesión o sin haber dejado un testamento. La apertura de la sucesión da inicio al proceso para resolver esta situación. Para esta opción se necesitan los servicios de un abogado.



Podrá encontrar más información sobre las opciones de acceso aquí:

<http://www.groundedinphilly.org/resources/pathways-list/>

COSTOS

CONSEJOS



ES IMPORTANTE QUE TENGA PRESENTES LOS COSTOS DE CORTO Y LARGO PLAZO DE TRANSFORMARSE EN PROPIETARIO DE TIERRAS. ESTOS INCLUYEN:

Impuestos y cargos por tradición:

Aun si adquiere la tierra por un precio nominal (\$1), deberá pagar impuestos a la tradición patrimonial de 4 %, o bien sobre el precio de venta, o bien sobre el valor de tasación, además de otros costos para finalizar la transacción.

Impuestos retroactivos y otras deudas:

Las tierras compradas a propietarios atrasados en el pago de impuestos podrían tener que pagar impuestos o estar sujetas a algún otro tipo de retención. Una vez que usted se transforma en el propietario, deberá hacerse cargo de esa deuda.

Las tierras compradas a dependencias municipales deberían transferirse sin deudas, pero a veces la ciudad no sana la deuda. Es importante que pague para que se efectúe una investigación del título para asegurarse de recibir la tierra libre de todo tipo de problemas.

En caso de que el nuevo propietario sea una organización sin fines de lucro, es posible que pueda solicitar que se le exonere del pago de impuestos retroactivos. La organización primero deberá solicitar una exención impositiva de impuestos al patrimonio para organizaciones sin fines de lucro. Luego podrá solicitar que se le exonere del pago de impuestos retroactivos mediante una petición nunc pro tunc ante la Oficina de Revisión de Impuestos.

Impuestos a la propiedad:

Una vez que se transforma en propietario de la tierra, deberá pagar impuestos anuales a la propiedad. Sin embargo, las organizaciones sin fines de lucro registradas pueden solicitar ante la Oficina de Evaluación de Propiedades de Filadelfia que se les exonere del pago de impuestos al patrimonio. La solicitud está disponible aquí: <http://www.phila.gov/OPA/AbatementsExemptions/Pages/NonProfits.aspx>

Acceso a recursos de agua:

Si su huerto cuenta con una línea de agua dedicada, el Departamento de Agua de Filadelfia le cobrará un cargo mensual por el servicio. Más adelante encontrará información al respecto.

Cargo por manejo de aguas pluviales:

El Departamento de Agua de Filadelfia está trabajando para exonerar a los huertos comunitarios del cargo por manejo de aguas pluviales, pero habrá que esperar hasta 2017 para eso.

Seguro por responsabilidad:

No es una obligación fundamental, pero es una buena protección. Más adelante encontrará información al respecto.

► **UrbanAgLaw.org** contiene información legal, prácticas recomendadas y recursos para iniciativas de agricultura urbana en los EE. UU.

► La guía **Dig, Eat and Be Happy: a Guide to Growing Food on Public Property** (Plante, coma y sea feliz: una guía para llevar alimentos en terrenos públicos), preparada por ChangeLab, incluye información útil sobre normas y políticas para horticultores urbanos con respecto a cuestiones tales como tipos comunes de acuerdos sobre tierras, aspectos de responsabilidad, servicios públicos, mantenimiento, prácticas de cultivo, contaminación, acceso, seguridad, mejoras y cultivos en instalaciones escolares del distrito.

► **The Urban Agriculture Law Project** (Proyecto de ley agricultura urbana), un blog sobre aspectos legales de Becky Lundberg Witt.

OTRAS CONSIDERACIONES

A CONTINUACIÓN SE DESTACAN ALGUNOS ASPECTOS QUE DEBE TENER PRESENTES ANTES DE COMENZAR A CULTIVAR:

Seguridad del suelo

Antes de elegir un lugar para cultivar, ¡infórmese sobre el estado del suelo!

