Center for COMMUNITY PROGRESS
Vacant Spaces into Vibrant Places

BANCOS DE TIERRAS Y EL MANEJO DE SU TENENCIA

SEGUNDA EDICIÓN
TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL | 2022

FRANK S. ALEXANDER
Profesor de Derecho Sam Nunn
Escuela de Derecho de Emory
Co-fundador & asesor principal
Center for Community Progress

Este volumen es publicado y distribuido por el:

Center for Community Progress
(Centro para el Progreso Comunitario)
1101 14th Street NW
Suite 510
Washington, DC 20005
Teléfono: (877) 542-4842
Twitter: @Vacant2Vibrant

La publicación está disponible en formato
electrónico e impreso a través de:
www.communityprogress.org

Derechos de autor, 2015, 2011, Frank S. Alexander.
Todos los derechos reservados.

ISBN-10: 0692405127
ISBN-13: 978-0-692-40512-3
ISBN-13 (versión en español:) 978-0-578-29744-6

CRH CENTRO PARA LA RECONSTRUCCIÓN DEL HÁBITAT

La traducción para este volumen fue suplida por el:

Centro para la Reconstrucción del Hábitat (CRH)
220 Calle Manuel Domenech
Unidad #644
San Juan, PR 00918
Teléfono: (833) CRH-CASA (274-2272)
Página: www.crhpr.org

BANCOS DE TIERRAS Y EL MANEJO DE SU TENENCIA

TABLA DE CONTENIDOS

PRÓLOGO 10

PRÓLOGO A LA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL 12

INTRODUCCIÓN 14

PARTE I. EL ABANDONO

CAPÍTULO 1: EL INVENTARIO 20

Propiedades deshabitadas, abandonadas, con impuestos vencidos y embargadas, Los gastos del descuido

CAPÍTULO 2: LA EVOLUCIÓN DE LOS BANCOS DE TIERRAS 24

La primera generación: St. Louis, Cleveland, Louisville y Atlanta
La segunda generación: El Condado de Genesee, Michigan y Ohio
Las leyes estatales de los bancos de tierras de la tercera generación
La banca de tierras bajo la autoridad autonómica local
Los bancos de tierras y la banca de tierras – Variaciones sobre el tema
El rol federal y la estabilización del vecindario en la Gran Recesión
Un enfoque internacional comparativo sobre la banca de tierras: China

CAPÍTULO 3: UNA GAMA DE RETOS 36

Barrera: Falta de concientización del problema
Barrera: Propiedades con impuestos morosos
Barrera: Problemas con la titularidad
Barrera: Los requisitos para la disposición de propiedad
Barrera: Deficiencias en el cumplimiento del código
Barrera: Dueños desconocidos
Barrera: Falta de control

CAPÍTULO 4: SOLUCIONES POTENCIALES 44

El entendimiento y la evaluación del inventario

SOBRE EL AUTOR

Frank S. Alexander es profesor de Derecho de la cátedra Sam Nunn en la Facultad de derecho de la Universidad de Emory y es cofundador y asesor principal del Center for Community Progress. Es autor o editor de once libros y más de cincuenta artículos sobre finanzas inmobiliarias, desarrollo comunitario y derecho y teología, incluida una edición de la Revista de Finanzas Inmobiliarias y Derecho de Ejecuciones Hipotecarias (Georgia Real Estate Finance and Foreclosure Law) 2014-2015 (10th ed., 2014). El trabajo del Profesor Alexander se ha enfocado en la falta de vivienda y personas sin techo, la vivienda asequible y el desarrollo comunitario, sirviendo como miembro del Centro Carter de la Universidad de Emory (1993-96) y como Comisionado del del Fondo Fiduciario de Vivienda del Estado para personas sin hogar (1994-98) (State Housing Trust Fund for the Homeless). Se ha desempeñado como decano interino de la Facultad de Derecho de la Universidad de Emory (2005-06), como miembro visitante en el Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard (semestre de otoño de 2007) y ha testificado ante el Congreso de los Estados Unidos sobre la crisis de ejecución hipotecaria. El profesor Alexander recibió su JD de la Escuela de Derecho de Harvard, una Maestría en Estudios Teológicos de la Escuela de Teología de Harvard y su BA de la Universidad de Carolina del Norte.

TABLA DE CONTENIDOS

Reforma de las leyes de ejecución fiscal
Ejecuciones fiscales judiciales
Claridad y flexibilidad en los criterios de disposición
Procedimientos para mejorar el cumplimiento de código
La identificación de las partes responsables
Sindicaturas judiciales

CAPÍTULO 5: OTRAS HERRAMIENTAS Y ALTERNATIVAS 54

El enfoque regional de los bancos de tierras
Los bancos de tierras como depositarios
Los bancos de tierras como socios desarrolladores
Los bancos de tierras y los fideicomisos de tierras
Los bancos de tierras como respuesta a desastres naturales

PARTE II. LA CREACIÓN Y OPERACIÓN DE UN BANCO DE TIERRAS

CAPÍTULO 6: LA CREACIÓN DE PODERES ESENCIALES PARA LOS BANCOS DE TIERRAS 64

La adquisición de la propiedad
La administración de la propiedad
La disposición de la propiedad

CAPÍTULO 7: FINANCIAR LAS OPERACIONES DE LOS BANCOS DE TIERRAS 72

Financiación mediante los ingresos generales
Subvención cruzada del inventario
Recuperación de impuestos
Fondos rotatorios de impuestos sobre la propiedad morosos
Fondos dedicados mediante cargos por impuestos morosos
Financiación mediante bonos

CAPÍTULO 8: ESTABLECER LA ESTRUCTURA DE GOBERNANZA DEL BANCO DE TIERRAS 82

Factores que influyen sobre la gobernanza de los bancos de tierras
El marco legal de los bancos de tierras
La junta directiva de los bancos de tierras
Las posibilidades y las oportunidades de personal
Determinar las funciones públicas y privadas
Participación de las comunidades y de los residentes

CAPÍTULO 9: IDENTIFICAR LAS POLÍTICAS PÚBLICAS MEDULARES DE LOS BANCOS DE TIERRAS 90

Identificar los objetivos críticos de las políticas
Crecer sobre la base de las políticas públicas claves
La planificación estratégica en la banca de propiedades
Las consecuencias imprevistas del éxito

SOBRE EL CENTER FOR COMMUNITY PROGRESS

Fundado en 2010, el Centro para el Progreso de la Comunidad (Center for Community Progress) es la única organización nacional sin fines de lucro dedicada exclusivamente a construir un futuro en el que la plaga sistémica del abandono ya no exista en las comunidades. La misión de Community Progress es garantizar que las comunidades tengan la visión, el conocimiento y los sistemas necesarios para trabajar con las propiedades deterioradas, vacantes y problemáticas y transformarlas en activos que respalden la vitalidad del vecindario. Community Progress sirve como el principal recurso para políticas locales, estatales y federales y las mejores prácticas que componen y abordan el ciclo completo de revitalización de propiedades: desde la prevención de deterioro, pasando por la adquisición y el mantenimiento de propiedades problemáticas, hasta su reutilización productiva. Community Progress recibe apoyo de importantes fundaciones como La Fundación Charles Stewart Mott y la Fundación Ford. Hay más información disponible en www.communityprogress.net.

TABLA DE CONTENIDOS

CAPÍTULO 10: EL ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS ADMINISTRATIVAS PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES **98**

Determinación de elegibilidad de las propiedades
Identificación de titulares de propiedades elegibles
Establecer políticas de fijación de precios
Mecanismos para hacer cumplir los compromisos

PARTE III. TRES EJEMPLOS DE BANCOS DE TIERRAS

CAPÍTULO 11: EL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA **108**

CAPÍTULO 12: EL BANCO DE TIERRAS DE GENESEE **116**

CAPÍTULO 13: EL BANCO DE TIERRAS DE CUYAHOGA **124**

PARTE IV. CONSTRUYENDO EL FUTURO

CAPÍTULO 14: EL CASO EN PRO DE LA BANCA DE TIERRAS PARA TU COMUNIDAD **132**

Armar los grupos de interés
Prever las objeciones
Manejar las expectativas
Definir lo que significará ser exitosos
Las asociaciones de bancos de tierras

CAPÍTULO 15: LAS ASOCIACIONES DE BANCOS DE TIERRAS **138**

La necesidad de que exista legislación en el nivel estatal que habilite la creación de bancos de tierras
Los tipos de legislación habilitadora estatal
Redactar legislación estatal habilitadora

CAPÍTULO 16: LOS ACUERDOS INTERGUBERNAMENTALES **146**

Maximizar la colaboración intergubernamental
Elaborar y redactar acuerdos intergubernamentales

CAPÍTULO 17: EL FUTURO DE LOS BANCOS DE TIERRAS **150**

TABLA DE CONTENIDOS

PARTE V. BIBLIOGRAFÍA Y APENDICES

BIBLIOGRAFÍA 156

APENDICE A: 164

APENDICE B: 167

APENDICE C: 168

APENDICE D: 182

APENDICE E: 194

APENDICE F: 204

PRÓLOGO

Los bancos de tierras existen en Estados Unidos desde hace más de cuatro décadas, pero hasta el año 2010, seguían siendo una nueva herramienta de desarrollo comunitario. Ese fue el año en que el Center for Community Progress abrió sus puertas con el propósito de asesorar a las comunidades sobre los bancos de tierras y otras herramientas fundamentales para hacer frente a las propiedades deshabitadas, el abandono y la morosidad fiscal.

En ese momento, un puñado de estados, sobre todo Michigan y Ohio, ya contaban con una legislación que habilitaba los bancos de tierras, y ya existían un pequeño número de bancos de tierras bien establecidos como ejemplos de los que aprender. Una comunidad nacional de prácticas relacionadas con los bancos de tierras, sin embargo, todavía no se había formado, lo que dejaba muchas preguntas sobre las mejores prácticas recomendadas sin respuesta.

Este panorama empezó a cambiar a raíz del colapso del mercado de la vivienda y la posterior crisis de las ejecuciones hipotecarias, ya que un número cada vez mayor de practicantes del desarrollo comunitario alrededor de todo el país llegaron a considerar que los bancos de tierras potencialmente podían cambiar las reglas del juego en sus esfuerzos por combatir propiedades problemáticas.

En este contexto, Frank Alexander publicó la primera edición de Land Banks and Land Banking en 2011. Fue la publicación más completa sobre bancos de tierras desarrollada hasta la fecha, y ayudó a inaugurar una nueva era de sofisticación en los bancos de tierras.

En los cuatro años transcurridos desde entonces, otros ocho estados han aprobado alguna forma de legislación sobre bancos de tierras, algunos de los cuales han tomado como modelo el lenguaje incluido en Land Banks and Land Banking. Se han distribuido miles de ejemplares del libro a nivel nacional y ha sido reconocido internacionalmente, con una edición en mandarín autorizada para su publicación en China.

Land Banks and Land Banking ha servido de base para innumerables talleres de formación para los aspirantes y los actuales profesionales de los bancos de tierras, y se puede afirmar que el libro ha influido en el trabajo de la mayoría, si no de todos, los profesionales actuales de los bancos de tierras.

En **Land Banks and Land Banking**, Frank no sólo acuñó el marco "generacional" para los bancos de tierras, identificando las características de los bancos de tierras de "primera generación" y "segunda generación", sino que su visión y recomendaciones dieron lugar a la más reciente, la tercera generación de bancos de tierras, que se describe aquí.

La primera edición de Land Banks and Land Banking ha permanecido insuperable como recurso autorizado sobre bancos de tierras hasta ahora, con la publicación en 2015 de esta segunda edición.

Esta nueva edición ofrece un claro contexto histórico sobre el desarrollo de los bancos de tierras y aclara la rápida evolución de los bancos de tierras en los últimos cuatro años. Los practicantes también encontrarán un mayor número de recursos prácticos, incluida una amplia orientación sobre la creación y el funcionamiento de un banco de tierras en la Parte II y un análisis detallado de cómo garantizar un futuro sólido para los bancos de tierras en la Parte IV.

Los bancos de tierras son una de las muchas herramientas que pueden utilizarse para abordar el problema de las propiedades deshabitadas y abandonadas. Como sugiere su título esta publicación se centra directamente en los bancos de tierras. Pero también destaca los numerosos e importantes vínculos entre esta herramienta y otros sistemas que rigen el uso y la reutilización del suelo, incluyendo, quizás lo más importante, la aplicación del impuesto sobre la propiedad. Además, explora en qué contexto es probable que un banco de tierras y cuándo una comunidad puede estar mejor servida si recurre a otras herramientas y entidades. De hecho, una de las lecciones más valiosas que contiene esta edición es el reconocimiento de cada comunidad tiene retos un poco diferentes y que el primer paso en la lucha contra el abandono de cualquier comunidad debe ser entender y diagnosticar el problema. Sólo entonces se sabrá qué herramientas o estrategias, incluida la banca de tierras, deben formar parte de la solución.

Las comunidades que están considerando la creación de un banco de tierras y las que quieren mejorar el funcionamiento de un banco de tierras ya existente harían bien en dedicar tiempo a estudiar estas páginas.

Es un privilegio trabajar con Frank Alexander y aprender de él. Su conocimiento del desarrollo comunitario, las finanzas inmobiliarias y la legislación sobre el uso del suelo es profundo, y superado solo por su compasión y compromiso con comunidades que han sido, y siguen siendo, injustamente cargadas por los impactos de sus propiedades problemáticas y por una política pública ineficaz.

Espero que la segunda edición Land Banks and Land Banking llegue aún más lejos que la primera, y que las comunidades de todo el país se beneficien de su guía y orientación.

Tamar Shapiro
Presidenta y Directora General
Center for Community Progress
Mayo de 2015

PRÓLOGO A LA TRADUCCIÓN AL ESPAÑOL

Han pasado siete años desde la publicación de la segunda edición de "LAND BANKS AND LAND BANKING". Desde entonces, los bancos comunitarios de tierras han crecido rápidamente, no solo en términos de su número, sino también de su madurez, complejidad y alcance de actividades, y extensión geográfica.

En la actualidad, diecisiete estados y Puerto Rico cuentan con una legislación estatal integral de bancos de tierras que habilitó la creación de más de 250 bancos de tierras. Con la reciente creación de la Red Nacional de Bancos de Tierras, los bancos de tierras seguirán creciendo, expandiéndose y brindando nuevas oportunidades para viviendas asequibles y otras prioridades de la comunidad.

La reciente pandemia de COVID-19 ha demostrado aún más las graves desigualdades y la falta de acceso a viviendas asequibles. Las ciudades y los estados han entendido esto, lo que resultó en el fortalecimiento de los bancos de tierras locales en estados como Georgia, Michigan, Nueva York, Ohio y Pennsylvania. También es relevante el impacto del cambio climático en la vivienda y mayor riesgo de desastres naturales, quizás mejor visto después de que los huracanes Irma y María azotaran a Puerto Rico en 2017. Los puertorriqueños se enfrentaron a una paradoja desafiante: por un lado, tenían un inventario masivo de viviendas desocupadas y abandonadas, pero por otro lado, sufrían su peor crisis de vivienda asequible en décadas.

Fue a través de nuestro trabajo continuo en Puerto Rico después de estos desastres que nació la idea de una versión en español de este libro, no solo para brindar apoyo a los funcionarios públicos, sino también al creciente número de grupos comunitarios y organizaciones sin fines de lucro como el Centro para la Reconstrucción del Hábitat explorando la idea de la banca de tierras. Esta idea cobró aún más fuerza después de que el archipiélago aprobara la legislación del banco de tierras en agosto de 2020 con mucha celebración. Entonces decidimos seguir adelante.

Además de la logística común de traducir un texto altamente técnico a otro idioma, nuestro ejercicio brindó una oportunidad fascinante para reflexionar sobre la naturaleza de los bancos de tierras. En español, adjetivos como "comunitario" siguen a sustantivos como "tierra" y "banco". A la hora de traducir "community land bank", nos vimos obligados a decidir: ¿qué palabra realzaríamos con el adjetivo "comunitario"? ¿Estamos hablando de un banco de tierras comunitarias o de un banco comunitario de

tierras? Después de mucha introspección filosófica, nos quedamos con el "banco de tierras comunitarias", que estaba más en línea con los objetivos generales de desarrollo equitativo y participación comunitaria.

Durante estos últimos meses, hemos trabajado arduamente para producir una traducción no solo para Puerto Rico, sino para las poblaciones de habla hispana en general. Con esto, nuestro objetivo es cerrar la brecha lingüística entre muchos líderes de las ciudades de EE. UU. y las comunidades latinas, quienes también han buscado cada vez más formas nuevas y creativas de abordar las crecientes desigualdades y apoyar las prioridades de la comunidad, como la vivienda asequible. Es con esto que tenemos el honor de presentarles esta versión de "LAND BANKS Y LAND BANKING", con la esperanza de continuar apoyando la vivienda asequible y las oportunidades equitativas para todos.

Frank Alexander
Co-fundador & asesor principal
Center for Community Progress

&

Luis Gallardo-Rivera
Co-fundador & director ejecutivo
Centro para la Reconstrucción del Hábitat

Septiembre de 2022

INTRODUCCIÓN

Tanto las personas como la tierra se encuentran en el corazón de la comunidad. Son las personas las que crean las relaciones, los sueños, el espíritu y la cultura. Es la tierra la que crea el lugar y el espacio. A medida que las relaciones humanas están en constante evolución, en tiempos de crianza y crecimiento y en tiempos de conflicto y discordia, también evolucionan nuestros usos de la tierra. Somos dependientes de otras personas, sin embargo, también dependemos de la tierra. Administramos bien la tierra, y ella nos apoya y protege; descuidamos y abusamos de la tierra, y pronto ella refleja nuestra comunidad fracturada.

La historia de los bancos de tierras y el manejo de su tenencia es esencialmente una parábola de la fragilidad humana y su arrogancia. Las propiedades deshabitadas, abandonadas y embargadas que salpican nuestros vecindarios y diezman nuestras ciudades también definen nuestros valores fundamentales. Son un reflejo de la visión de que la tierra debe usarse y consumirse, y luego simplemente descartarse, pero también son una refracción de la visión de que dentro de cada propiedad se encuentra la posibilidad de renovación y renacimiento. Las propiedades desocupadas, abandonadas y embargadas son la basura descartada de una sociedad de consumo, pero también son activos potenciales para construir nuevas relaciones, nuevos vecindarios y nuevas comunidades.

Los bancos de tierras son entidades gubernamentales que se especializan en la conversión de propiedades baldías, abandonadas y embargadas hacia un uso productivo. El objetivo principal de todos los bancos de tierras e iniciativas de bancos de tierras es adquirir y mantener propiedades que han sido rechazadas por el mercado abierto y que se han dejado como pasivos crecientes para los vecindarios y las comunidades. La primera tarea es la adquisición del título de tales propiedades; la segunda tarea es la eliminación de los pasivos de la propiedad; la tercera tarea es la transferencia de las propiedades a nuevos propietarios de la manera que más apoye las necesidades y prioridades locales.