¿Tiene el suelo los nutrientes necesarios para tareas de cultivo? Haga pruebas de suelo para asegurarse de que existan niveles suficientes de los tres nutrientes principales: nitrógeno (N), fósforo (P) y potasio (K), además de otros nutrientes fundamentales que harán posible el desarrollo de sus cultivos.

¿Presenta el suelo sustancias tóxicas que pudieran representar un riesgo para las personas? Los cultivos pueden absorber contaminantes tales como metales pesados, y también pueden representar riesgos sanitarios para las personas que estén en contacto directo con el suelo, especialmente niños pequeños. Conocer la historia del sitio le ayudará a responder esta pregunta. ¡Averigüe para qué se utilizaba la tierra antes!

¿Se trataba de una zona residencial o comercial? ¿Fue anteriormente un sitio industrial, o estaba cerca de uno? ¿Era un taller mecánico o tintorería? Tres recursos para informarse sobre la historia de los sitios:

- Visor interactivo de mapas de historia geográfica [Philageohistory.org](http://philageohistory.org)
- Archivos de Zonificación de Filadelfia phila.gov/zoningarchive
- Los mapas de seguros contra incendios de Sanborn están disponibles en papel en la Biblioteca Central de la Biblioteca Gratuita de Filadelfia. Los mapas de Sanborn de la década de 1920 están disponibles en formato digital aquí: <http://collection1.libraries.psu.edu/cdm/ref/collection/maps1/id/17495>

Pero, ¡no se limite a la historia del sitio! Las pruebas de suelo le permitirán determinar si existen niveles elevados de metales pesados (como arsénico, cadmio y plomo) en el terreno.

Aquí se explican algunas formas en las que puede hacer pruebas de suelo:

- El Laboratorio de pruebas de suelo de la Universidad de Massachusetts es la opción más económica para efectuar pruebas de suelo para determinar la presencia de plomo y otros metales pesados: soiltest.umass.edu/services. Un análisis de suelo de rutina para la mayoría de los nutrientes fundamentales cuesta \$15, y una prueba básica para determinar la presencia de metales pesados \$55.
- El programa de extensión del estado de Pennsylvania también brinda análisis estándar de nutrientes del suelo por \$9, y una prueba básica de metales pesados por \$65. agsci.psu.edu/aasl/soil-testing/soil-fertility-testing
- Universidades de la zona y la EPA frecuentemente organizan talleres sobre el suelo a los cuales pueden llevarse muestras para pruebas de metales pesados.

El proyecto de Suelos Saludables, Comunidades Saludables de la Universidad de Cornell cuenta con variados recursos sobre seguridad del suelo: <http://cwmi.css.cornell.edu/healthysoils.htm>

Podrá encontrar información en varios idiomas sobre seguridad del suelo (incluida información sobre muestras, pruebas y prácticas recomendadas para suelos con elevada presencia de metales) en sites.google.com/site/healthygardeners, un sitio creado por Jennifer Gorospe, de la Universidad Estatal de San José, como parte de su proyecto de tesis de maestría.

Informe detallado sobre detección de contaminantes y formas de manejo: www.epa.gov/swerosps/bf/urbanag/pdf/bf_urban_ag.pdf

EPA Brownfields and Urban Agriculture: Interim Guidelines for Safe Gardening Practices (Consejos de la EPA sobre agricultura urbana y en zonas abandonadas: lineamientos interinos para prácticas seguras de horticultura) es un informe resumido de 60 expertos en cuanto a la manera de cultivar alimentos de forma segura en sitios anteriormente contaminados.

El Centro de Reciclado en Fairmount Park regala composta, mantillo, viruta y abono. Los materiales son gratuitos hasta un máximo de 30 galones. phila.gov/PARKSANDRECREATION/ENVIRONMENT/Pages/RecyclingCenter.aspx

Seguro por responsabilidad

El seguro por responsabilidad brinda protección financiera en caso de que ocurran accidentes en el huerto o en sus cercanías.

Algunos huertos cuentan con seguro por responsabilidad. Esto se debe a que tienen una organización a la cual proteger. También podría responder a que algún ente, como la ciudad de Filadelfia, pide cobertura para la huerta como condición para acceder a la tierra.

Los seguros protegen a la persona u organización designada en la póliza. Protege a los horticultores o voluntarios únicamente si la organización asegurada media entre ellos y una potencial demanda. No brinda protección a personas contra acciones judiciales. No necesariamente cubre los gastos por lesiones o daños que ocurran en un huerto.

Algunas opciones de seguros:

- Asociación de Huertos Comunitarios de Estados Unidos: ofrece pólizas de seguro por responsabilidad asequibles para sus miembros. communitygarden.org/programs/garden-insurance
- Fideicomiso de Huertos Vecinales: brinda cobertura de seguro por responsabilidad a los huertos asociados: ngtrust.org/index.php/protect
- Complemento para su póliza de seguro como propietario o inquilino: Hable con su agente de seguros sobre opciones para obtener cobertura integral por medio del pago de una pequeña prima complementaria sobre su póliza de seguro como propietario o inquilino.

Gestión de aguas pluviales

Como parte del programa Ciudad Verde, Aguas Limpias de Filadelfia, la Administración de Agua de Filadelfia busca destinar tierras desocupadas a infraestructuras para el manejo de aguas pluviales. La Administración de Agua de Filadelfia está procurando alinear estos proyectos con espacios comunitarios verdes (entre ellos huertos comunitarios).

Algunos ejemplos de infraestructura ecológica para la gestión de aguas pluviales pueden ser jardines de absorción de lluvia que complementen un uso comunitario, o zanjas para árboles que mejoren el perímetro de un terreno.

¿Qué es lo que busca la Administración de Agua de Filadelfia al seleccionar un proyecto? A dónde fluye el agua; buscamos puntos bajos donde podamos captar la mayor cantidad de agua pluvial posible.

Sugiera un terreno desocupado, espacio verde o huerto comunitario de su zona; envíe un formulario a: www.phillywatersheds.org/CIF

Acceso a recursos de agua

Fuentes privadas de agua: Las fuentes privadas (como una manguera, suya o de su vecino) son opciones de riego de bajo costo. Sin embargo, los huertos, especialmente los que se ubican en terrenos desocupados, no siempre están cerca de fuentes de agua disponibles. El Departamento de Agua de Filadelfia puede instalar un contador separado para el agua que se utiliza en el huerto para que el huerto pague al propietario de la casa sólo por el agua que utiliza.

Nuevas fuentes de agua: Las líneas que van directamente a un huerto varían en su costo en función de factores tales como la ubicación. El costo de instalar una línea nueva de agua comienza en unos \$1000 o \$2000, pero puede costar mucho más (en ocasiones más de \$10.000). Sin embargo, PWD ofrece préstamos sin intereses para cubrir los costos de instalación. Si desea más información sobre la instalación de una línea de agua nueva, llame a Veronica Tyson, de PWD, al 215-685-6197. Si desea informarse más sobre el programa de préstamos, comuníquese con Joanne Dahme a joanne.dahme@phila.gov.

Captación de agua pluvial: Rain Check es un programa del Departamento de Agua de Filadelfia que ayuda a los residentes a gestionar el agua pluvial en sus hogares. Los participantes pueden solicitar gratis un tanque para agua de lluvia o la instalación a precios reducidos de tuberías para bajada de aguas, jardines para captación de agua pluvial o pavimentos porosos. El programa es patrocinado por el Departamento de Agua de Filadelfia y gestionado por la Sociedad Hortícola de Pennsylvania (PHS), en asociación con la Red de Negocios Sostenibles (SBN).