Los bancos de tierras son adiciones relativamente nuevas a la caja de herramientas de la planificación urbana y el desarrollo comunitario. La primera generación de bancos de tierras surgió como entidades de gobierno local en el último cuarto del

siglo XX en St. Louis, Cleveland, Louisville y Atlanta. En cada una de estas localidades, los bancos de tierras se crearon en respuesta a los crecientes inventarios de propiedades atrapadas en el laberinto de las leyes de ejecución hipotecaria por impuestos a la propiedad durante el siglo XIX. Fuera de sincronización con la evolución de los requisitos constitucionales federales de debido proceso, estas leyes estatales de ejecución hipotecaria a menudo crearon incentivos para que los propietarios simplemente se abstuvieran del pago de impuestos y de la propiedad en sí. Cuando los impuestos acumulados superaron el valor justo del mercado, nadie podía ni quería tocar la propiedad.

A finales del siglo XX, los funcionarios públicos y los planificadores urbanos se dieron cuenta de que había mucho más en juego que simplemente la aplicación de los impuestos vencidos o morosos sobre la propiedad. Todas y cada una de las parcelas o propiedades deshabitadas y abandonadas impone costos a las propiedades contiguas, a la estructura del vecindario y a la vitalidad de la comunidad. Se requerían enfoques más audaces y creativos, y estos surgieron en la segunda generación de bancos de tierras liderados por Michigan y luego por Ohio en el período 2002-2009.

Al comienzo del surgimiento de esta segunda generación de enfoques, preparé lo que en ese momento fue el texto seminal sobre bancos de tierras y el manejo de su tenencia, Land Bank Authorities: A Guide for the Creation and Operation of Local Land Banks (2005). Esa publicación fue motivada por la visión y determinación de Lisa Levy en el Local Initiatives Support Corporation (LISC) y Stephanie Jennings de la Fundación Fannie Mae. Tanto Lisa como Stephanie vieron mucho más claramente que yo que las propiedades deshabitadas, abandonadas y embargadas estaban en el corazón de la construcción y reconstrucción de nuestras comunidades. LISC y la Fundación Fannie Mae hicieron posible ese primer texto y lo hicieron accesible en todo el país.

El surgimiento de la segunda generación de bancos de tierras en Michigan es la historia de la reestructuración intencional de las políticas públicas de Michigan para redirigir el control de las propiedades embargadas por impuestos de inversionistas de “fuera-del-estado” y llevarlas de vuelta a las entidades gubernamentales locales, y los bancos de tierras proporcionaron la estructura viable. Los estatutos de Michigan se refieren a bancos de tierras y el manejo de su tenencia, pero también buscan proporcionar nuevas fuentes de ingresos para adquirir, remediar y mantener las propiedades. Buscan crear oportunidades catalíticas para nuevos desarrollos cuando el mercado privado dice que no es posible y buscan crear esperanza frente a la desesperación. La segunda generación de bancos de tierras se vio luego en Ohio, donde los desafíos que enfrentaron Cleveland y el Condado de Cuyahoga fueron paralelos en muchos sentidos a los de Flint y Detroit. La legislación de bancos de tierras de Ohio era bastante compleja en su forma y alcance, e inicialmente recibió una respuesta escéptica en la legislatura estatal, que limitó su alcance al Condado de Cuyahoga. En solo un año, la legislatura cambió de rumbo y amplió su alcance a gran parte del estado.

Nadie anticipó la crisis hipotecaria de finales de la primera década del siglo XXI, pero todos sintieron sus consecuencias. Con las tasas más altas de ejecuciones hipotecarias registradas, los inventarios de propiedades desocupadas y abandonadas también alcanzaron niveles nunca antes vistos. Como especialistas en estos activos en dificultades, los bancos de tierras surgieron rápidamente como una herramienta clave en la caja de herramientas de los planificadores urbanos para responder a esta crisis. Los bancos de tierras y el manejo de su tenencia fueron reconocidos en la ley federal por primera vez en 2008 como un uso específico para la financiación del Programa de Estabilización de Vecindarios (Neighborhood Stabilization Program).

La edición anterior de este volumen se publicó en 2011 y marcó el surgimiento de la tercera generación de legislación sobre bancos de tierras. Esa edición incluía un modelo para la legislación estatal junto con un análisis detallado de cuestiones y poderes clave. Ciertamente teníamos la esperanza de que marcaría la diferencia, pero nunca soñamos que en menos de tres años ocho nuevos estados se unirían a Michigan y Ohio para promulgar una legislación integral sobre bancos de tierras, en la mayoría de las instancias basada, en gran medida, en el modelo de la edición anterior.

Esta nueva edición continúa con el impulso de la edición anterior y una vez más incluye un modelo para la futura legislación estatal. Esta nueva edición es

mucho más rica y profunda simplemente porque ahora puede describir las experiencias de estos diez estados y más de 125 bancos de tierras separados. Todos y cada uno de los estatutos de los bancos de tierras, cada entidad local de banco de tierras, y cada política y procedimiento de los bancos de tierras brindan la oportunidad de aprender de los éxitos y los fracasos y mejorar constantemente este trabajo. Esta edición, al igual que la anterior, está diseñada para brindar contexto, describir la amplia gama de enfoques que se están adoptando y presentar las posibilidades de que los sueños se hagan realidad.

Un trabajo de esta naturaleza nunca es un esfuerzo solitario, aunque asumo toda la responsabilidad por todos los errores y omisiones que pueda contener. Mis estudiantes asistentes de investigación en la Facultad de Derecho de Emory, mis graduados que se han atrevido a unirse a mí en este trabajo y, lo que es más importante, mis colegas en el Center for Community Progress, han sido los verdaderos motores de estos esfuerzos. Nada se hubiera logrado sin ellos.

Frank Alexander
Co-fundador & asesor principal
Center for Community Progress
Mayo de 2015

DAY LAUNDRY SERVICE

PARTE I

EL ABANDONO

CAPÍTULO 1

EL INVENTARIO 10

CAPÍTULO 2

LA EVOLUCIÓN DE LOS BANCOS DE TIERRAS 14

CAPÍTULO 3

UNA GAMA DE RETOS 26

CAPÍTULO 4

SOLUCIONES POTENCIALES 34

CAPÍTULO 5

OTRAS HERRAMIENTAS Y ALTERNATIVAS 44

CAPÍTULO 1

EL INVENTARIO

PROPIEDADES DESHABITADAS, ABANDONADAS, CON IMPUESTOS VENCIDOS Y EMBARGADAS

Por los pasados 40 años, en numerosas ciudades alrededor del mundo, varios factores han propiciado una mayor incidencia de propiedades deshabitadas, abandonadas, con impuestos morosos y en procesos de ejecución. Existe un gran debate sobre lo que determina el "ciclo de vida" de un vecindario,[1] desde los periodos de decadencia y deterioro, hasta su renacimiento y revitalización.[2] Sin embargo, existe mayor consenso respecto al daño que ocasionan las propiedades deshabitadas y abandonadas a las comunidades.[3] Debido a que son áreas potencialmente vulnerables a incendios y al trasiego de las drogas,[4] las propiedades deshabitadas y abandonadas dejan entrever cuándo un vecindario está en proceso de deterioro, lo que socava el sentido de comunidad y desalienta cualquier inversión futura.[5] A menudo, estas desinversiones se extienden por los vecindarios y afectan la salud en general de una ciudad.

Una propiedad deshabitada y una abandonada no son sinónimos, a pesar de que ambas crean problemas significativos. Una propiedad deshabitada se define como aquella que está desocupada. Ésta es más común en las zonas comerciales, y en ocasiones, está deshabitada sencillamente porque el dueño la retiene como una inversión a largo plazo. Por otra parte, una propiedad abandonada es un concepto mucho más abarcador. Ésta sugiere que el dueño ha dejado de invertir recursos en la propiedad, ha descontinuado el mantenimiento rutinario y ha dejado de hacer pagos de obligaciones financieras, tales como el pago de la hipoteca o de impuestos sobre la propiedad. Aunque la misma esté abandonada por el dueño, es posible que aún esté ocupada por arrendatarios o usurpadores que la habitan sin permiso. Los dueños de inmuebles deshabitados y abandonados generalmente también incumplen con el pago de los tributos. De hecho, la ausencia del pago de los impuestos sobre la propiedad es el denominador común más significativo en los inmuebles deshabitados y abandonados. Las propiedades cuyos dueños adeudan impuestos son problemáticas para los gobiernos locales, no solo por el posible hecho de que estén deshabitadas y abandonadas, sino también por su impacto negativo en los recaudos del gobierno. Mientras que algunos dueños de propiedades no pagan los impuestos sobre la propiedad por falta de recursos económicos, otros deciden sacarle el máximo provecho al valor de la propiedad para luego abandonarla. Los largos periodos de tiempo que se requieren para embargar una propiedad por impago en un sistema anticuado, solo alientan la determinación de los dueños a descuidar futuras inversiones en su propiedad.[6] En la gran mayoría de los casos, la falta de pago de impuestos es indicativo del futuro de la propiedad, puesto que el impago se vislumbra como una señal de abandono eventual. No obstante, el impago de impuestos sobre una propiedad es solo una característica coincidente. Aún propietarios de inmuebles ocupados y en excelentes condiciones incumplen con los pagos de impuestos, usualmente por inadvertencia, aunque en ocasiones intencionalmente.

El aumento dramático en la cantidad de ejecuciones hipotecarias entre el 2007 y el 2013, como resultado de la Gran Recesión, presentó aún otro reto en el aumento del inventario de propiedades deshabitadas, en condiciones subestándar y posiblemente abandonadas. En algunas jurisdicciones, el proceso de ejecución hipotecaria se obstaculiza por la confusión en la identidad del prestamista y la capacidad jurídica de éste para realizar una ejecución. En otras jurisdicciones, el mero intento de modificar los préstamos hipotecarios se limita por incentivos conflictivos entre los administradores y los inversores de los préstamos. En todas las jurisdicciones, los administradores de los servicios hipotecarios y los prestamistas son extremadamente renuentes a invertir fondos adicionales en residencias deshabitadas, y prefieren minimizar los gastos en que se incurran por la tenencia de una propiedad ante el mercado en deterioro. Estas ambigüedades, tensiones e incertidumbres han dado paso a un nuevo fenómeno que plaga nuestros vecindarios y nuestras comunidades — aquel de las hipotecas "zombis" o "en el limbo". Aunque el término "hipotecas zombis" tiene diferentes acepciones en diversos contextos, el elemento común es la existencia

de una hipoteca morosa, pero con un acreedor que elige no proceder con la ejecución hipotecaria hasta su última fase ni transferir el título a un nuevo dueño. El dueño, o dueño previo, cree que él o ella no es parte con interés en la propiedad y el acreedor decide "no acogerse" a la garantía o es reacio a proceder con una venta de ejecución hipotecaria por temor a su posible responsabilidad, en caso de tener que convertirse en el comprador de la propiedad embargada. Por consiguiente, el título de la propiedad permanece gravado y fragmentado, así como la propiedad permanece desocupada y su deterioro continúa, mientras los gastos y las pérdidas recaen en la comunidad.

La prevalencia de las propiedades deshabitadas y abandonadas nunca ocurre en un vacío. Por lo general, concurren ciertas condiciones sociales y económicas altamente influenciadas por políticas locales, estatales y federales, así como por prejuicios sociales y culturales. Las políticas públicas pueden fomentar vecindarios estables, pero también pueden crear escenarios que circunscriban a los desventajados económicamente a permanecer en barrios urbanos pobres, repletos de propiedades en deterioro. Desafortunadamente, los vecindarios en condiciones de deterioro reciben el mínimo de recursos, ya que la raza y la clase social se reflejan en la planificación del uso de tierras. Ningún intento por frenar el aumento de los inventarios de propiedades deshabitadas y abandonadas puede tener éxito sin el reconocimiento de los prejuicios culturales y sociales que conforman nuestras políticas.

Tanto la crisis económica como la de vivienda durante la Gran Recesión han tenido consecuencias profundas y extensas para las comunidades en América. A través de casi todos los Estados Unidos, las ejecuciones hipotecarias aumentaron a niveles no vistos desde hace 75 años, a la vez que algunas comunidades experimentaron simultáneamente disminuciones en los valores de la propiedad por un 25 % o más. El número de propiedades deshabitadas alcanzó niveles récord, con un número alarmante de ejecuciones en algunos vecindarios.

Ambas, la crisis hipotecaria nacional existente y el declive económico continuo en los viejos sectores industriales han aumentado el número de propiedades vacantes y abandonadas que, a su vez, causan mayor tensión en las comunidades a través de toda la nación. El colapso repentino del mercado hipotecario y el aumento drástico en los índices de embargos son más intensos en las regiones del sur y suroeste de los Estados Unidos. Por otro lado, en las ciudades del noreste y medio oeste de los Estados Unidos el declive económico y el abandono de propiedades industriales es característicamente más gradual. Desafortunadamente, ambas son patentes en algunas ciudades como en Cleveland, Ohio y Detroit, Michigan. A pesar de las diferencias entre áreas metropolitanas, los vecindarios, las escuelas y los gobiernos locales de cada comunidad metropolitana deben sufragar los gastos que los inventarios de propiedades embargadas, deshabitadas y abandonadas ocasionan. La desaparición de la demanda por vivienda y por nuevos desarrollos podría causar el que una comunidad, que en determinado momento fuera vibrante y tenaz, se convierta en una en deterioro. Para complicar el asunto, muchos gobiernos locales carecen de las herramientas efectivas y eficientes para detener y revertir dichas consecuencias severas.

ENTENDIENDO LOS COSTOS DEL DESCUIDO

El efecto dominó que las propiedades deshabitadas y embargadas ocasionan en los vecindarios aledaños está muy bien documentado. Estos gastos externos tienen un alcance mayor y ocurren en un sinnúmero de categorías

- La disminución del valor de las propiedades aledañas
- La merma en los ingresos tributarios por las propiedades que no pagan impuestos
- La reducción en los ingresos tributarios por las propiedades aledañas cuyo valor ha disminuido
- El aumento en los gastos de seguridad pública por labores de vigilancia y rescate
- El alza en los gastos para la prevención de delitos de incendio
- El incremento en los gastos del gobierno local por actividades de cumplimiento de código de seguridad
- El aumento en los gastos de acciones judiciales

Las ejecuciones hipotecarias, independientemente del posterior abandono de la propiedad, reducen en un 0.9 % el valor de las propiedades ubicadas a un octavo de milla de la propiedad embargada.[7] Varias ejecuciones hipotecarias tienen aún mayores efectos adversos cumulativos. El Centro para Préstamos Responsables estima que las ejecuciones de préstamos hipotecarios de alto riesgo originados en el 2005 y 2006 devaluaron las propiedades aledañas en un promedio de $5,000.[8] Además, se espera que las ejecuciones de los préstamos hipotecarios de alto riesgo causen una reducción de $202 mil millones en el valor de las casas y su correspondiente base contributiva.

El abandono amplifica aún más los problemas que producen las ejecuciones. Por ejemplo, un estudio detallado de la ciudad de Chicago en el 2005, reveló que cada propiedad abandonada antes de su ejecución impone un gasto promedio de $20,000 a la ciudad. Cuando dicha propiedad es un edificio afectado por un incendio malicioso, los gastos incrementan a $34,000 en promedio.[9] Asimismo, en Flint, Michigan, un análisis reveló que una propiedad ubicada dentro de los 500 pies de una estructura deshabitada o abandonada pierde el 2.26 % de su valor, en promedio.[10] Otro estudio comisionado por la ciudad de Filadelfia en el 2010 reveló que las propiedades deshabitadas y en estado de abandono reducen el valor de los hogares en la ciudad por $8,000, en promedio, ocasionan gastos de mantenimiento anuales de $20 millones, y privan a la ciudad de $2 millones anuales en ingresos contributivos.[11] Así también, un estudio sobre ocho ciudades en Ohio encontró que 25,000 propiedades deshabitadas y abandonadas imponen aproximadamente $15 millones anuales en gastos directos a las respectivas ciudades y más de $49 millones en pérdidas cumulativas por la merma en recaudos de impuestos sobre la propiedad.[12]

La teoría de las "ventanas rotas" señala que "la mera existencia de viviendas abandonadas perjudica a un vecindario porque demuestra a los forasteros y a los residentes que la comunidad tolera el crimen y la pobreza, lo que crea un ciclo vicioso que fomenta el abandono de más hogares".[13] Aunque el costo de este ciclo no esté cuantificado monetariamente, su impacto en las comunidades ha quedado demostrado. Por ejemplo, un estudio reveló que un aumento del 1 % en ejecuciones de residencias unifamiliares guarda correlación con el aumento en el número de crímenes violentos no relacionados a la propiedad en un 2.33%.[14] En Austin, Texas, "en vecindarios con edificios deshabitados hay 3.2 veces más llamadas a la policía por incidentes relacionados con las drogas, 1.8 más llamadas por incidentes de robos y el doble de llamadas relacionadas con incidentes violentos, que en cuadras sin edificios deshabitados"[15] Un estudio exhaustivo sobre el deterioro urbano y sus correspondientes gastos, realizado en Dallas, Texas, identificó al 16 % del área geográfica de la ciudad como "altamente deteriorada". Igualmente, identificó que el 41 % de las propiedades con impuestos vencidos se encuentra en esa zona y que el 47 % del presupuesto público designado para demoliciones se utiliza en esa área.[16] Un estudio de estos gastos, realizado por el Consejo de Gobiernos del Suroeste de Pennsylvania, reveló 20,077 lotes vacíos y 7,158 lotes con estructuras deterioradas, lo que conlleva gastos directos que ascienden a $10,720,302 por servicios del municipio, $8,637,875 por pérdidas de ingresos contributivos y entre $218 millones y $247 millones de gastos indirectos asociados a la depreciación del valor de la propiedad.[17]

En respuesta al alza de propiedades abandonadas y deshabitadas, a la caída de ingresos por impuestos sobre la propiedad y a las ejecuciones hipotecarias que obligan a las familias al desalojo de sus hogares, algunas localidades han creado bancos de tierras. Un banco de tierras es una entidad gubernamental enfocada en la conversión de propiedades embargadas, abandonadas y deshabitadas en propiedades que tengan un uso productivo. Dado que se trata de una entidad cuya intención es ayudar a un gobierno local a lograr cambios sistémicos, institucionales y legales que faciliten la reutilización de propiedades problemáticas en su comunidad, los bancos de tierras son diversos. El próximo capítulo detalla los orígenes y la evolución de los bancos de tierras por todo Estados Unidos durante los pasados 35 años y establece el curso de lo que se puede alcanzar en el futuro con dichos bancos de tierras.

NOTAS FINALES DEL CAPÍTULO 1

1 Véase, ej., Anthony Downs, Opening Up the Suburbs: An Urban Strategy for America (1973).

2 Véase, ej., John T. Metzger, Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy, 11 HOUSING POLICY DEBATE 7 (2000); Anthony Downs, Comment on John T. Metzger's "Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy," 11 HOUSING POLICY DEBATE 41 (2000).

3 John Accordino & Gary T. Johnson, Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem, 22 J. URB. AFF. 301 (2000); William Spelman, Abandoned Buildings: Magnets for Crime?, 21 J. CRIM. JUST. 481–95 (1993).

4 John A. Jakle & David Wilson, Derelict Landscapes: The Wasting of America's Built Environment 144-75 (1992); James R. Cohen, Abandoned Housing: Exploring Lessons from Baltimore, 12 Housing Policy Debate 415, 416 (2001).

5 EDWARD G. GOETZ, KRISTIN COOPER, BRET THIELE, & HIN KIN LAM, CENTER FOR URBAN AND REGIONAL AFFAIRS, Pay Now or Pay More Later: St. Paul's Experience in Rehabilitating Vacant Housing 12 (1998); James Goldstein et al., Urban Vacant Land Redevelopment: Challenges and Progress (Lincoln Inst. of Land Policy, Working Paper, 2001).

6 Véase Frank S. Alexander, Tax Liens, Tax Sales and Due Process, 75 IND. L. J. 747 (2000).

7 Dan Immergluck & Geoff Smith, The External Costs of Foreclosure: The Impact of Single-Family Mortgage Foreclosures on Property Values, 17 HOUSING POLICY DEBATE 57 (2006).

8 Center for Responsible Lending, Subprime Spillover: Foreclosures Cost Neighbors $202 Billion; 40.6 Million Homes Lose $5,000 on Average 1 (2008).

9 Id.; William C. Apgar & Mark Duda, Minneapolis Homeownership Preservation Foundation, Collateral Damage: The Municipal Impact of Today's Mortgage Foreclosure Boom (2005).

10 Patricia E. Norris & Nigel G. Griswold, Michigan State University Land Policy Institute, Economic Impacts of Residential Property Abandonment, Report #2007-05.

11 Catherine Lucey, Abandoned Properties Have Reduced City Home Values by an Average of $8,000, Study Finds, PHILA. DAILY NEWS, Nov. 11, 2010.

12 Community Research Partners & ReBuild Ohio, $60 Million and Counting: The Cost of Vacant and Abandoned Properties to Eight Ohio Cities (2008).

13 Matthew J. Samsa, Note, Reclaiming Abandoned Properties: Using Public Nuisance Suits and Land Banks to Pursue Economic Redevelopment, 56 CLEV. ST. LAW REVIEW 189, 196 (2008). See generally GEORGE L. KELLING & CATHERINE M. COLES, FIXING BROKEN WINDOWS: RESTORING ORDER AND REDUCING CRIME IN OUR COMMUNITIES (1996).

14 Dan Immergluck & Geoff Smith, The Impact of Single Family Mortgage Foreclosures on Crime, 21(6) Housing Studies 851 (2006).

15 Nat'l Vacant Properties Campaign, Vacant Properties: The True Costs to Communities 1 (2005).

16 Maghelal, Praveen, Simon A. Andrew, Sudha Arlikatti, Hee Soun Jang, FROM BLIGHT TO LIGHT: ASSESSING BLIGHT IN THE CITY OF DALLAS (2013).

17 Tri-COG Collaborative, Fiscal Impact of Blight on the Tri-COG Communities (Sep. 2013).

En respuesta al aumento de propiedades vacantes y abandonadas, la caída de los ingresos municipales por impuestos de propiedad, y también la ola de ejecuciones hipotecarias que obliga a muchas familias a abandonar sus hogares, algunas localidades han optado por crear bancos de tierra. Un banco de tierras es una entidad gubernamental que se enfoca en la conversión hacia un nuevo uso productivo de propiedades vacantes, abandonadas y embargadas. Como entidades destinadas a ayudar a un gobierno local a lograr cambios legales, institucionales y sistémicos que faciliten la reutilización de las propiedades problemáticas de una comunidad, los bancos de tierras pueden adoptar muchos tipos de formas. El siguiente capítulo detalla los orígenes y la evolución de los bancos de tierras en todo el país de Estados Unidos durante los últimos 35 años y establece el rumbo de lo que los bancos de tierras pueden lograr en el futuro.

CAPÍTULO 2

LA EVOLUCIÓN DE LOS BANCOS DE TIERRAS

Los conceptos de "banco de tierras" y "banca de tierras" surgieron en la década de los '60 como propuestas para nuevas herramientas de planificación urbana. Las áreas metropolitanas alrededor de los Estados Unidos experimentaron dos tendencias directamente relacionadas con la planificación y el desarrollo. La primera fue el desparrame urbano—el desmedido e irrestricto desplazamiento de nuevos proyectos de desarrollo a los anillos de primer y segundo grado de suburbios en constante expansión. El segundo fue el declive y el abandono de las comunidades del centro de la ciudad, que se volvieron el enfoque de inmensas iniciativas públicas de los programas de la Gran Sociedad—la renovación urbana y las ciudades modelo.[1] Los programas de renovación urbana y de ciudades modelo de las décadas del '50 y '60 fueron simplemente inadecuados para manejar las preferencias sociales por abandonar el centro de las ciudades y favorecer la promesa de los suburbios.

La idea de un banco de tierras comenzó a tomar forma con estas tendencias duales del crecimiento urbano desregulado y el abandono del centro de las ciudades. Para militar contra la mayoría de los gastos externos no anticipados de los desarrollos en los suburbios y más allá de los suburbios, además de su valor central de zonificación exclusivista, se propuso la creación de los bancos de tierras como un tipo de "reserva de tierras" mediante la cual una entidad pública se dedicaría a la adquisición temprana de terrenos para reservar para futuros usos públicos.[2] Para militar contra el creciente inventario de propiedades abandonadas y con impuestos morosos en el centro de la ciudad, los bancos de tierras se propusieron como una entidad gubernativa para adquirir y manejar las propiedades no accesibles ni deseadas en el mercado. Por consiguiente, la raíz conceptual de los bancos de tierras y de la banca de tierras descansa en ambos lados del espectro del mercado. En un intenso mercado privado que consume toda inmobiliaria disponible, un banco de tierras pudiera preservar áreas para prioridades y necesidades de utilidad pública en un futuro. En un mercado colapsado, que deja inmobiliaria abandonada como si fuera la basura de una sociedad consumista, un banco de tierras pudiera servir para convertir pasivos en activos.

Por los pasados 50 años, la naturaleza y la función de los bancos de tierras y de la banca de tierras se han desarrollado mucho más en respuesta al contagioso abandono de propiedades que a una reserva proactiva de tierras para usos futuros. El enfoque dominante de la banca de tierras ha sido el impago de tributos sobre la propiedad, tanto como un símbolo de abandono como una ventaja para ganar control sobre la propiedad. En comunidades selectas donde el abandono está delimitado a ciertos vecindarios o lugares, los bancos de tierras se han utilizado proactivamente como reservas de tierras. El aumento dramático en propiedades abandonadas, como resultado del alto índice de embargos debido a la Gran

Recesión, ha impulsado a la vanguardia la función de adquisición y retención de muchos programas de la banca de tierras.

La historia de los bancos de tierras y de la banca de tierras puede verse en tres fases relativamente diferentes. La primera fase, o primera generación, se caracterizó por la creación de bancos de tierras como entidades designadas a lidiar con propiedades "atoradas" en complejos sistemas tributarios sobre la propiedad. La segunda generación aprendió de la primera y se enfocó en una serie de enmiendas legislativas que ampliaron los poderes de los bancos de tierras y formaron lazos específicos con los sistemas de tributación sobre la propiedad y sus reformas. La tercera generación, que nuevamente aprendió de sus predecesores, se cimentó bajo un formato relativamente estándar de leyes sobre los bancos de tierras y en programas mejorados, diseñados para responder a las consecuencias de la Gran Recesión. Ningún programa, local o estatal, es idéntico y ninguna ley estatal o banco de tierras local debe verse como modelo para implementarse en otras jurisdicciones. El éxito de los bancos de tierras, y de la banca de tierras, descansa tanto en el acercamiento a problemas complejos de abandono, como a su flexibilidad de adaptarse a condiciones locales.

LA PRIMERA GENERACIÓN: ST. LOUIS, CLEVELAND, LOUISVILLE Y ATLANTA

La primera generación de los programas de los bancos de tierras es aquella del último cuatrienio del siglo veinte, y se ejemplifica por los bancos de tierras de St. Louis, Cleveland, Louisville y Atlanta. El "linaje" de estas cuatro autoridades de bancos de tierras es relativamente claro y directo. Luego de la formación e implementación del Banco de Tierras de St. Louis entre el 1971 y el 1973, se aprobó legislación estatal en Ohio en el 1976 que permitió la creación del Banco de Tierras de Cleveland. Poco después de una década, Louisville (1989) y Atlanta (1991) crearon paralelamente autoridades de bancos de tierras con la aprobación de acuerdos intergubernamentales.[3] En cada ocasión subsiguiente, los gobiernos locales examinaron los programas, las prioridades, las estructuras y las políticas del banco de tierras anterior y luego procedieron a adoptar y adaptar un programa de la banca de tierras diseñado para cubrir las necesidades particulares de cada comunidad.

Esta primera generación de los bancos de tierras se enfocó en abordar el tema de propiedades abandonadas y con impuestos morosos, y cada uno sirvió para primeramente fomentar la conversión de propiedades en impago contributivo a un uso productivo. Sin embargo, ninguno de estos dos bancos de tierras era idéntico. Debido a variedades amplias en las leyes constitucionales de cada estado, y en la designación de autoridad estatal y local, cada banco de tierras local se basó en una estructura legal diferente. Cada jurisdicción siguió un procedimiento de ejecución fiscal distinto, y cada banco de tierras adoptó su propias políticas operacionales y prioridades. Aunque había similitudes sustanciales entre la primera generación de los bancos de tierras, también había diferencias sustanciales.

Un catalizador común en la primera generación de los bancos de tierras era la falta de acceso al mercado de las propiedades en impago contributivo. La mayoría de los sistemas de imposición de impuestos se diseñaron a finales del siglo diecinueve y no se han modificado para reflejar las exigencias cambiantes del debido proceso de ley constitucional federal. Además, estos sistemas no anticiparon la llegada de inversores de otros estados que especularan con propiedades de poco valor. En cada una de las cuatro comunidades de los bancos de tierras de la primera generación, había un creciente inventario de propiedades porque (i) las propiedades nunca se vendían en subastas fiscales, porque los gravámenes excedían el valor justo en el mercado de la propiedad y las leyes estatales

LA PRIMERA GENERACIÓN DE BANCOS DE TIERRA

St. Louis	1971
Cleveland	1976
Louisville	1989
Atlanta	1991

establecían como licitación mínima la cantidad de los impuestos sin pagar, (ii) la ejecución por impago tributario resultó en ventas para inversores, pero estos inversores eligieron no invertir en mejoras o pagar los impuestos de los subsiguientes años, lo que dejaba el inventario de propiedades con impago tributario en un constante estado de repetidas ejecuciones fiscales, o (iii) por virtud de las leyes estatales, las propiedades no vendidas a inversores privados automáticamente, por defecto, pasaron al dominio del gobierno local, y los departamentos gubernamentales quedaron con las propiedades más costosas de mantener y los mínimos recursos y capacidades para hacerlo.

La ley estatal que autorizó esta primera generación de los bancos de tierras tenía características similares en cada uno de los cuatro estados. En cada instancia, el inventario primario del banco de tierras era el inventario residual del procedimiento ineficiente de ejecución fiscal. En cada instancia, la creación y operación de un banco de tierras estaba a la discreción de un gobierno local, aunque se fomentaba un grado de colaboración intergubernamental, cuando no se requería por ley. A cada banco de tierras local se le confirió autoridad expresa para transferir y disponer de su inventario según las prioridades determinadas localmente, con una exención del requisito clásico de venta en pública subasta al mejor postor.

Cada uno de los cuatro bancos de tierras más grandes de la primera generación fue exitoso, en consideración a la poca autoridad y los limitados poderes que le fueron conferidos y a la difícil naturaleza del inventario de inmuebles que confrontaron. Cada uno de estos bancos de tierras facilitó la conversión de algunos de los inventarios de propiedades vacantes, abandonadas y con impuestos morosos a propiedades con un uso productivo. Durante las décadas de los ‘80 y ‘90, estos bancos de tierras operaban a máxima capacidad si administraban y transferían hasta 500 parcelas anualmente (en los casos de St. Louis y Cleveland), o solo 100 parcelas anualmente (en los casos de Louisville y Atlanta). Cuando este volumen se compara con el volumen anual de inventario disponible para la banca de tierras, que comúnmente oscila entre 1,000 y 2,000 parcelas cada año, la eficiencia y eficacia de las iniciativas de los bancos de tierras se quedan cortas de lograr su potencial.

En retrospectiva, la falta de capacidad para la adquisición, administración y disposición de inmuebles vacantes, abandonados y con impuestos morosos, de un modo efectivo y eficiente, puede atribuirse a varios elementos centrales que faltaban en cada uno de los bancos de tierras de la primera generación. Primero, ninguno de estos bancos de tierras contaba con una fuente de ingresos específica o generada internamente para sus operaciones. Cada uno de los cuatro bancos de tierras tenía que depender, directa o indirectamente, del respaldo operativo general de sus gobiernos locales. Segundo, las mismas leyes de ejecución fiscal raramente se enmendaban significativamente, lo que dejaba a los inmuebles que eran de gran interés para los bancos de tierras enredados en un laberinto de procedimientos anticuados y en periodos de espera y reivindicación, requeridos por ley, antes de que el banco de tierras pudiera tener control de la titularidad de la propiedad. Tercero, la ausencia de enmiendas a las leyes de ejecución fiscal significaba que el inventario de propiedades embargadas por impago, ya sea que pertenecieran a inversores privados o a los bancos de tierras, carecieran de un título negociable y asegurable. En la práctica, esto prevenía la reutilización de tierras por cualquiera, en ausencia de procesos legales ulteriores. Cuarto, el ejercicio de poderes y la autoridad de un banco de tierras no estaban adecuadamente fundamentados en colaboración intergubernamental, ya fuera compulsoria o facultativa. En dos ocasiones, las operaciones de la banca de tierras funcionaban simplemente como otro programa de la ciudad (como en el caso de Cleveland), o como uno integrado a otra autoridad pública (como en el caso de St. Louis), con la consecuencia de quedar desprotegidas debido a otras prioridades institucionales y políticas.

LA SEGUNDA GENERACIÓN: EL CONDADO DE GENESEE, MICHIGAN Y OHIO

Durante la primera generación de los bancos de tierras y de la banca de tierras, cada programa sucesivo se construía basado en las experiencias de los programas de sus predecesores. Esta curva de aprendizaje continuó durante el surgimiento de la segunda generación. La segunda generación de

los bancos de tierras se visualiza mejor como esos bancos de tierras que han surgido sobre plataformas de nuevas iniciativas legislativas y nuevas condiciones socio-demográficas durante principios de siglo veintiuno. Esta segunda generación se caracteriza por el surgimiento del Banco de Tierras del Condado de Genesee (Flint, Michigan) en el 2002, las reformas legislativas fundamentales en Michigan en el 1999 y 2003, y las reformas legislativas paralelas en Ohio en el 2008 y 2010.

LA SEGUNDA GENERACIÓN DE BANCOS DE TIERRA

- Condado de Genesee 2002 y Michigan
- Condado de Cuyahoga 2008

La distinción entre las iniciativas de Michigan de la segunda generación y la de todos los trabajos anteriores hechos en este campo es la reforma directa y sistemática de todas las leyes de ejecución fiscal en Michigan en el 1999.[4] Esta legislación detuvo la práctica de la venta de certificados y gravámenes fiscales a terceros; creó un proceso judicial de ejecución fiscal con la debida notificación a todas las partes interesadas, de modo que cumpliera y excediera todos los requisitos constitucionales federales y estatales; creó un proceso en el cual la totalidad del inventario de propiedades en impago contributivo de todo un condado se pudiera consolidar en un solo proceso de ejecución judicial y resolver en una sola vista; y creó un mecanismo para que los gobiernos locales adquirieran la totalidad de las propiedades en impago que no fueran reclamadas por sus propietarios u otras partes interesadas.

Habiéndose creado una ley de ejecución fiscal conforme al siglo veintiuno, aplicable a todo el estado, los gobiernos locales de Michigan tuvieron que moverse rápidamente para explorar las opciones estructurales para la adquisición, la administración y la disposición del inventario que pudiera estar disponible a los bancos de tierras bajo los nuevos procesos de ejecución. El primer banco de tierras de Michigan se creó en el 2002 como el Consejo para la Reutilización de Tierras del Condado de Genesee, Inc., por el Condado de Genesee, en colaboración con la ciudad y el municipio de Flint, y se fundamentó solamente en los estatutos de cooperación intergubernamental de Michigan. Aunque el mismo fue efectivo para crear una entidad multijurisdiccional con un único propósito, responsable del inventario de las propiedades en ejecución fiscal, sus poderes y autoridad eran más o menos igual a aquellos que tenían los bancos de tierras de la primera generación—sin embargo, se convirtió rápidamente en el tenedor de tierras más grande en todo el condado. En enero del 2004, Michigan aprobó la Ley de la Autoridad de los Bancos de Tierras por la Vía Rápida (Land Bank Fast Track Authority Act), por mucho el estatuto de autoridad de bancos de tierras más ambicioso en aquel momento.[5] Poco tiempo después de que fuera aprobada dicha ley, el Consejo para la Reutilización de Tierras del Condado de Genesee, Inc. se transformó en la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Genesee.

La legislación de Michigan del 2003 introdujo la segunda generación de los bancos de tierras. Los bancos de tierras creados bajo este modelo poseen una gama de poderes y posibilidades dramáticamente diferentes a aquellos que se encuentran en la primera generación de los bancos de tierras, con nuevos estatutos dirigidos expresamente a cada una de las cuatro limitaciones sistémicas encontradas en la primera generación de los bancos de tierras. Los bancos de tierras de la segunda generación tienen múltiples fuentes de financiación para sus operaciones, liberándolos de la dependencia de los fondos provenientes del ingreso general del gobierno local. Los programas del banco de tierras de la segunda generación reflejan una intervención mucho más extensa en el proceso de la ejecución fiscal de la propiedad, y en el caso de Michigan, la facultad para adquirir todas las propiedades embargadas, no solo aquellas donde no hay un tercer inversor listo para comprarla. Las propiedades que los bancos de tierras adquieren en Michigan tienen títulos negociables y asegurables y están listas para su reutilización o reurbanización, según lo determinen las condiciones del mercado local. Finalmente, los bancos de tierras en Michigan deben crearse mediante la colaboración

intergubernamental entre un condado (que es la autoridad legal para las ejecuciones fiscales) y la Autoridad de los Bancos de Tierras por la Vía Rápida de Michigan, el banco de tierras estatal también creado por la ley habilitadora del 2004. Con una estructura ausente en muchas otras jurisdicciones, el estatuto de Michigan creó una autoridad estatal para manejar tanto los inmuebles ejecutados por el impago de impuestos que son propiedad del Estado, como también para ejercer un grado limitado de supervisión en todos los bancos de tierras creados localmente.