Podrán encontrar más información aquí: http://www.phillywatersheds.org/whats_in_it_for_you/residents/raincheck

Permisos para hidrantes: La ciudad también pone a disposición de horticultores agua gratuita desde los hidrantes municipales. Para acceder, los horticultores necesitan obtener un permiso gratuito y un equipo específico (que puede costar unos \$300 o más). Si desea más información, llame a Joseph Yeager, de PWD, al 215-685-9656 y consulte la información en <http://www.phila.gov/water/PDF/UrbanGardenersFactSheet.pdf> y groundedinphilly.org/water-your-garden/

CONOZCA LAS OFICINAS DE SU CIUDAD (Y SUS ACRÓNIMOS).



▶ Departamento de Agua de Philadelphia (PW): PW se encarga de los recursos de agua de la ciudad y su facturación, lo que incluye agua potable, agua pluvial y agua de desecho phila.gov/water/educationoutreach

▶ Departamento de Parques y Centros de Recreación de Filadelfia (PPR): PPR planifica, gestiona y protege los parques y centros públicos de la ciudad. phila.gov/ParksandRecreation PPR supervisa el programa Farm Philly, que lleva adelante proyectos de agricultura urbana en tierras propiedad de PPR y brinda apoyo a horticultores y agricultores en toda la ciudad. Visite: tinyurl.com/otambwmo o comuníquese con Farm Philly al 215-683-3583 o por correo electrónico a FarmPhilly@phila.gov

▶ Oficina de Sostenibilidad de Filadelfia (OS): OS lleva adelante iniciativas entre agencias para mejorar la sostenibilidad ambiental de Filadelfia y coordina sus actividades con el Consejo Asesor sobre Políticas Alimentarias del Alcalde. phila.gov/green

▶ Departamento de Salud Pública, Oficina de Protección Alimentaria: La Oficina de Protección Alimentaria inspecciona a empresas dedicadas a la provisión de alimentos, exige el cumplimiento de ordenanzas relativas a los alimentos, regula la manipulación de alimentos y brinda recursos en cuanto al registro comercial de los horticultores y prácticas recomendadas. phila.gov/health/foodprotection