Las ventajas de los bancos de tierras y de la banca de tierras de la segunda generación sentaron las bases para grandes reformas legislativas en Ohio en el 2008. Con algunos de los índices más altos de inmuebles vacantes y de ejecuciones en todo el país, la ciudad de Cleveland y el Condado de Cuyahoga presionaron para una nueva serie de reformas estructurales que permitiera la transformación del Banco de Tierras de Cleveland, de la primera generación, en una entidad mas efectiva y eficiente. En el 2008, la Asamblea General de Ohio se basó sobre las lecciones aprendidas en cuanto a las fortalezas y debilidades del programa para la reutilización de tierras de Cleveland, y los estatutos y programas de más de otros veinticinco bancos de tierras en toda la nación. Al igual que en el caso de Michigan, esta legislación de Ohio está estrechamente vinculada a las reformas del sistema de ejecución fiscal que fueron aprobadas dos años antes.[6] Esta legislación, según aprobada, se limitaba al Condado de Cuyahoga, pero fue suficiente para permitir la creación de la nueva Corporación para la Reutilización de Tierras del Condado de Cuyahoga, como sucesor del Banco de Tierras de Cleveland de la primera generación. El éxito del nuevo Banco de Tierras de Cuyahoga condujo a la Asamblea General de Ohio a expandir el alcance geográfico del estatuto del banco de tierras, propiciando su uso a través de todo el estado a principios del 2010.[7]

Paralelo al modelo de Michigan para empoderar a los bancos de tierras para el manejo más efectivo de los inmuebles vacantes, abandonados y en procesos de ejecución fiscal, el estatuto de Ohio se enfoca en cambios sistémicos clave. Esto crea nuevos puntos de intervención significativos en las leyes de ejecución fiscal existentes, aunque distinto a Michigan, lo hace a través de vínculos limitados y específicos entre los bancos de tierras y el proceso de ejecución fiscal, en vez de basar su trabajo en una reforma a gran escala de las leyes de ejecución fiscal de Ohio. Esto permite la posibilidad de financiar la operación de los bancos de tierras al internalizar el interés y las penalidades por el impago tributario en vez de "exportar" estos ingresos a inversores privados de gravámenes fiscales. Esto autoriza a los bancos de tierras no solo a ser los custodios de las propiedades que el mercado libre rechaza, sino también a ser socios proactivos en el manejo, el desarrollo y la transformación total de las obligaciones en activos públicos.

LAS LEYES ESTATALES DE LOS BANCOS DE TIERRAS DE LA TERCERA GENERACIÓN

Una tercera generación de los estatutos de los bancos de tierras ha surgido en los últimos cinco años. Esta difiere de los modelos de la segunda generación presentes en Michigan y Ohio, más en términos de forma que en sustancia.

LA TERCERA GENERACIÓN DE BANCOS DE TIERRA

New York	2011
Georgia	2012
Missouri	2012
Pennsylvania	2012
Tennessee	2012
Nebraska	2013
Alabama	2013
West Virginia	2014

Las reformas legislativas tanto en Michigan como en Ohio eran extremadamente complejas en su naturaleza, muy difíciles de esbozar y casi imposibles de descifrar para un observador casual. La Ley de los Bancos de Tierras de Michigan estaba vinculada desde sus inicios a cuatro leyes distintas que enmendaban diferentes disposiciones de la ley de Michigan, todas las cuales guardaban relevancia con las operaciones de un banco de tierras. [8] La legislación de Ohio combinaba en una sola ley todos los diferentes cambios y las enmiendas, pero requirió enmendar sobre quince secciones del Código de Ohio. Sin tener dominio de la materia de estas secciones del código, no es sencillo determinar cómo la operación legislativa entreteje todas las partes.

La legislación de los bancos de tierras de esta tercera generación se fundamentó en el conocimiento y en las experiencias de las primeras dos generaciones, que buscan presentar las posibilidades de la creación de bancos de tierras de la manera mas clara y directa posible. En un periodo sorprendentemente corto de menos de tres años, se introdujo y se aprobó legislación exhaustiva relacionada con la banca de tierras en ocho estados: Nueva York (2011), Georgia (2012), Missouri (2012), Pennsylvania (2012), Tennessee (2012), Nebraska (2013), Alabama (2013), y Virginia del Oeste (2014). Todos juntos, incluyendo Michigan (2003) y Ohio (2008), estos diez estados tendrían pocas características históricas y socioeconómicas en común. Queda claro que cada una de estas jurisdicciones compartía un compromiso en común en la adopción del sistema de los bancos de tierras como una nueva herramienta de uso para arreglar el inventario en crecimiento de los inmuebles deshabitados, abandonados y embargados.

La forma de los estatutos del banco de tierras de la tercera generación se basó en gran medida en un enfoque legislativo más sencillo de interpretar y de aplicar. En vez de crear un paquete legislativo de medidas para enmendar múltiples y diferentes secciones de las leyes estatales existentes, la legislación "modelo" a menudo se basaba en una sola medida de un banco de tierras, que se incluye como un apéndice en la edición anterior de este volumen. En cada caso, sin embargo, la legislación modelo se modificaba para reflejar las características y estructuras únicas de la ley local y estatal aplicable, así como para abordar las diferentes inquietudes de los constituyentes locales. Para algunos de estos estatutos de los bancos de tierras de la tercera generación, la aprobación de la legislación era posible solamente al limitar su aplicabilidad a un pequeño conjunto en grandes áreas metropolitanas (como limitar la legislación de Nebraska al área metropolitana de Omaha, la legislación de Missouri a la ciudad de Kansas y la legislación inicial de Tennessee a Oak Ridge). Este enfoque ciertamente puede ser muy positivo, al menos para las jurisdicciones afectadas. También, puede terminar siendo un paso intermedio antes de darle a la legislación un alcance geográfico más amplio en los años subsiguientes (como en los casos de Ohio y Tennessee). En raras ocasiones, pudiera adoptarse un estatuto relativo a los bancos de tierras, sin lograr un gran impacto sustantivo en cualquier localidad, solo para enmendarse en un año subsiguiente para crear el alcance apropiado y necesario de los poderes del gobierno local. Un ejemplo de esto es Alabama, que aprobó su ley de bancos de tierras original en el 2009 y la enmendó en el 2013 para hacer posible que Birmingham procediera con la creación de su propio banco de tierras.

LA BANCA DE TIERRAS BAJO LA AUTORIDAD AUTONÓMICA LOCAL

Las iniciativas de la banca de tierras normalmente requieren atención legislativa estatal dado a que existen múltiples jurisdicciones dentro de un estado con inventarios cuantiosos de inmuebles vacantes y abandonados. Comúnmente, se requiere acción legislativa estatal porque las estructuras y los sistemas políticos y legales creados a nivel estatal propician los incentivos para el abandono de propiedades. Los gobiernos locales usualmente carecen de autoridad legal adecuada para implementar programas de la banca de tierras. Sin embargo, en raras ocasiones el gobierno local posee un grado de autonomía, en virtud de la cláusula constitucional estatal de autonomía, o la autonomía legislativa que le aplica a un reducido grupo de áreas altamente pobladas o de comunidades históricamente dominantes. Aunque la primera Corporación para la Reutilización de Tierras del Condado de Genesee se creó solamente bajo los poderes generales existentes y los acuerdos de

cooperación intergubernamental estipulados, carecía de la amplitud de poderes para ser verdaderamente efectiva y esto propició, poco después, la aprobación de la Ley de la Autoridad de los Bancos de Tierras por la Vía Rápida en Michigan.

Quizás el mejor ejemplo de la creación de un banco de tierras local—con una amplia variedad de poderes, pero con la ausencia de un banco de tierras estatal general que permita legislación— es la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Cook. Creado en enero del 2013, la autoridad legal de la Junta de Comisionados del Condado de Cook proviene primordialmente de una concesión específica de autonomía que se halla en la Constitución de Illinois y es aplicable al Condado de Cook. Esto entonces se complementa con los estatutos generales de Illinois aplicables a los gobiernos locales y por autorización expresa para concertar acuerdos intergubernamentales de una amplia variedad. Este conjunto de poderes relativamente único les permite a la Junta de Comisionados del Condado de Cook y al Banco de Tierras del Condado de Cook abordar muchos de los asuntos relacionados con las propiedades deshabitadas y abandonadas, además de colaborar con las pequeñas municipalidades ubicadas dentro del condado que carecen tanto de la autoridad legal como de la capacidad para resolver estos asuntos por sí solos.

LOS BANCOS DE TIERRAS Y EL MANEJO DE SU TENENCIA - VARIACIONES SOBRE EL TEMA

La banca de tierras es el proceso o la política mediante el cual los gobiernos locales adquieren propiedades excedentes para convertirlas en un uso productivo o retenerlas a largo plazo para propósitos públicos estratégicos. Los bancos de tierras son entidades gubernamentales especializadas en actividades de la banca de tierras. Otras agencias públicas pueden asumir este proceso y no todas las comunidades necesitan crear un banco de tierras separadamente. En algunas comunidades, las organizaciones dedicadas a la reurbanización pudieran y debieran ejercer una cierta función en la banca de tierras, y en otras, los departamentos de la vivienda y el desarrollo comunitario pudieran manejar la función de la banca de tierras. En décadas recientes, las autoridades de reurbanización se han enfocado estrictamente en un área geográfica o en un proyecto de reurbanización específico, y a menudo carecen de la flexibilidad para adquirir propiedades excedentes dondequiera que existan, o convertir las propiedades individuales para un uso productivo, como nuevas residencias unifamiliares. De igual modo, los departamentos de la vivienda y el desarrollo comunitario usualmente carecen de capacidad para la administración de propiedades y se encuentran restringidos por las leyes locales y estatales en cuanto a la disposición de las propiedades.

Ciertamente es posible que una autoridad dedicada a la reurbanización pueda "albergar" un banco de tierras o un programa de banco de tierras. Esto se hizo en el primer banco de tierras del país, en St. Louis, y más recientemente en la ley estatal que permitió la creación de la Autoridad para la Reurbanización del Este de Baton Rouge. Aunque la combinación de operaciones puede ser ventajosa, como lo es compartir infraestructura y personal, la desventaja evidente radica en la posibilidad de confundir las diversas misiones de las autoridades de reurbanización y las iniciativas de la banca de tierras. De existir una estructura programática o legal consolidada, debe prestarse atención especial a la importancia de mantener responsabilidad operacional autónoma y separada tanto para las metas de reurbanización como para las metas de la banca de tierras.

Hay una tendencia peligrosa por parte de los gobiernos locales de mirar a los bancos de tierras como la solución total o absoluta a los retos que enfrentan. Tal sueño, sin embargo, a menudo no es preciso con respecto a los hechos subyacentes ni realista con respecto a las soluciones necesarias. Si un gobierno local carece de la capacidad interna para manejar propiedades muy deterioradas, la creación de un banco de tierras cuyo personal consista de agencias de la ciudad ya existentes, dicha creación no cambiará el resultado. Igualmente, si en un gobierno local determinado predominan los oficiales electos que insisten en la supervisión excesiva (micromanaging) de cada una de las decisiones relacionadas con la propiedad inmueble del gobierno, entonces crear un banco de tierras logrará poco en términos de operaciones eficientes, a menos que la

autoridad que se dedique a la administración del día a día del banco de tierras este separada de los oficiales públicos electos.

EL ROL FEDERAL Y LA ESTABILIZACIÓN DEL VECINDARIO EN LA GRAN RECESIÓN

Mientras que la banca de tierras, como herramienta para la conversión de espacios deshabitados en espacios vibrantes, es predominantemente un asunto de política local y estatal, el advenimiento de la Gran Recesión lo convirtió en un asunto nacional. En julio del 2008, el Congreso aprobó la Ley de Reactivación Económica y de Viviendas de 2008 (HERA, por sus siglas en inglés), y logró por primera vez que la banca de tierras se reconociera expresamente en la legislación federal.[9] El reconocimiento estatutario del Congreso por los gastos severos que las propiedades deshabitadas y abandonadas imponen a los vecindarios y a los gobiernos fue significativo. La sección 2301 de HERA se tituló "Asistencia de Emergencia para la Renovación de Viviendas Abandonadas y Embargadas" (Emergency Assistance for the Redevelopment of Abandoned and Forclosed Homes) y se asignaron $ 4,000 millones "para la rehabilitación de hogares y propiedades residenciales abandonadas y embargadas".[10] Esta fue la primera ley federal en reconocer la carga económica que el aumento en las propiedades deshabitadas y abandonadas impone a los gobiernos locales, y la primera vez que el gobierno federal designó fondos específicos para abordar este problema.

HERA incluyó parámetros que gobiernan la distribución de los $ 4,000 millones asignados, lo que luego se conoció como el Programa de Estabilización de Vecindarios (NSP, por sus siglas en inglés). Específicamente, el Congreso seleccionó a personas con bajos y moderados ingresos al requerir que todos los fondos se usen "con respecto a individuos y familias cuyos ingresos no excedan el 120% del ingreso medio del área, con al menos un 25% de los fondos a usarse para proveer viviendas a "individuos o familias cuyos ingresos no excedan el 50% del ingreso medio del área".[11] Los usos permitidos que el gobierno prescribió fueron lo suficientemente amplios para acomodar las diversas necesidades de las comunidades en toda la nación. Aparte de autorizar cantidades disponibles a usarse para "establecer bancos de tierras de hogares que han sido embargados", los fondos también podían usarse para (i) el establecimiento de mecanismos de financiación, como los préstamos subordinados, las reservas de pérdidas para préstamos y los préstamos con garantía hipotecaria; (ii) la compra y rehabilitación de inmuebles abandonados y embargados, para entonces vender, alquilar o reurbanizar; (iii) la demolición de estructuras en ruinas; y (iv) la reconstrucción de propiedades vacantes o demolidas.

En el 2009, el Congreso aprobó la Ley de Recuperación y Reinversión Estadounidense (ARRA, por sus siglas en inglés),[12] que destinaba $2,000 millones adicionales para la segunda ronda de los fondos del NSP (NSP2). Los fondos del NSP2 se asignaban en respuesta a solicitudes competitivas. Los beneficiarios de estos NSP2 estaban en áreas con el mayor número y porcentaje de embargos, con capacidad para ejecutar proyectos y potenciar financiación, y con una concentración de inversiones para lograr una estabilización del vecindario.

El ARRA también le hizo un cambio sutil a la disposición de HERA para la utilización de fondos para la banca de tierras. HERA permitió la asignación de fondos para "establecer bancos de tierras de hogares que han sido embargados",[13] mientras que ARRA enmendó el lenguaje para que leyera, "establecer y

operar bancos de tierras de hogares y propiedades residenciales que han sido embargadas". [14] Este lenguaje estatutario ampliado permitía a los bancos de tierras utilizar los fondos del NSP para los gastos operacionales relacionados con el banco de tierras, así como permitía a los bancos de tierras usar los fondos del NSP para comprar y mantener propiedades residenciales.

En las profundidades de la Gran Recesión, otras iniciativas de fondos federales complementaban el NSP y el NSP2. Éstas incluían el programa "Hardest Hit Fund", que proveía recursos a dieciocho estados dirigidos primordialmente a evitar las ejecuciones hipotecarias residenciales, a través de reducciones en el principal y otras modificaciones en el préstamo. La iniciativa federal de "Ciudades Fuertes: Comunidades Fuertes" (SC2, por sus siglas en inglés) se puso en marcha en julio del 2011, y para julio del 2014 ya había provisto asistencia federal técnica y financiera dirigida a las veinte comunidades más devastadas por la Gran Recesión.

Las prácticas prestatarias de hipotecas residenciales no preferentes (o de alto riesgo) y su correlación con la crisis de ejecuciones hipotecarias que jugó un papel primordial en la Gran Recesión, resultó en una fuente de ingresos no anticipada—al menos en algunas jurisdicciones. En aquellos estados donde hubo demandantes contra grandes instituciones prestatarias en varios litigios relacionados con prácticas prestatarias y embargos leoninos, o ambos, se negociaron acuerdos que proveyeron fondos directamente a los demandantes. Estos fondos pudieron utilizarse y se utilizaron en algunas jurisdicciones para hacer frente al creciente inventario de propiedades deshabitadas y abandonadas. En Nueva York el Procurador General emitió $33 millones en subsidios para los bancos de tierras a través del estado para la demolición o reconstrucción de propiedades en ruinas. En Michigan, el Procurador General asignó $25 millones para un programa de eliminación de propiedades en ruinas a través del estado. Ohio designó $75 millones para la demolición de estructuras en ruinas e Illinois adjudicó $70 millones para consejería y revitalización de la ciudad.

UN ENFOQUE INTERNACIONAL COMPARATIVO SOBRE LA BANCA DE TIERRAS: CHINA

Emprender una perspectiva comparada de la ley internacional y la política social sobre la banca de tierras es más abarcador que el enfoque y el alcance de este volumen. Ciertamente existen paralelos contemporáneos e históricos en Europa, África y Asia, y falta mucho trabajo por hacer para tomar ventaja de las lecciones aprendidas de los diferentes países con diversos sistemas legales y en distintas etapas de desarrollo económico y social. Sin embargo, se destaca un paralelo clave, tanto por sus diferencias como por sus similitudes.

En el último cuarto del siglo veinte, la República Popular China (RPC) comenzó su transformación hacia una economía de mercado libre, y los derechos de uso y posesión de tierras se convirtieron en un componente crítico. Según estimados, en los últimos 20 años se crearon sobre 200 mil "centros de reserva de tierras" en la RPC—comparado con los menos de 200 en los Estados Unidos. Estos centros de reserva de tierras son, a grandes rasgos, paralelos a los bancos de tierras de los Estados Unidos. Se basan en principios fundamentalmente diferentes, sin embargo, encaran la adopción de procedimientos y políticas operacionales similares. Están sujetos a un sistema legal fundamentalmente distintos, pero enfrentan metas y objetivos del gobierno local paralelamente incongruentes.

Uno de los primeros centros de reserva de tierras en la RPC—y en muchos sentidos la más grande y más sólida hoy en día—es el Centro de Reserva de Tierras de Shanghái que se creó en el 1996. El Ministerio Nacional de Tierras y Recursos de la RPC (MLR, por sus siglas en inglés) emitió formalmente un "Aviso del Consejo Municipal sobre el Fortalecimiento de la Administración de Recursos de Tierras Propiedad del Estado" en el 2001 y para finales del 2003 se habían creado sobre 1,400 centros de reserva de tierras locales. La pieza central de la administración de tierras, particularmente en la medida que concierne a la transición de terrenos para nuevos usos, fue la emisión en el 2007 por el MLR de una nueva regulación llamada "Medidas en la Administración

de Reserva de Tierras". Estas dos declaraciones de la política de la RPC son la base para los centros de reserva de tierras en China.

Existen tres diferencias fundamentales entre las culturas que han dado paso a la banca de tierras en los Estados Unidos y en los centros de reserva de tierras en China. Estas son (i) la naturaleza de la tenencia de tierras, (ii) la etapa aplicable del ciclo de vida de los mercados, y (iii) la naturaleza de la autoridad política y legal.

En la RPC, al menos en el último cuarto del siglo veinte, la titularidad de inmobiliario era rara, con prácticamente toda la tierra, las aguas y los recursos naturales bajo el control y la posesión del gobierno nacional. El MRL es la entidad nacional que dirige responsablemente estos recursos. El desarrollo privado o el desarrollo en cooperación con otras empresas propiedad del Estado era posible solamente a través de la negociación de los derechos de uso de tierras. En los Estados Unidos, en marcado contraste, la premisa inicial es la tenencia de propiedad real privada, sujeta a varias regulaciones relacionadas con el uso de la tierra.

Debido a esta diferencia fundamental en el punto de partida de la tenencia de propiedad real, el rol de los centros de reserva de tierras en China queda diametralmente opuesto al de la economía de mercado de los bancos de tierras de los Estados Unidos. En la RPC, la función primordial del centro de reserva de tierras es administrar la transformación de propiedades del Estado a una economía de mercado. La tierra se usa para estimular nuevas construcciones y desarrollos, cuyo adquiriente privado recibe un conjunto de derechos de uso de tierras negociados mediante contrato. En contraste, la banca de tierras de los Estados Unidos se enfoca en propiedades que mayormente han sido abandonadas por el mercado privado, o que son inaccesibles al mercado privado debido a una diversidad de barreras legales y económicas.

Las diferencias profundas entre China y los Estados Unidos en la cultura política y legal, de por sí, presentan un reto en cómo el Occidente interpreta las autoridades, los poderes y los propósitos de los centros de reserva de tierras en China. El sistema legal chino es igualmente opaco que el de los Estados Unidos, que mantiene un sistema tripartito de separación de poderes—el legislativo, ejecutivo y judicial—fundamentado en la Constitución, pero con un sistema complejo de poderes locales y estatales superpuestos, y ciertamente menos claro a observadores extranjeros. Basado solo y exclusivamente en un estado administrativo centralizado, las leyes en China son primordialmente en forma de anuncios, medidas, decretos y regulaciones. Éstas se emiten, de manera pública, por los Ministerios nacionales a los departamentos, las unidades y las agencias subordinadas. Con veintidós provincias, cuatro municipalidades, cinco regiones autónomas y dos regiones administrativas especiales, el paralelo con la jerarquía de los gobiernos locales y estatales de los Estados Unidos es, en el mejor de los casos, un paralelo distante.

A pesar de estas diferencias significativas, existen puntos cercanos y mayores de similitud entre los centros de reserva de tierras de China y los bancos de tierras de los Estados Unidos. Una de las primeras experiencias en común es que ambas, tanto los centros de reserva de tierras como los bancos de tierras, se crean y operan a nivel "local" y no a nivel nacional. Esto es más evidente en la creación de sobre 2,000 centros de reserva de tierras diferentes en un término de pocos años, cada uno con cierta medida de autoridad y responsabilidad por las transacciones de tierras. Al igual que en los Estados Unidos, estos centros de reserva de tierras locales en China tienen relativamente amplia discreción para dirigir la reutilización, o nuevos usos, de tierras de manera que satisfagan las metas y las condiciones socioeconómicas locales. Se hace énfasis en la experimentación y la adaptación del gobierno local. El Centro de Reserva de Tierras de Shanghái funciona como un mercado participante pivotante, que usa sus recursos de tierras para generar y dirigir las nuevas construcciones y los desarrollos prioritarios, mientras retiene, a su vez, intereses económicos en el éxito del desarrollo. En contraste, el Centro de Reserva de Tierras de Nanjing funciona más como un mercado regulador, con énfasis en la gama permisible de nuevos usos de la tierra con un mínimo de control y participación directa.

La ventaja de ser flexible y adaptable para satisfacer las condiciones locales crea un conjunto de retos y tensiones que comparten tanto los centros de reserva de tierras como los bancos de tierras. Ambas

entidades sienten presión para ser autosuficientes financieramente, o para proveer ingresos directos al gobierno local y, a su vez, satisfacer las metas públicas de proveer vivienda accesible con subsidios directos o indirectos. Tanto a los centros de reserva de tierras como a los bancos de tierras se les cobra por colocar las tierras en el mercado libre, y también tienen la responsabilidad de crear o participar en la planificación comprensiva del uso de tierras. Ambas formas de entidades tienen el reto de moverse prontamente para el uso y la reutilización de sus inventarios, pero se les responsabiliza por las consecuencias a largo plazo de su nuevo uso o reutilización.

El Centro de Rehabilitación y Consolidación de Tierras (LCRC, por sus siglas en inglés) es la división del MLR con responsabilidad directa por los centros de reserva de tierras en China. A comienzos del otoño del 2014, el LCRC inició oportunidades para la educación y el diálogo internacional en los roles de sus centros de reserva de tierras, a diferencia de los bancos de tierras en los Estados Unidos.

Los bancos de tierras y los programas de la banca de tierras, según se han desarrollado en los pasados veinticinco años en los Estados Unidos, tienen su mira, predominantemente, en la eliminación de los gastos externos de propiedades abandonadas y en la conversión de espacios vacantes en lugares vibrantes. El abandono mundial de propiedades es una inquietud compartida a través de países desarrollados y en vías de desarrollo. Los sistemas legales subyacentes y los contextos socioeconómicos varían grandemente, pero las afinidades se encuentran en las estrategias y las herramientas usadas para hacer frente al abandono. La oportunidad para los bancos de tierras en los Estados Unidos de aprender de las experiencias de los bancos de reserva de tierras en China, y de entidades paralelas en otros países, es invaluable y oportuna.

NOTAS FINALES DEL CAPÍTULO 2

1 U.S. President's Comm. on Urban Housing (1968); U.S. Nat'l Comm'n on Urban Problems (1969).

2 La propuesta más sucinta para el uso de los bancos de tierras como reservas de tierras públicas fue hecha por el professor Charles Harr, Profesor de Derecho en la Escuela de Derecho de Harvard y anteriormente Secretario Auxiliar del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Véase, CHARLES M. HAAR, U.S. CONG., HOUSE COMM. ON BANKING AND CURRENCY: PAPERS SUBMITTED TO SUBCOMM. ON HOUSING; PANELS ON HOUSING PRODUCTION, HOUSING DEMAND, AND DEVELOPING A SUITABLE LIVING ENVIRONMENT, WANTED: TWO FEDERAL LEVERS FOR URBAN LAND USE—LAND BANKS AND URBANK, 927-40 (junio 1971).

3 Para propósitos de sencillez y claridad, las referencias a las ciudades que crearon los bancos de tierras de la primera generación son simplemente referencias abreviadas. Los programas formalmente son: (i) la Autoridad para la Reutilización de Tierras de St. Louis (el "Banco de Tierras de St. Louis"); (ii) el Programa para la Reutilización de Tierras de Cleveland (el " Banco de Tierras de Cleveland"), (iii) la Autoridad del Banco de Tierras de Louisville y el Condado de Jefferson, Inc. (el "Banco de Tierras de Louisville"), y (iv) la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Fulton y la Ciudad de Atlanta, Inc. (el "Banco de Tierras de Atlanta"). Es importante notar que varios de los modelos de los bancos de tierras de la primera generación han experimentado cambios significativos en años recientes. Por ejemplo, el Banco de Tierras de Louisville fue reorganizado estructuralmente luego de la consolidación de la ciudad de Louisville y el Condado de Jefferson, y el Banco de Tierras de Cleveland fue reemplazado por la Corporación para la Reutilización de Tierras del Condado de Cuyahoga, según dispone la ley de los bancos de tierras de la segunda generación, aprobada en el 2008.

4 Véase, Ley Núm. 206 de Michigan del 1893, según enmendada por la Ley Núm. 123 de Michigan del 1999; MICH. COMP. LAWS §§ 211.1 et seq.

5 Véase, Ley Núm. 258 de Michigan del 2003; MICH. COMP. LAWS § 124.751.

6 Proyecto de ley de la Cámara de Representantes Núm. 294, Asamblea Gen. Leg. 126, (Ohio 28 junio 2006).

7 Proyecto de ley de la Cámara de Representantes Núm. 313, Asamblea Gen. Leg. 128, (aprobado por el Gobernador, Ohio 7 abril 2010).

8 La relación entre las actividades de un banco de tierras y la reurbanización de áreas industriales abandonadas se encuentra en la Ley Núm. 259 de Michigan del 2003, MICH. COMP. LAWS §§ 125.2652 and 125.2663. La solicitud para recuperar el 50% de los impuestos por cinco años de las propiedades traspasadas por un banco de tierras se encuentra en la Ley Núm. 260 de Michigan del 2003 y la Ley Núm. 261 de Michigan del 2003, MICH. COMP. LAWS §§ 211.1021 and 211.7gg. La facultad del estado para invertir en préstamos para las autoridades de los bancos de tierras se encuentra en la Ley Núm. 262 de Michigan de 2003, MICH. COMP. LAWS § 21.144(2)(f).

9 Housing and Economic Recovery Act of 2008, Pub. L. No. 110- 289, 122 Stat. 2654 (2008).

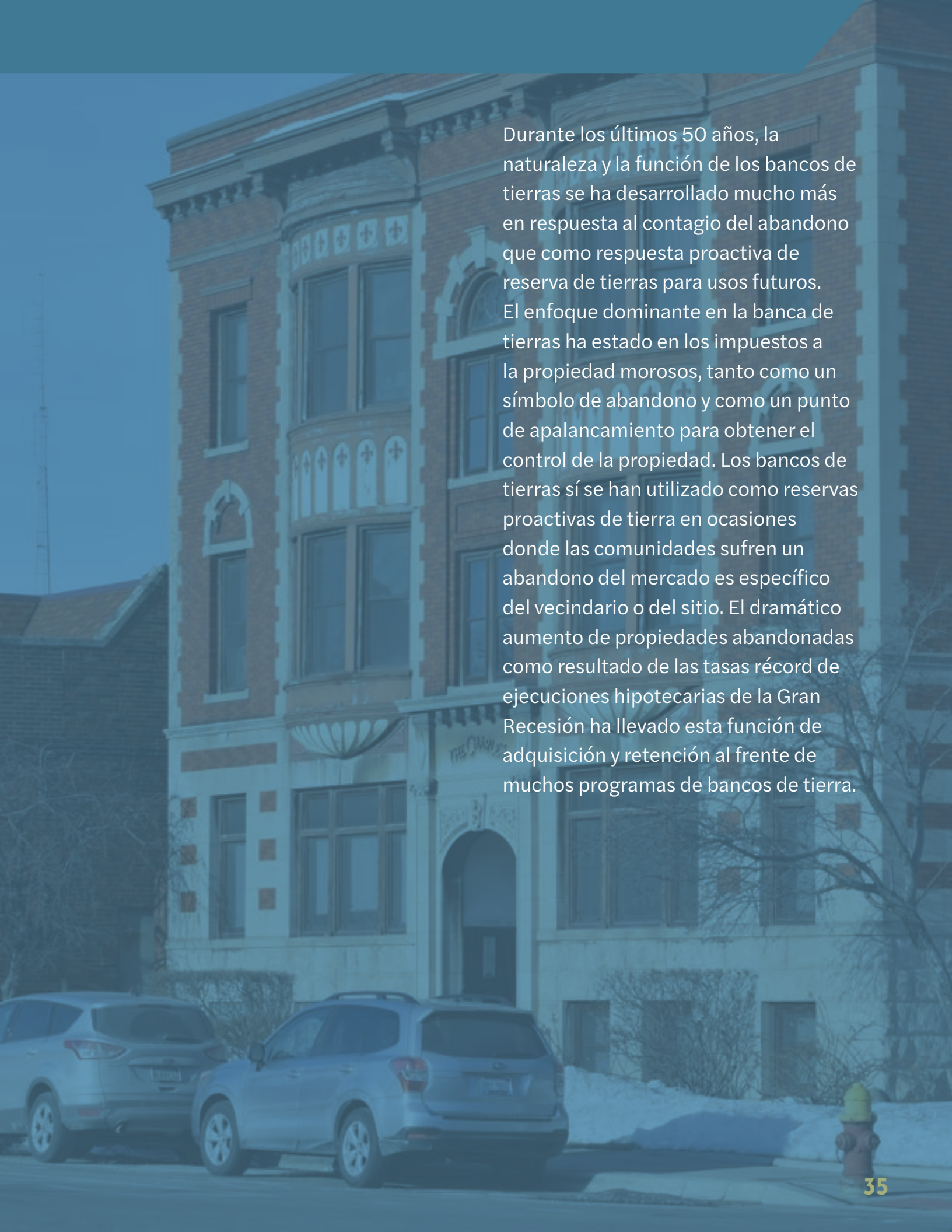
10 Division B--Foreclosure Prevention, Title III, Pub. L. No. 110-289, §§ 2301-2305, 122 Stat. 2654 (2008) (en adelante, "Emergency Assistance Act")

11 Housing and Economic Recovery Act of 2008, § 2301(f)(3)(A).

12 American Recovery and Reinvestment Act, Pub. L. No. 111-5, § 1201, 123 Stat. 115 (2009).

13 Housing and Economic Recovery Act of 2008, § 2301(c)(3)(C).

14 American Recovery and Reinvestment Act, Pub. L. No. 111-5, § 1201, 123 Stat. 218 (2009).



Durante los últimos 50 años, la naturaleza y la función de los bancos de tierras se ha desarrollado mucho más en respuesta al contagio del abandono que como respuesta proactiva de reserva de tierras para usos futuros. El enfoque dominante en la banca de tierras ha estado en los impuestos a la propiedad morosos, tanto como un símbolo de abandono y como un punto de apalancamiento para obtener el control de la propiedad. Los bancos de tierras sí se han utilizado como reservas proactivas de tierra en ocasiones donde las comunidades sufren un abandono del mercado es específico del vecindario o del sitio. El dramático aumento de propiedades abandonadas como resultado de las tasas récord de ejecuciones hipotecarias de la Gran Recesión ha llevado esta función de adquisición y retención al frente de muchos programas de bancos de tierra.

CAPÍTULO 3

UNA GAMA DE RETOS

Como entidades gubernamentales dedicadas a la transformación de propiedades deshabitadas, abandonadas y embargadas para un uso productivo, los bancos de tierras tienen una variedad de roles. La necesidad de su creación refleja la inhabilidad de los mercados de bienes raíces convencionales en adquirir y rehabilitar dichas propiedades, al igual que la presencia de barreras legales y administrativas, o ambas. Un banco de tierras debe estar diseñado para atender los problemas sistémicos y los obstáculos que caracterizan estas propiedades en su jurisdicción. También debe tener procedimientos y políticas operacionales que le den primordial importancia a la transparencia, mientras mantienen flexibilidad para adaptarse a las condiciones variables.

La eficacia de un banco de tierras depende de una evaluación precisa de las barreras existentes en la transformación de propiedades abandonadas en otros usos. El inventario de estas propiedades en cualquier área urbana usualmente se caracteriza por una combinación de obstáculos, y no simplemente uno. En algunos casos, las barreras y los obstáculos son simplemente funcionales, y reflejan una falta de conocimiento sobre la cantidad y la ubicación de las propiedades, o la ausencia de procedimientos de cumplimiento por impuestos morosos y por violaciones al código de vivienda. En otros casos, las barreras son problemas estructurales con los procesos de cumplimiento legal o con la autoridad legal de los gobiernos locales en adquirir y volver a traspasar propiedades. Las soluciones a casi todas las barreras comunes han sido desarrolladas e implementadas en una o más jurisdicciones a través de la nación. Algunas barreras se superan más fácil y directamente mediante la creación de un banco de tierras. Otras requieren enmiendas extensas a los procedimientos estatutarios existentes o a las ordenanzas locales. Ciertas barreras no requieren cambios en las leyes, sino simplemente un nuevo enfoque en la implementación de las leyes y las políticas existentes.

Un banco de tierras no es una solución mágica a todos los problemas, o tan siquiera una entidad necesaria en muchas ciudades. Una ciudad puede tener un gran inventario de propiedades en impago contributivo, cuyos dueños son personas privadas, mientras que otra puede tener un gran inventario de propiedades que ya han pasado por el proceso de ejecución por el impago de impuestos. También, una ciudad puede tener muchas propiedades excedentes de proyectos públicos, mientras que otra enfrenta una prevalencia de estructuras industriales abandonadas. Una ciudad puede tener una base económica en declive con una población que emigra, mientras que otra lucha por preservar las viviendas asequibles ante la gentrificación. En cualquier comunidad, la creación de un banco de tierras debe hacerse de modo que le permita manejar efectivamente las propiedades en esa comunidad y las barreras que existen para su rehabilitación.

Existe una tendencia común en todos nosotros de buscar una sola solución para atender un conjunto de problemas complejos, lo cual también es un error común—y uno que cada vez se convierte en más común— al verse un aumento en el número de bancos de tierras locales que operan a través de la nación. Un banco de tierras nunca debe ser la primera respuesta, ni siquiera la respuesta más importante, a un inventario creciente de propiedades abandonadas. El primer paso es conocer el problema y diagnosticar los elementos constituyentes de las fuerzas del mercado, de los sistemas legales y de las perspectivas políticas que contribuyen al problema. El segundo paso es evaluar si un banco de tierras es la herramienta apropiada para desenmarañar el laberinto de los aspectos sociales, financieros y legales del problema. El tercer paso, de ser seleccionado el banco de tierras como herramienta óptima, es delinear los poderes y las funciones del banco de tierras de modo directamente relacionado con el diagnóstico y la solución. Cada uno de estos tres pasos requiere un examen cuidadoso de las herramientas y las políticas existentes, así como sus fortalezas y debilidades en atender las características específicas del inventario de propiedades en cuestión.

Existen varias barreras comunes que obstaculizan la transformación de propiedades vacantes y abandonadas para un uso productivo. Según las leyes locales y estatales aplicables, un banco de tierras pudiera jugar un rol importante en la eliminación, o al menos en la mitigación, de cada una.

BARRERA: FALTA DE CONCIENTIZACIÓN DEL PROBLEMA

Una de las características más comunes que comparten las comunidades con gran número de propiedades vacantes, abandonadas y en impago contributivo es sencillamente la falta de información clara sobre la naturaleza y la magnitud del problema. Puede que exista una percepción acertada de que ciertas formas de "deterioro urbano" caracterizan ciertos vecindarios. Así, puede haber evidencia clara de una merma en los recaudos contributivos sobre la propiedad o de un aumento en las querellas sobre violaciones al código de vivienda. Sin embargo, rara vez hay una base de datos centralizada que revela la magnitud del problema y la ubicación geográfica de las propiedades. En muchos casos, la primera barrera para la transformación de estas propiedades a un uso productivo es sencillamente la falta de concientización de la magnitud y la naturaleza del problema.