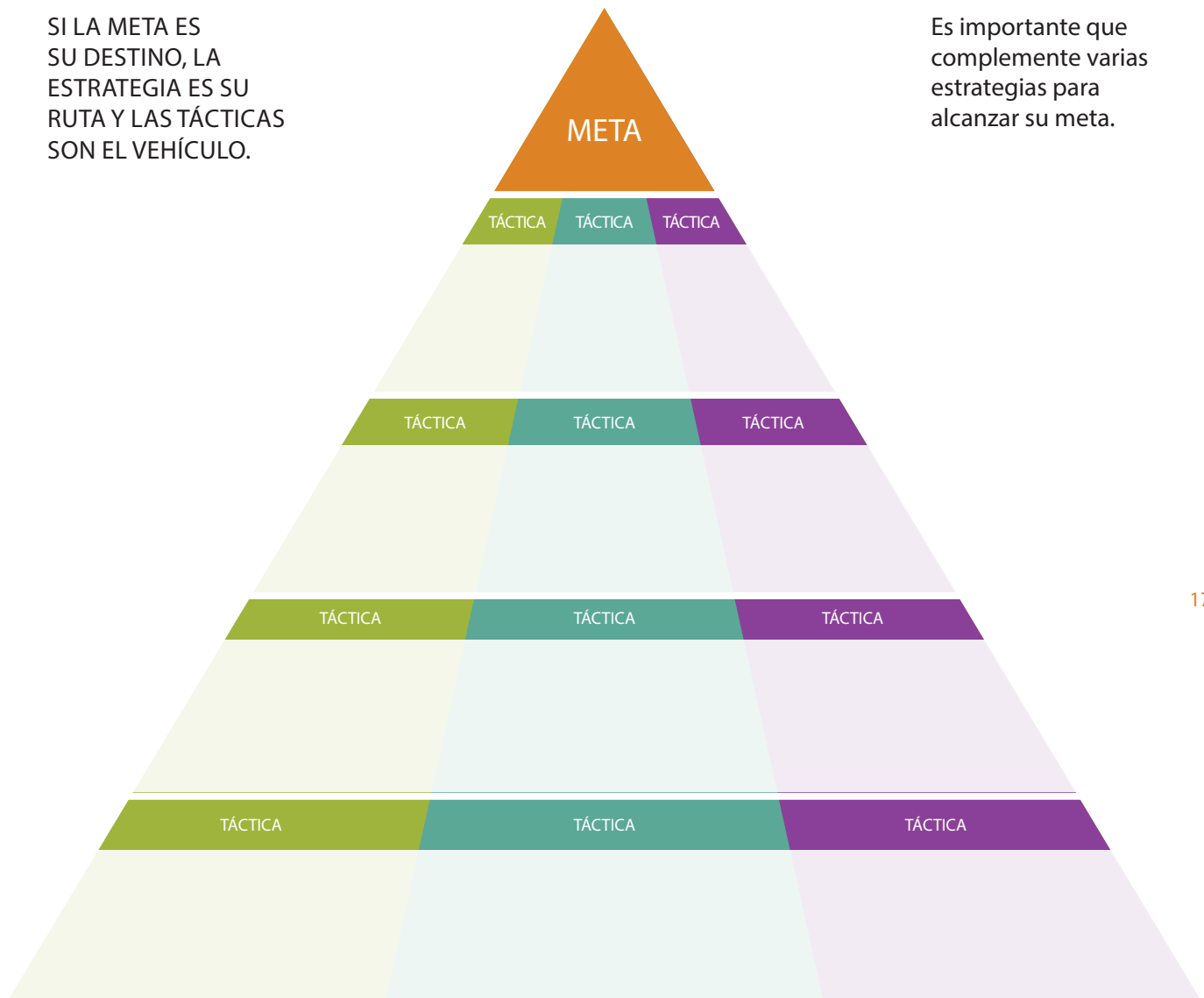
▶ Departamento de Licencias e Inspecciones (L&I): L&I es la entidad que se encarga del cumplimiento de los códigos municipales para la constitución de empresas, mantenimiento de propiedades y actividades de construcción. phila.gov/li

▶ Departamento de Vialidad de Filadelfia: El Departamento de Vialidad se encarga de las tareas de mantenimiento, limpieza y construcción de las calles de la ciudad. Los mercados de horticultores que necesiten espacios de estacionamiento podrían tener que tramitar un permiso ante este departamento. philadelphiastreet.com

CÓMO ALCANZAR SU META

SI LA META ES
SU DESTINO, LA
ESTRATEGIA ES SU
RUTA Y LAS TÁCTICAS
SON EL VEHÍCULO.

Es importante que
complemente varias
estrategias para
alcanzar su meta.



17

Estrategia 1: Ajústese a los requisitos de la ley.

Familiarícese con los requisitos para acceder legalmente a la tierra que le interesa, o adquirirla, y ajústese a ellos.

Estrategia 2: Organice a sus vecinos y obtenga apoyo.

Cuanto más involucrada esté la comunidad con su proyecto, más posibilidades tendrá de acceder a la tierra, y más posibilidades de triunfar tendrá su proyecto.

Estrategia 3: Obtenga apoyo político.

Los miembros del ayuntamiento de Filadelfia juegan un papel fundamental en las decisiones sobre el uso y asignación de las tierras de Filadelfia, mientras que diversas dependencias municipales (parques, agua, L&I) pueden jugar un rol de apoyo. Es importante que construya relaciones positivas y obtenga el apoyo de su concejal y de otros dirigentes municipales para poder acceder a la tierra que le interesa.