Una razón a la falta de acceso de información y a la falta de una base de datos sobre las propiedades problemáticas es la histórica división de las funciones entre las distintas agencias y los departamentos del gobierno local. A menudo, las oficinas y los archivos de los colectores y de los asesores de impuestos están completamente separadas de las operaciones y de los archivos del departamento responsable de fiscalizar las violaciones a los códigos de vivienda y de construcción. Ambos tienden a estar distantes de la agencia o del departamento encargado de la planificación y del desarrollo de la comunidad. En contraste, las corporaciones de desarrollo comunitario o las /asociaciones vecinales que conocen sus comunidades, pueden recorrer las calles y señalar o marcar en un mapa las propiedades vacantes, abandonadas y en impago contributivo que gradualmente destruyen una comunidad.

> Una de las características más comunes que comparten las comunidades con un gran número de propiedades desocupadas, abandonadas y con impuestos en mora es simplemente la falta de datos claros sobre la naturaleza y la magnitud del problema.

El inventario de propiedades vacantes y abandonadas en una comunidad no debe limitarse a aquellas cuyos dueños son personas privadas. Muchas comunidades tienen grandes cantidades

de propiedades bajo posesión del gobierno local, mayormente como resultado de ejecuciones de años anteriores por impuestos morosos u otros gravámenes de carácter público. Un grave problema con estos inmuebles propiedad del Estado es que tienden a perderse en el laberinto administrativo de departamentos públicos—por lo general, ninguna agencia es responsable del mantenimiento y la disposición de dichas propiedades. Estos inmuebles pueden ser una gran fuente de problemas: usualmente tienen serios defectos en los títulos como consecuencia de los procesos de cumplimiento, no generan ingresos al fisco, pueden convertirse en estorbos públicos si no se les da mantenimiento y pueden ser difíciles de vender o traspasar debido a los requisitos estrictos para transferir propiedades públicas. Las parcelas propiedad del Estado, sin embargo, pueden y debieran ser uno de los mayores activos del gobierno local para transformar los vecindarios.

BARRERA: PROPIEDADES CON IMPUESTOS MOROSOS

El impago de impuestos sobre la propiedad está atado a la negligencia y al declive de la comunidad en tres aspectos importantes. Primero, la decisión del dueño de una propiedad de suspender el pago de impuestos sobre la propiedad es comúnmente una señal, aunque no invariable, de que el dueño no planifica invertir en la propiedad en un futuro. Esto es más común en los casos de propiedades comerciales, industriales o residenciales en arrendamiento. Es menos común en casos donde la propiedad residencial está ocupada por sus dueños, salvo que los datos también indiquen una correlación con ejecuciones hipotecarias concentradas en un vecindario. Segundo, el incremento en el impago de impuestos produce una disminución directa en el recaudo de ingresos al fisco, que por consiguiente restringe los recursos disponibles para lidiar con las consecuencias del abandono de propiedades. Trágicamente, un ciclo de impago de impuestos sobre la propiedad puede convertirse en un deterioro en espiral. Tercero, en demasiadas jurisdicciones, el impago de impuestos sencillamente marca el inicio de un complejo y prolongado periodo de cumplimiento mediante las ejecuciones fiscales.

El impago de impuestos sobre la propiedad puede ser una barrera para la conversión de propiedades vacantes y abandonadas, por varias razones. Si los procedimientos para lograr el cumplimiento del pago de impuestos no se inician tan pronto acontecen, estos pueden implicar un agregado de gravámenes pendientes —por múltiples años de incumplimiento de pagos, combinados con intereses y penalidades— mayor que el valor justo de la propiedad en el mercado. Esto es particularmente cierto si el dueño ha tolerado que la propiedad se deteriore durante el periodo de morosidad. Si los gravámenes por impuestos exceden el valor justo en el mercado, la propiedad simplemente no se traspasará al mercado libre.

El problema más significativo que presenta el alto volumen de propiedades en impago de impuestos radica en los procesos estatutarios de las ejecuciones fiscales. En muchas jurisdicciones, las leyes de ejecución fallan en disponer de un mecanismo de cumplimiento eficiente y efectivo. Estos tienden a ser inefectivos al requerir un proceso extremadamente largo—que puede demorar hasta cinco años. Cuando una propiedad queda abandonada y adeuda contribuciones, el dejarla desocupada y en estado de deterioro por cuatro años o más, solo incrementa la magnitud del daño a las propiedades aledañas. Muchas leyes sobre ejecuciones fiscales también fallan en proveer el aviso adecuado, requerido por los estándares constitucionales actuales, lo que resulta que el título de la propiedad no sea negociable ni asegurable luego de la ejecución. Cuando las leyes de ejecución fiscal son inadecuadas, la morosidad en el pago de impuestos es una señal de los problemas que solo crecerán en magnitud y complejidad.

Las leyes de ejecución fiscal y las propiedades desocupadas y abandonadas enfrentan una barrera única en aquellas jurisdicciones que permiten la venta de gravámenes fiscales sobre un inmueble a inversores privados. Cuando los inversores privados compran gravámenes fiscales como inversiones, sus incentivos no son necesariamente los mismos que los de las políticas de los gobiernos locales, y pueden decidir especular en el pago de intereses futuros y en las penalidades que pueden acumularse, o adquirir

las propiedades simplemente para mantenerlas como una inversión pasiva. Cuando se vende un gravamen fiscal a un inversor privado, el gobierno local recibe ingresos en la forma de pagos en efectivo. No obstante, el gobierno local también pierde la facultad de controlar el cumplimiento de ejecuciones fiscales como un método para revertir la propiedad a nuevos usos productivos. La venta de gravámenes fiscales es un gran impedimento para la revitalización de propiedades abandonadas y para la operación de los bancos de tierras.

Mientras que cada jurisdicción que se involucra en la venta de gravámenes fiscales a inversores privados lo hace en concordancia con las políticas, los procedimientos y las prácticas ampliamente diversas, las consecuencias socioeconómicas adversas son comunes. En el 2009, la ciudad de Rochester, Nueva York llegó a un acuerdo para la venta al por mayor del compendio de sus propiedades con deudas contributivas morosas a un tercero y continuó esta política por cuatro años. Al concluir el 2012, la ciudad comisionó un análisis y una evaluación de este programa de venta de gravámenes fiscales. El informe final se basó en un análisis de propiedades con deudas contributivas morosas a través de un periodo de cuatro años, subrayando el valor y las condiciones de las propiedades, así como los "efectos colaterales" de la presencia o la ausencia de los procesos para el cumplimiento de los impuestos morosos a manos de un inversor privado. Sus hallazgos se enfocaron en dos categorías distintas sobre las implicaciones políticas: la repercusión fiscal y la repercusión en el desarrollo comunitario. Entre las repercusiones fiscales clave, el informe concluyó que: (i) la estrategia de venta de gravámenes fiscales resultó en un aumento a corto plazo en los ingresos globales y en una reducción en los gastos del personal de la ciudad, (ii) la estructura financiera en la venta de gravámenes fiscales no remuneró a la ciudad por el valor neto del compendio de propiedades con deudas contributivas morosas y transfirió al inversor altas tasas de rendimiento, que de otra manera hubiesen estado disponibles para la ciudad, y (iii) los planes de repago de impuestos morosos implementados por el inversor privado maximizaron la tasa de rendimiento, pero ignoraron otras políticas sociales clave. Entre las conclusiones sobre los efectos del desarrollo comunitario se encontró que (i) se creó una subcategoría de propiedades en el "limbo" con gravámenes fiscales morosos significativos, cuyo inversor privado incumplió debido a su mínimo valor y a los gastos de transacción, y (ii) las propiedades con impuestos vencidos tenían un mayor índice de desocupación y violaciones a los códigos, y generaban mayor cantidad de llamadas a la policía y a los bomberos.

BARRERA: PROBLEMAS CON LA TITULARIDAD

Una de las razones primordiales por la cual las fuerzas del mercado no llegan a las propiedades vacantes, abandonadas y con impuestos morosos es porque tienen múltiples defectos o gravámenes en sus títulos. Si el título de la propiedad no es negociable, usualmente tampoco es asegurable, y si no es asegurable, posee poco o ningún valor para los posibles compradores. La conversión de dichas propiedades a un uso productivo mediante un banco de tierras, sea directa o indirectamente, requiere la evaluación de la naturaleza de los problemas en los títulos y el desarrollo de estrategias apropiadas para cada categoría de problemas en la titularidad.

Usualmente, las propiedades residenciales cuyos titulares previos eran familias de bajos ingresos carecen de un título libre de gravámenes, como resultado de heredar la propiedad de generación en generación sin efectuar los procedimientos sucesorios o sin que los administradores de la sucesión registren los instrumentos de traspaso adecuadamente. El traspaso de dichas propiedades, conocidas coloquialmente como "propiedad heredada" requiere la participación de todos los posibles herederos.

Las propiedades comerciales abandonadas tienen diferentes formas de defectos en sus títulos. Los dueños de estas propiedades, corporaciones con un único activo o sociedades limitadas de múltiples divisiones con un solo activo, han pasado las mismas a pérdidas. Las corporaciones se vuelven inactivas o extintas sin direcciones viables en los expedientes. A esta complejidad se le añade el que las propiedades puedan tener múltiples hipotecas cuyos expedientes continúan abiertos, pero permanecen a nombre de corporaciones inactivas o extintas. Las propiedades previamente industriales pueden tener defectos similares en los títulos, como también pueden tener gravámenes estatales o federales por contaminación ambiental.

Las propiedades que han enfrentado procedimientos de ejecución previos por el impago de impuestos presentan otros tipos de problemas en el título. Si los procedimientos de ejecución no resultaron en un decreto judicial final, el seguro del título probablemente no esté disponible por la posibilidad de que el aviso a los dueños fuera constitucionalmente inadecuado. Cuando un gobierno local obtiene una propiedad mediante una ejecución no judicial, éste puede manejar y mantener la propiedad, pero probablemente no pueda traspasarla a un tercero por los defectos inherentes al título.

BARRERA: LOS REQUISITOS PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD

Todos los gobiernos locales en los Estados Unidos están sujetos a las restricciones legales sobre la venta y la disposición de propiedades del Estado. Ya sea que esté establecido en la constitución estatal, las leyes estatales o las ordenanzas locales, el origen de estos requisitos es el principio rector de que un inmueble propiedad de un gobierno local se mantenga para el beneficio de sus residentes y no pueda traspasarse a un tercero privado a menos que el gobierno reciba una "retribución plena" por la propiedad. Históricamente, los requisitos para la disposición de una propiedad tienen tres componentes: (i) una determinación de que la propiedad es "excedente" y no es necesaria para propósitos públicos, (ii) la venta de la propiedad en subasta pública por licitaciones selladas o abiertas, y (iii) el requisito de que el gobierno reciba retribución plena por la propiedad, que usualmente significa el valor justo en el mercado.

Aunque racional en principio y en su normativa, estos requisitos para la disposición de propiedades no fueron diseñados con la expectativa de que numerosas propiedades terminaran desocupadas y abandonadas. Los requisitos para la disposición de una propiedad deben modificarse para reflejar la naturaleza del inmueble y sus usos intencionados para el futuro, sea el gobierno local o un banco de tierras quien adquiera dichas propiedades.

BARRERA: DEFICIENCIAS EN EL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

A menudo, las propiedades deshabitadas, abandonadas y en impago contributivo generan diversas violaciones a los códigos de construcción y de vivienda. Sin embargo, no todas las propiedades que contienen estructuras deterioradas y abandonadas están en impago contributivo, ya que el propietario sencillamente pudo haberse abstenido de hacer inversiones en las estructuras que están pendientes para venderse o utilizarse para otros fines. Aún las leyes efectivas de ejecución fiscal, si se usan solas, no serán adecuadas para resolver los problemas que presentan en la práctica las estructuras abandonadas. Al igual que sucede con los impagos contributivos, la existencia de un número significativo de estructuras comerciales y residenciales, o incluso de lotes vacíos, en violación a los códigos estatales y locales puede ser el resultado de una o más causas. El problema puede residir en los códigos mismos, los cuales pudieron haberse revisado por última vez décadas atrás, basados en condiciones estructurales y culturales indicativas de las décadas del '50 o del '60. Alternativamente, el problema puede ser el fracaso del gobierno local en la asignación de recursos profesionales adecuados para la inspección de las propiedades y el procesamiento de las violaciones a los códigos.

Aún con la revisión reciente de los códigos de construcción y de vivienda y con los recursos de personal adecuados, se dificulta exigir el cumplimiento de los códigos debido a la inefectividad de los procedimientos de cumplimiento legal. En la mayoría de las jurisdicciones, los procesos para el cumplimiento de los códigos son extensos, prolongándose por varios meses o años. Las leyes que establecen los procedimientos para remediar las violaciones a los códigos también pueden ser insuficientes por fallar en proveer un aviso constitucionalmente adecuado a los dueños de las propiedades. Identificar a los dueños y sus respectivas direcciones resulta costoso, y la notificación debe hacerse cuidadosamente. Una tercera forma de ineficiencia en los procedimientos existentes para remediar las violaciones a los códigos es que el dueño puede ser una corporación extinta sin activos para remediar la violación, lo que deja al gobierno local con la carga de los gastos reparadores. A pesar de que en

muchas jurisdicciones este gasto está garantizado por un gravamen para el manejo de estorbos públicos inscrito contra la propiedad, desafortunadamente, éste no tiene una posición preferente y ocupa el último lugar de los reclamos anotados contra la propiedad.

Uno de los enfoques clásicos—y todavía común—al cumplimiento de los códigos de construcción y de vivienda por los gobiernos locales a través de todos los Estados Unidos es la utilización de sanciones criminales como una forma de castigo por dichas violaciones. En algunas jurisdicciones el cumplimiento de los códigos de construcción y de vivienda se encuentra totalmente dentro del ámbito del departamento de la policía, y la responsabilidad de procesar cualquier incumplimiento recae en el ministerio público fiscal. Aunque el uso del proceso criminal es plausible y razonablemente fundamentado en la indignación por el menosprecio insensible de un propietario ante los estándares de la comunidad, éste tiende a ser ineficiente e ineficaz por varias razones. Primero, las sanciones consisten principalmente de multas clasificadas como delitos menores, que raras veces conllevan encarcelación. Segundo, el debido proceso de ley en el contexto penal requiere la mayor rigurosidad en el cumplimiento de los requisitos procesales de jurisdicción sobre el acusado, las audiencias y los juicios. Tercero, los acusados —propietarios de inmuebles en condiciones subestándar— comúnmente son corporaciones foráneas, no sujetas a la jurisdicción penal local, y corporaciones que poseen un solo activo, indiferentes a las multas y penalidades. Cuarto, el procesamiento criminal de un propietario que carece de los recursos económicos para remediar la violación sirve solamente para criminalizarlo, y no se logra nada, salvo hacerle daño. Quinto, y en algunos casos el más significativo, la imposición de una pena criminal máxima no fuerza la transferencia de la propiedad a un nuevo propietario responsable.

BARRERA: DUEÑOS DESCONOCIDOS

Enfrentados con una creciente tendencia de propiedades desocupadas, abandonadas y embargadas, las municipalidades se ven forzadas a asumir el costo de asegurar, mantener y, en algunos casos, demoler estos edificios. Los esfuerzos para recuperar estos gastos, sin embargo, se ven frustrados por las dificultades de identificar a las partes responsables. Por ejemplo, los prestamistas que ejecutan una propiedad a menudo fallan en documentar el embargo, o abandonan la acción, por lo que dejan el estado de titularidad en el limbo y esto dificulta que el municipio obligue a las partes responsables a sufragar los costos de mantenimiento. Conocido coloquialmente como las "hipotecas zombis", esta consecuencia desafortunada de la Gran Recesión magnifica exponencialmente la complejidad para identificar y responsabilizar a las partes correspondientes por las propiedades en condiciones deterioradas. El mercado de titularización hipotecario, en el cual el prestamista original usualmente asigna el pagaré del prestatario a un grupo de múltiples inversores, crea una carga similar en las municipalidades que intentan identificar a la parte responsable de un edificio desocupado. Además de la recuperación de los gastos, otros problemas prácticos, como el procesar las conductas delictivas de terceros en edificios desocupados, se dificultan cuando no se localizan a los dueños.

Tener un mejor acceso a la información de contacto de las partes responsables permitiría a las municipalidades recuperar sus desembolsos incurridos en gastos de mantenimiento o de demolición de estas propiedades desocupadas. Además, la capacidad para imponer multas y requerir el cumplimiento estricto del mantenimiento de propiedades contra una parte que verdaderamente responderá a dichas acciones, posiblemente desalentará la desocupación y la mala administración de las propiedades.

BARRERA: FALTA DE CONTROL

Muchas propiedades vacantes y abandonadas han acumulado múltiples años de citaciones por violaciones a los códigos de vivienda y de construcción, mientras que los propietarios no demuestran intención o capacidad alguna para remediar dichas violaciones. Este grupo de propiedades problemáticas puede incluir propiedades severamente inhabitables para la cual la rehabilitación no es económicamente viable, al igual que lotes vacíos sin mejoras en violación a las ordenanzas locales de estorbos públicos. También puede incluir edificios cuyos dueños son individuos sin el capital para rehabilitar o demoler las estructuras, pero renuentes a vender. Puede incluir individuos o corporaciones que son dueños ausentes y rehúsan realizar una rehabilitación, pero pretenden vender la propiedad cuando incremente su valor. También puede haber un pequeño subconjunto de edificios vacantes que languidecen en procedimientos sucesorios o quedan sumergidos en una cadena de titularidad sujeta a gravámenes.

Mientras que los oficiales locales, que intentan ejercer presión sobre los dueños para la rehabilitación de sus propiedades problemáticas, pueden tener algunos poderes estatutarios disponibles —como el cumplimiento de los códigos, los gravámenes fiscales y las acciones por estorbos públicos— la mayoría de esas herramientas han tenido un efecto limitado en vista de los escasos recursos, los bloqueos procesales y la inhabilidad para que los individuos y las organizaciones interesadas puedan ser parte del proceso de una manera legal y significativa. Un estatuto de sindicatura, que permita a las municipalidades adquirir el control sobre una propiedad mediante una petición judicial, y que le conceda a un síndico el poder para rehabilitar o demoler la propiedad, así como vender la propiedad en cualquier momento, facultaría al gobierno local para atender esta amplia gama de propiedades problemáticas. Sin una legislación de sindicatura efectiva, los intentos de las municipalidades por aliviar los efectos perjudiciales de las propiedades desocupadas no llegarán muy lejos.

Todos tenemos la tendencia a buscar una solución única para abordar conjuntos complejos de problemas, pero esa tendencia es un error común y cada vez más común a medida que aumenta la cantidad de bancos de tierras locales. Un banco de tierras nunca debe ser la primera respuesta, ni siquiera la respuesta más importante, a un inventario creciente de propiedades abandonadas.

CAPÍTULO 4

SOLUCIONES POTENCIALES

EL ENTENDIMIENTO Y LA EVALUACIÓN DEL INVENTARIO

Lograr vencer la barrera de la falta de concientización raramente requiere reformas legales significativas. Lo necesario es simplemente el desarrollo de una base de datos integrados que identifiquen las propiedades según los indicadores clave de abandono. Los dos indicadores más comunes son: (i) el impago de impuestos y (ii) las querellas por violaciones a los códigos de vivienda y de construcción. En cierta medida, se podría añadir otra información sobre la propiedad para categorías como: (iii) deudas en las facturas de agua y alcantarillado, (iv) fuegos sospechosos en una estructura (incendio provocado), (v) querellas por considerar una propiedad un estorbo público y (vi) ejecuciones hipotecarias. La recopilación y el análisis de esta información revelará el grado en el que un solo tipo de problema es un fuerte indicativo de una creciente tendencia hacia el abandono del vecindario. Donde exista más de un indicador en una parcela o propiedad específica, o donde se concentre un gran número de propiedades en una localización geográfica con un solo indicador, debe tomarse acción ante las señales de alarma.

Cada indicador debe evaluarse por separado, y luego evaluar el conjunto de la base de datos de los indicadores para detectar tendencias comunes. Una tasa de impuestos morosos más alta de lo normal en una comunidad no es necesariamente una señal del abandono de las propiedades por sus dueños. Al contrario, la inhabilidad para pagar impuestos puede ser debido a fallas operacionales en la política de la agencia recaudadora de impuestos o debido a leyes inadecuadas sobre las ejecuciones fiscales, que dan poco incentivo a los dueños para pagar sus impuestos. Cuando los informes por el impago de impuestos se correlacionan con las facturas morosas de agua y alcantarillado o con las querellas sobre las violaciones a los códigos de

COMPARACIÓN DE LEYES DE BANCOS DE TIERRAS: I INTENCIÓN, PROPIEDAD Y ENFOQUE DE LAS OPERACIONES DE LOS BANCOS DE TIERRAS (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Con impuestos morosos	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Deshabitadas	-	Sí	Sí	-	Sí	-	Sí	Sí	-	Sí	Sí
Abandonadas	-	Sí	Sí	Sí	Sí	-	Sí	Sí	-	Sí	Sí
En ruinas	-	-	-	Sí	-	-	-	-	-	-	Sí
Facilitar desarrollo de propiedad	-	Sí	-	-	-	-	-	-	Sí	Sí	Sí

vivienda y de construcción, es más probable que las propiedades también estén abandonadas. Un sistema de información geográfica puede detectar fácilmente la presencia de uno o más indicadores a través de toda una comunidad. Una concentración de propiedades con impuestos morosos en un vecindario, pero no en el resto de la ciudad, es un gran indicativo de que el problema subyacente no radica en las políticas del recaudador de impuestos, sino en el deterioro económico del vecindario. La correlación de los expedientes de titularidad en la base de datos también puede revelar instancias en donde un propietario en particular, dueño de varias extensiones de terreno, ignore sus obligaciones legales.

El inventario también debe evaluarse y clasificarse según la naturaleza y la condición de las mejoras a la propiedad y a la posibilidad de contaminación ambiental. Aunque probablemente se requiera un análisis más extenso de la parcela, una base de datos bien estructurada facilitaría determinar preliminarmente si es más rentable la rehabilitación o la demolición de la propiedad.

Al igual que es importante tener un inventario comunitario general de propiedades vacantes, abandonadas y en impago contributivo, es igualmente importante para un banco de tierras tener un inventario minucioso junto con una valoración de sus propiedades. Prácticamente, todos los bancos de tierras de la tercera generación son legalmente responsables de mantener un expediente público de su inventario de propiedades clasificados según sus usos potenciales. Dos estados (Ohio y Nueva York) también requieren inventarios disponibles al público de todas las propiedades transferidas fuera de los bancos de tierras.

REFORMA DE LAS LEYES DE EJECUCIÓN FISCAL

Las inefectivas e ineficientes leyes de ejecución fiscal agravan los problemas que plantean la pérdida de los recaudos a los gobiernos locales. La reforma de las leyes de ejecución fiscal en varias jurisdicciones ocurrió como parte de la aprobación legislativa para la creación de los bancos de tierras. Por ejemplo, la legislatura de Missouri creó la primera Autoridad para la Reutilización de Tierras a los fines de "fomentar el fin público de devolución de terrenos que no generan ingresos ni recaudos tributarios para su reutilización efectiva, y así proveer vivienda, industria nueva y trabajos para los ciudadanos de cualquier Ciudad que opere bajo las disposiciones (de ley), al igual que nuevos recaudos contributivos para esa Ciudad". Similarmente, la legislatura de Georgia declaró que "el impago de impuestos ad valorem por los titulares traslada efectivamente una mayor carga de impuestos a los propietarios dispuestos y capaces de pagar la parte que les corresponde de los mismos, que el no pagar estos impuestos ad valorem crea una barrera significativa para la revitalización urbana y vecinal, que el impago de impuestos crea barreras para la comercialización de la propiedad y que los procedimientos no judiciales de ejecución fiscal son ineficientes, largos y a menudo resultan en títulos de bienes inmuebles que no son negociables ni asegurables. Además, la Asamblea General considera que muchas veces el impago de impuestos ocurre en propiedades que presentan riesgos a la salud y a la seguridad publica".

La reforma de las leyes de ejecución fiscal sobre la propiedad debe enfocarse en los siguientes factores:

- Un cambio a ejecuciones in rem
- La creación de procedimientos de ejecuciones fiscales
- Un aviso constitucionalmente adecuado
- Periodos de tiempo más cortos entre la violación por impago y la ejecución
- La posibilidad de ejecuciones en masa y en gran volumen
- La disposición de ventas en subasta sin una oferta mínima

Uno de los pasos iniciales en la reforma de los procedimientos de ejecución fiscal es cambiar el enfoque de la finalidad del proceso. En vez de requerir un decreto de responsabilidad personal contra el propietario, se debe procurar el cumplimiento de los gravámenes contra la propiedad. Los procedimientos contra las propiedades—comúnmente llamados ejecuciones in rem—tienen que cumplir con requisitos constitucionales considerablemente diferentes a los requisitos en los procedimientos en contra de los propietarios en carácter personal. A diferencia de un

pleito por responsabilidad personal, una acción de embargo in rem requiere un aviso adecuado a cada dueño que tenga un interés en la propiedad, pero no requiere que el tribunal adquiera la jurisdicción completa sobre los dueños mismos.

Un segundo paso en la reforma de ejecuciones fiscales constituye el cambio de la dependencia en procedimientos administrativos o no judiciales, a la dependencia en procedimientos judiciales. Una ejecución fiscal supervisada y aprobada judicialmente tiene la enorme ventaja de que se dicta una decisión judicial final que garantiza el que se haya cumplido con el aviso adecuado a todas las partes. Un decreto judicial hace más probable el que la propiedad tenga un título asegurable—un pre-requisito fundamental para el futuro desarrollo de la propiedad.

La falta de un aviso constitucionalmente adecuado en procedimientos de embargo es la principal razón por la cual a las propiedades en ejecución fiscal se les considera tener defectos de título y serias limitaciones para comercializarlas. Una decisión del Tribunal Supremo de los Estados Unidos de 1983 (Mennonite Bd. of Missions v. Adams, 462 U.S. 791) sostuvo que un aviso de procedimiento de ejecución fiscal tiene que entregarse a todas las partes que tengan un interés legalmente protegido en la propiedad y cuyas identidades puedan ser razonablemente verificadas. Esta decisión socavó seriamente la idoneidad de las leyes estatales que proveían que un aviso de venta podía ser suficiente simplemente mediante la publicación de un edicto en el periódico local. Muchas leyes de ejecución fiscal también requieren múltiples pasos a lo largo de un extenso periodo de tiempo, resultante en embargos con una duración de cuatro a seis años. Un proceso tan largo crea aun otro incentivo para que los propietarios le resten atención al pago de impuestos y limita severamente la capacidad para tomar acción contra esas propiedades claramente abandonadas con impuestos morosos. Los estados han actuado muy lentamente en la revisión de las leyes de ejecución fiscal para acomodar el nuevo estándar constitucional y reducir el tiempo requerido para completar un embargo. En la década de los ‘90, sin embargo, varios estados revisaron substancialmente sus leyes para crear un nuevo procedimiento judicial de ejecución fiscal con disposiciones para avisos constitucionalmente aceptables.

Una percepción común, pero errónea, es el que un procedimiento judicial tenga que ser necesariamente largo y que se requieran procedimientos separados para cada acción en el cumplimiento de la ley tributaria. Aunque los procesos pueden requerir meses para completar, los embargos judiciales in rem pueden efectuarse para que un gobierno local procese cientos y hasta miles de parcelas en una sola audiencia corta.

Históricamente, la mayor parte de las leyes estatales establecen que la oferta más baja para la venta de una propiedad mediante subasta fiscal es la totalidad de los impuestos adeudados, más las penalidades e intereses. Con las propiedades vacantes o abandonadas, sin embargo, el impuesto adeudado aumenta anualmente, y es común que la totalidad adeudada exceda el valor justo en el mercado de la propiedad. Desafortunadamente, en estas situaciones no hay oferta para la licitación mínima y la propiedad se queda sin vender. La solución simple y directa para esta barrera es la enmienda a las leyes estatales o locales aplicables para permitir que la oferta más baja se reduzca a una cantidad inferior, o la transferencia automática de la propiedad a una entidad pública, tal como un banco de tierras.

Otro enfoque en el manejo de propiedades abandonadas y en impago contributivo es la condenación de los impuestos adeudados en situaciones específicas—por ejemplo, si la propiedad es adquirida por un tercero para un uso específico. Esta es la función primaria del Banco de Tierras de Atlanta, que tiene la autoridad legal para cancelar todos los impuestos adeudados en las propiedades que el banco de tierras adquiera. Cualquier persona o entidad interesada en adquirir del presente dueño una extensión de terreno con gravámenes, puede llegar a un acuerdo con el banco de tierras, siempre y cuando el comprador de la propiedad sujeta a gravámenes traspase la misma al banco de tierras, que, a su vez, eliminará la deuda por impuestos y devolverá la propiedad al comprador. Esta estructura de “transferencia canalizada” tiene la ventaja de permitir a las corporaciones desarrolladoras comunitarias sin fines de lucro, y a aquellas entidades con fines de lucro, la identificación y la adquisición de propiedades con impago de impuestos a un costo relativamente bajo—sujeto a los impuestos vencidos—pero a sabiendas de que los mismos serán cancelados. El banco de tierras puede facilitar la transferencia de

propiedades sin la necesidad de poseer su titularidad por cualquier periodo de tiempo y sin gastos por el mantenimiento de éstas. Un banco de tierras que se ocupe de transferencias canalizadas debe tener extensas políticas y procedimientos establecidos para asegurar que sus poderes legales puedan ejecutarse según su propósito público. Cuando las propiedades se procesan como transferencias canalizadas, no surgen interrogantes relacionadas con su titularidad y la idoneidad de un embargo fiscal, pues la ejecución nunca se lleva a cabo.

EJECUCIONES FISCALES JUDICIALES

Un proceso de ejecución fiscal que provee un aviso constitucionalmente adecuado a todas las partes involucradas y un decreto judicial sobre la validez del embargo, brinda una oportunidad única para resolver todos los defectos del título pendientes. Debido a que el gravamen por contribuciones a la propiedad es un gravamen preferente, pese a la fecha en que se inscribió, un embargo válido de este gravamen preferente cancela los reclamos e intereses sobre la propiedad de todas las otras partes. Una ejecución fiscal judicial, encausada adecuadamente, tiene la posibilidad de transferir un título sin gravámenes y negociable, como resultado de la ejecución. Si una jurisdicción garantiza un trato preferencial a los gravámenes por estorbos públicos, y los procesos de ejecución judicial le aplican similarmente, la imposición de gravámenes por estorbos públicos también puede proveer un título negociable y libre de gravámenes.

Algunas jurisdicciones con numerosas propiedades que constituyen un estorbo público y adeudan impuestos al fisco, han adoptado procedimientos simplificados para permitir la adquisición o la transferencia de una propiedad rápidamente. Dicho proceso de ejecución "expedito" o "de emergencia" requiere un hallazgo de impuestos morosos y de violaciones a los códigos de orden público. Un proceso de ejecución judicial expedito, donde se provee un aviso constitucionalmente adecuado, es una de las herramientas más poderosas para los gobiernos locales transferir propiedades vacantes, abandonadas y con impuestos morosos a un nuevo dueño responsable.

Lamentablemente, las leyes de ejecución fiscal no están diseñadas para abordar los problemas de titularidad que puedan existir en el inventario de propiedades adquiridas por gobiernos locales bajo procedimientos tributarios pre-existentes (y por lo general, legalmente defectuosos). En estas ocasiones, los gobiernos locales y estatales se topan con un inventario abundante de propiedades, con títulos confusos, defectuosos y no negociables. Debido a que las propiedades del Estado no pagan impuestos, ni siquiera las leyes actualizadas de ejecución fiscal pueden proveer un mecanismo para adquirir un título sin gravámenes en este inventario pre-existente. El modo más efectivo para remover esta barrera es proveer por ley un proceso expedito que solo aplique a inventarios de propiedades previamente embargadas por el impago de impuestos. La estructura esencial de dicho procedimiento se basa en una acción para aclarar el título de la propiedad (quiet title action). Una acción para aclarar el título es un procedimiento judicial que busca un dictamen judicial en los reclamos de todas las partes. En un procedimiento especial, se les provee un aviso constitucionalmente adecuado a todas las partes con interés para poder librar la propiedad del gravamen fiscal. La negativa de realizar dicha redención entonces confiere un título sin gravámenes al gobierno local.

Un posible rol para un banco de tierras es adquirir este inventario de propiedades del Estado (mediante embargos previos) y asumir responsabilidad por las acciones jurídicas necesarias para aclarar el título de la propiedad o, de lo contrario, resolver los defectos del mismo. La autoridad estatutaria del banco de tierras para proceder con una acción para aclarar el título de la propiedad debe establecerse expresamente. Los procedimientos de los inmuebles propiedad del Estado o de los bancos de tierras, como resultado de embargos previos, deberían estructurarse de manera que concluyan rápidamente. No es justificable el trámite extenso de los procedimientos más allá de lo necesario para dar un aviso adecuado, dado que los dueños anteriores carecían de un título legal de las propiedades por un periodo largo de tiempo.

La consecuencia más importante para tratar los problemas de titularidad es la accesibilidad a los seguros de título. Debido a los numerosos obstáculos procesales y a los requisitos constitucionales

cambiantes, las compañías de seguros de título históricamente han sido renuentes a asegurar un título negociable de propiedades adquiridas mediante embargos fiscales. Para asegurar que la industria de seguros de título esté de acuerdo con los nuevos procedimientos de embargo, los representantes de la industria deben participar en la revisión de las leyes sobre impuestos morosos y gravámenes por estorbos públicos.

CLARIDAD Y FLEXIBILIDAD EN LOS CRITERIOS DE DISPOSICIÓN

La eliminación de las barreras que impiden la disposición por los gobiernos locales de propiedades excedentes es una de las funciones esenciales de un banco de tierras. Cuando los gobiernos locales adquieren propiedades mediante ejecuciones, ya sea por el impago de impuestos o por ser un estorbo público, lo hacen involuntariamente como resultado del incumplimiento del dueño anterior y de la ausencia del traspaso del dominio a un tercero en el mercado. Dichas propiedades no fueron adquiridas con fondos públicos para fines públicos, al menos no en el sentido convencional. Debería ser posible el traspaso de parte o de todo el inventario a un banco de tierras sin la necesidad de una audiencia separada para determinar que cada propiedad es excedente y por tanto elegible para su disposición. Una ventaja de los bancos de tierras es que son entidades públicas bajo el control de los oficiales electos del gobierno local, que pueden agilizar la disposición de las propiedades sin sacrificar su responsabilidad política. Las guías políticas para la transferencia de estas propiedades del Estado en posesión de los bancos de tierras a terceras personas o entidades privadas son comúnmente establecidas en los reglamentos de los bancos de tierras. Por tanto, el gobierno local retiene el poder de determinar las propiedades que se traspasarán al banco de tierras para su disposición. Así se evita tener que llevar a cabo audiencias para cada propiedad y dictaminar cuál es excedente.

Las leyes que requieren subasta pública o licitación para las transferencias de propiedades del gobierno local usualmente no aplican a las transferencias de propiedades entre entidades gubernamentales. Por consiguiente, la manera más sencilla y directa para remover la barrera del requisito de una subasta pública para propiedades del gobierno local es proveer que los traspasos por parte de una ciudad o condado a un banco de tierras sean traspasos intergubernamentales. La ley habilitante de los bancos de tierras debería especificar que las transferencias de los gobiernos locales a sus respectivos bancos de tierras sean transferencias intergubernamentales exentas de los requisitos de disposición que aplican a las transferencias a partes privadas.

Como una entidad dedicada a la transformación de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos para un uso productivo, un banco de tierras es una corporación pública con un propósito especial que requiere flexibilidad para el establecimiento de los términos y las condiciones para la transferencia de propiedades a nuevos dueños. Aunque existe una amplia variación entre los bancos de tierras respecto a las políticas de precios aplicables a la transferencia de propiedades, estos usualmente se establecen a discreción del gobierno local en vez de por mandato de ley estatal. Rara vez se requiere que un banco de tierras reciba una tasación por el valor completo de un terreno. A su vez, se le permite al banco de tierras hacer transferencias a tenor con los beneficios que la comunidad reciba a corto y a largo plazo por el nuevo dueño y por la revitalización de la propiedad. Esto es una política importante que suele ser vital para el éxito de un banco de tierras.

Cuando están en abandono las propiedades vacantes y en malas condiciones, es más probable que el título de la propiedad esté fraccionado.

PROCEDIMIENTOS PARA MEJORAR EL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO

Desde mediados del siglo veinte, el enfoque común para el cumplimiento de los códigos de vivienda y de construcción ha sido mediante procedimientos administrativos o judiciales que buscan que el dueño de la propiedad remedie las violaciones al código. En algunas jurisdicciones esto es predominantemente a través de sanciones penales (delitos menores). La lógica de este enfoque es la imposición de responsabilidad en la parte que incumple con los deberes públicos. No obstante, la dificultad es la posibilidad de que el dueño sea difícil de localizar, no tenga activos suficientes o simplemente alargue los procedimientos por años. La autorización al gobierno local para realizar reparaciones o demoliciones directamente si el dueño falla en hacerlas en un periodo de tiempo específico es otro enfoque usado en años recientes. Mientras que la ventaja de este enfoque es que el gobierno local puede actuar mucho más rápidamente para demoler estructuras peligrosas y dañinas, la desventaja particular es que los fondos de los gobiernos locales se requieren por adelantado.

La dependencia en las sanciones y en los procedimientos de cumplimiento penal como un método para el cumplimiento del código de vivienda y de construcción es en gran parte inefectivo e ineficiente. Mientras que dicho enfoque puede estar justificado cuando el dueño es fácilmente identificable, está sujeto a la jurisdicción de los tribunales locales, y tiene activos para remediar, estas premisas rara vez son ciertas en el contexto de propiedades vacantes subestándar. Cuando están en abandono las propiedades vacantes y en malas condiciones, es más probable que el título de la propiedad esté fraccionado entre múltiples dueños y partes con interés, sin un dueño o entidad única con suficiente interés financiero para responder a la demanda, y con muchos de estos dueños fuera de la jurisdicción criminal o sin suficientes activos para remediar. La posibilidad de una citación por un delito menos grave puede ser efectivo para las violaciones al código de vivienda y de construcción, como lo es descuidar el césped. No obstante, rara vez es la característica predominante en las propiedades vacantes y en condiciones paupérrimas.

La voluntad de los funcionarios en invertir recursos públicos para corregir las violaciones a los códigos de construcción en propiedades privadas se relaciona a la magnitud del daño causado a la comunidad por dichas violaciones y a la probabilidad de recuperar parte o toda la inversión económica. Todas las jurisdicciones permiten a los gobiernos locales emitir un gravamen en contra de la propiedad por la cantidad del gasto público, pero si el gravamen solo tiene prioridad cronológica, es probable que esté subordinado a las hipotecas, dictámenes y otros gravámenes, lo que es de poco valor funcional. El resultado es dramáticamente diferente, sin embargo, si el gravamen por estorbo público se convierte en un gravamen prioritario por ley, superior a todas las otras reclamaciones en contra de la propiedad. Una política de esta índole tiene dos beneficios significativos. Primero, es más probable que el gobierno local recupere parte o toda su inversión económica en reparaciones o demoliciones. Segundo, la existencia de un gravamen por estorbo público con un rango preferencial permite al gobierno local hacer valer la política y proceder con una ejecución, aunque no haya morosidad en el pago de impuestos sobre la propiedad que diera base para dicha acción.

LA IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES RESPONSABLES

En un esfuerzo por recuperar los desembolsos efectuados por el gobierno de las partes responsables por el mantenimiento y la demolición de las propiedades vacantes, así como para frenar el abandono y el mal manejo de las propiedades,

muchos de los gobiernos de diferentes condados y ciudades han adoptado ordenanzas para el registro de propiedades vacantes (VPR, por sus siglas en inglés). Mientras que las especificaciones de cada ordenanza VPR varían dependiendo de las metas de cada jurisdicción, la mayoría de estas ordenanzas requiere que una propiedad se registre luego de un cierto periodo de abandono o al momento de su ejecución. Según resume Benton Martin, el modo en que una ordenanza VPR es redactada y subsiguientemente ejecutada, generalmente activará cuatro consideraciones clave: "(i) las metas VPR de un gobierno local, (ii) las especificaciones sobre el proceso de registro, (iii) las obligaciones afirmativas de las partes potencialmente responsables, [y] (iv) los mecanismos de cumplimiento".

La sección de la ordenanza que discute el alcance o propósito, o la definición de "vacante" típicamente expondrá las motivaciones del gobierno para promulgar dicha ordenanza. Respecto al propósito, el gobierno generalmente busca recuperar los gastos y tratar las violaciones en curso a la ordenanza y a la actividad ilícita que ocurre en la propiedad vacante "en detrimento a la salud, seguridad y bienestar de los ciudadanos locales". Vacante se define de varias maneras, y esto depende de los problemas que enfrenta la localidad y la naturaleza del inventario de propiedades. Por ejemplo, en Wilmington, Delaware, una estructura o edificio se considera ocupada "si una o más personas llevan a cabo un negocio lícito o reside(n) en todo o en una parte del edificio como el ocupante autorizado del negocio, o como el dueño/ocupante(s) o arrendatario(s) legal o equitativo de manera permanente o no transitoria, o cualquier combinación de lo anterior". De existir una interrogante sobre la desocupación, un dueño puede probar que la propiedad está ocupada al mostrar documentos tales como la correspondencia regular, los servicios de agua y electricidad o una licencia del negocio. En su determinación de desocupación, Chicago considera "el porcentaje del total de pies cuadrados del edificio o piso al espacio ocupado, la condición y el valor de cualquier artículo en el edificio y la presencia de letreros de alquiler o venta en la propiedad". La ciudad también considera las propiedades residenciales multifamiliares vacantes cuando el 90 % o más de sus unidades están desocupadas.

Varios factores pueden desencadenar el registro bajo una ordenanza VPR, y esto depende de cómo esté redactada la ordenanza. El "modelo clásico" requiere el registro por el propietario luego de un cierto periodo de tiempo de desocupación (establecido por la ordenanza) y el pago de una penalidad durante el periodo de desocupación. Estas ordenanzas buscan recopilar información de contacto de las partes responsables para que el municipio pueda cobrar el registro y recuperar otros gastos públicos por el mantenimiento de la propiedad. Algunos de estos modelos clásicos de ordenanzas imponen una penalidad fija, mientras que otros emplean una penalidad escalonada, que provee un incentivo para los propietarios vender, arrendar o demoler la propiedad de su propio peculio. La evidencia de Wilmington, Delaware y Cincinnati, Ohio sugieren que una penalidad en incremento puede ayudar a aumentar el cumplimiento y las tasas de recuperación de gastos.

Algunas ordenanzas de VPR requieren a los acreedores registrar sus propiedades. Las ordenanzas que utilizan el aviso de incumplimiento o el aviso de ejecución por el acreedor como su registro han ganado auge, inspirada en la ordenanza adoptada por Chula Vista, California. Dichas ordenanzas "requieren que los acreedores hipotecarios que ejecutan un edificio residencial provean mantenimiento al edificio luego de que el dueño previo haya desocupado la propiedad". Específicamente, la ordenanza de Chula Vista requiere que los acreedores inspeccionen la propiedad dentro de los diez días de la presentación de un aviso de ejecución para determinar si está vacante u ocupada. De estar vacante, el prestamista debe entonces registrar la propiedad con la ciudad y mantenerla al estándar específico de la comunidad. La ciudad puede después recolectar cuotas y registrar los gravámenes contra las propiedades en incumplimiento, que tienen prioridad sobre los intereses del acreedor hipotecario. Además de los modelos de desocupación y ejecución, se han adoptado híbridos de ambos.

Las obligaciones afirmativas de las partes responsables bajo las ordenanzas VPR pueden variar desde el plan de presentación que detalla cómo la propiedad ha sido asegurada y cómo se mantendrá asegurada en el futuro, hasta la compra de un plan de seguro para el edificio desocupado. Las ordenanzas también pueden especificar el nivel de mantenimiento

requerido en el exterior, y pueden solicitar que se coloque información de contacto en la propiedad, que se realicen inspecciones semanales o hasta mantener una luz encendida en el interior durante la noche. El incumplimiento puede resultar en la imposición de multas.

Los gobiernos locales generalmente imponen sus ordenanzas VPR mediante la imposición de cargos municipales o criminales, los mismos mecanismos utilizados para reducir los estorbos públicos. Si el dueño de una propiedad no paga estas penalidades, el municipio puede entonces registrar un gravamen sobre la propiedad. Según establezca la ley estatal, estos gravámenes pueden ocupar un rango "súperprioritario" sobre otros gravámenes, u ocupar una posición según el orden de llegada y registro. Los tribunales que tratan este tema hasta el momento han apoyado la autoridad de los gobiernos locales en adoptar y hacer valer las ordenanzas VPR.

SINDICATURAS JUDICIALES

El fortalecimiento de los procedimientos legales para el nombramiento de un síndico que controle y maneje la propiedad es una variante en la acción directa por los gobiernos locales. La labor principal de un síndico nombrado por el tribunal es colocarse en los zapatos del dueño de la propiedad en disputa o en condiciones deplorables, para proteger la propiedad del deterioro o la ruina, manejarla para una posible ocupación, y preservarla hasta que el tribunal determine su última disposición. Los programas estatales de sindicatura que expresamente proveen para el nombramiento de un síndico para la administración de propiedades vacantes, abandonadas o subestándar, que amplían la legitimación activa y permiten que otras personas —aparte de los oficiales de gobierno, propietarios o acreedores de gravámenes— puedan ser parte en acciones sindicales, que aseguran una amplia gama de poderes sindicales y que proveen un estatus súperprioritario para gravámenes sindicales pueden acelerar y mejorar la eficacia de la herramienta de sindicatura.

Los criterios más comunes y objetivos para que una propiedad sea colocada bajo una sindicatura judicial son la existencia de citaciones por códigos de vivienda y de construcción que no han sido remediados en un cierto periodo de tiempo. Por ejemplo, según la Ley para la Conservación de Propiedades en Deterioro y Abandono de Pennsylvania, un síndico (custodio protector) puede ser nombrado para atender un edificio que (i) ha sido desocupado por al menos doce meses, (ii) no ha sido comercializado en los sesenta días antes de la petición de sindicatura, (iii) no ha sido adquirido por el dueño en los seis meses anteriores, (iv) no está en proceso de ejecución, y (v) tiene al menos tres violaciones de las contenidas en la lista de estorbos públicos y violaciones a los códigos. Similarmente, según la ordenanza de sindicatura para edificios vacantes en Baltimore, Maryland, se pueden nombrar síndicos para estructuras vacías sobre las cuales el dueño no ha cumplido con un aviso u orden de rehabilitación o demolición. Las estructuras vacantes a la cual la ordenanza de Baltimore hace referencia son estructuras desocupadas no seguras para su uso y habitación. Una determinación de desocupación puede basarse en el hecho de que una estructura permanezca abierta a la entrada casual, tenga ventanas y puertas selladas, o no tenga las paredes, el techo o los cierres de las ventanas intactos para impedir el deterioro normal del tiempo.

En muchas jurisdicciones, los gobiernos locales no tienen los recursos o la capacidad para aminorar adecuadamente las violaciones a los códigos de vivienda y de construcción, ni para peticionar al tribunal un síndico para las propiedades problemáticas. Los estatutos de una sindicatura, que proveen a las corporaciones de vivienda sin fines de lucro, a las asociaciones comunitarias, a los arrendadores, o a los vecinos con legitimación activa para pedirle al tribunal el nombramiento de un síndico en relación con una propiedad en deterioro, pueden aliviar alguna de las cargas a los gobiernos locales. Además, los estatutos de sindicaturas judiciales que amplían el universo de aquellos con legitimación activa para solicitar una sindicatura sobre la propiedad proveen un mecanismo por el cual las organizaciones o los individuos más adversamente afectados por una propiedad en particular están apoderados para participar directamente en la rehabilitación de esa propiedad y en la estabilización del vecindario.

Tras el nombramiento, el poder de un síndico debe ser amplio y esencialmente reflejar aquellos del dueño, lo que incluye el poder de rehabilitar o demoler, y el poder de vender la propiedad en cualquier momento. Los síndicos deben ser

nombrados a discreción judicial, basándose en su experiencia, habilidad y recursos para lograr acciones correctivas con respecto a los criterios objetivos que forman la base para la petición de la sindicatura. Un síndico nombrado judicialmente tiene la ventaja de tener control de cualquier flujo de dinero en efectivo (como el de los arrendamientos) de la propiedad y de proveer inmunidad de responsabilidad para temas como la contaminación del medioambiente y las acciones negligentes—dos factores que frecuentemente tornan a los funcionarios renuentes a tomar control de las propiedades.

Un estatuto efectivo sobre las sindicaturas proveerá una compensación adecuada al síndico y el rango súperprioritario a los gravámenes sindicales. De no concederle un rango prioritario a un gravamen sindical, puede haber dos resultados adversos. Primero, el síndico no estará en posición de tomar prestado por el valor de la propiedad para poder cumplir con el mantenimiento y la rehabilitación de la propiedad. Segundo, el gravamen no permitirá que la venta de la propiedad por un síndico judicialmente autorizado aclare el título. Por el contrario, el gravamen preferencial de un síndico puede ejecutarse y, a su vez, proveer un título negociable y asegurable al comprador de la propiedad embargada.

Los edificios en condiciones subestándar, que son el enfoque de los programas modernos de sindicatura, particularmente aquellos que están desocupados y no generan ingresos de arrendamiento, usualmente no retienen el valor suficiente para siquiera considerar el gravamen súperprioritario adecuado para cubrir los gastos de rehabilitación de la propiedad. Las fuentes de los fondos públicos o privados, además de cualquier ingreso proveniente de arrendamientos o de la venta de una propiedad por el síndico, pueden ser necesarios para los programas de sindicatura lograr un impacto significativo. Por consiguiente, los estatutos de sindicaturas deben incluir, en la medida posible, disposiciones relacionadas al acceso a financiamiento público, a asistencia a subvenciones o a otros mecanismos alternos de financiación. [1]

NOTAS FINALES DEL CAPÍTULO 4

1 Benton C. Martin, Vacant Property Registration Ordinances, 39 REAL ESTATE LAW JOURNAL. 6, 11 (2010).

Los edificios deficientes o "substandard" son ideales para programas modernos de administración judicial. Sin embargo, por estar desocupados y no cobrar el alquiler mensual, a menudo no retienen el valor suficiente para hacer que incluso un gravamen de prioridad superior sea suficiente para cubrir el costo de rehabilitación de la propiedad. Además de cualquier ingreso del alquiler o la venta de bienes en sindicatura, otras fuentes de financiación públicas o privadas pueden ser necesarias para que los programas de sindicatura de edificios vacantes tengan un impacto significativo.

CAPÍTULO 5

OTRAS HERRAMIENTAS Y ALTERNATIVAS

Los esfuerzos de un banco de tierras van dirigidos a la adquisición de propiedades y al manejo eficiente de éstas, con un enfoque principial en las propiedades deshabitadas, abandonadas, con impuestos morosos y embargadas—además de la eliminación de las obligaciones impuestas a la comunidad en general por dichas propiedades. En la medida en que esas obligaciones a la propiedad se eliminan, sea mediante la demolición y limpieza o la rehabilitación de la propiedad para su ocupación, el segundo propósito de un banco de tierras se vuelve prioritario. La interrogante es cómo asegurar el que la propiedad se use de la manera más coherente y productiva, según lo determine la localidad. En esta segunda etapa, la función de un banco de tierras se amoldará acorde con los factores socioeconómicos de la comunidad en particular. Tres ejemplos de estos roles especializados son (i) servir como un "banco" depositario para retener el título de la propiedad mientras se determine su uso o surja su demanda en el futuro, (ii) servir como un socio catalítico activo que estimule nuevos desarrollos y (iii) servir como un facilitador o puente para el desarrollo de fideicomisos comunitarios de tierras.

EL ENFOQUE REGIONAL DE LOS BANCOS DE TIERRAS

La presencia del creciente inventario de propiedades vacantes y abandonadas dentro de los límites geográficos de un determinado gobierno local raramente puede atribuirse únicamente a las acciones o inacciones dentro de los límites políticos de ese gobierno en particular. Una de las causas más comunes que contribuyen a la decadencia de un vecindario en una ciudad es el desparrame urbano, que se manifiesta con cambios en la población y en el desarrollo de residencias y comercios en los anillos suburbanos en expansión. Los ciclos económicos revelan, sin embargo, que el desparrame urbano de por sí es vulnerable a los bolsillos de deterioro y abandono, según lo demuestran las subdivisiones residenciales inconclusas y los centros comerciales vacíos que salpican el entorno como remanente de la Gran Recesión.

La estabilidad o inestabilidad económica no necesariamente elige las delimitaciones políticas, por lo que la posibilidad de que un banco de tierras pueda ser un ejemplo de colaboración regional es una importante variación en el tema de la banca de tierras. Existen tres "conductores" diferentes que llevan a la posibilidad de esta coordinación y cooperación intergubernamental: (i) la presencia de autoridad legal clave en un gobierno local, a diferencia de en todos los gobiernos locales, (ii) la presencia de intereses, inquietudes y planes en común que den lugar a la creación de un único banco de tierras multigubernamental y (iii) la eficacia económica resultante de un banco de tierras que provee infraestructura y respaldo operacional a otros bancos de tierras mediante contratos. Los diez estados que han adoptado legislación comprensiva de bancos de tierras en los años recientes reflejan una amplia variedad de enfoques en la colaboración regional, indicativo de las formulaciones únicas en la designación de autoridad entre los gobiernos locales y estatales y entre los mismos gobiernos locales.

No es raro ver que la autoridad responsable de la imposición y la recaudación de impuestos sobre la propiedad recaiga a nivel del gobierno del condado en vez de a nivel municipal y el condado lo ejecuta a solicitud del municipio. Debido a que los impuestos morosos sobre la propiedad son una característica común de las propiedades vacantes y abandonadas, en estas jurisdicciones es un prerequisito para la creación de un banco de tierras alguna forma de colaboración, por lo general, mediante acuerdos intergubernamentales. Nueve de los diez estados que tienen estatutos comprensivos contemplan alguna forma de colaboración regional.

Cuando se confiere a nivel de gobierno del condado la autoridad estatutaria para la creación de un banco de tierras, comúnmente se permite—si no es requisito—la participación de una o más municipalidades ubicadas dentro del condado para participar en la creación y la operación del banco de tierras a nivel del condado. Ocho de los diez estados permiten la creación de un banco de tierras regido por una municipalidad, pero solamente si dicha municipalidad tiene la autoridad estatutaria para recaudar los impuestos sobre la propiedad.

LOS BANCOS DE TIERRAS COMO DEPOSITARIOS

Cuando las barreras principales para la reutilización de propiedades vacantes y abandonadas en el mercado libre son gravámenes por impuestos y procesos de embargos, es totalmente posible que un banco de tierras pueda adquirir esas propiedades y traspasarlas rápidamente a adquirientes cualificados para su reutilización o reurbanización. Sin embargo, cuando la demanda por esas propiedades desaparece del mercado, un banco de tierras puede servir como un verdadero "banco" que mantiene la titularidad hasta que resurja la demanda por el uso productivo de la propiedad. El diseño intencional y autoconsciente de un programa depositario, donde las partes literalmente pueden depositar la titularidad de un terreno en un banco de tierras y retirarla en una fecha futura, tiene sus orígenes en el Banco de Tierras del Condado de Genesee en el 2004, y el programa se expandió y reformuló por el Banco de Tierras de Atlanta a principios del 2008.

En Atlanta, durante la recesión económica y de vivienda del 2007-2010, un número creciente de corporaciones de desarrollo comunitario (CDC) locales sin fines de lucro encontró que tenían la titularidad de una serie de propiedades sin mejoras o desarrolladas parcialmente, para las cuales su demanda en los mercados había desaparecido. Debido a que estas propiedades continuaron acumulando impuestos, los costos de mantenimiento de las propiedades se convirtieron en un impedimento para las CDC lograr su misión. En respuesta a este reto, el Banco de Tierras de Atlanta creó un Programa de Acuerdos Depositarios de Bancos de Tierras. Las metas de este programa, según establecidas por el Banco de Tierras de Atlanta, son cuatro:

a. Permitir la adquisición por adelantado de lugares de desarrollo potencial en anticipación al rápido incremento en los precios de las tierras;
b. Facilitar la planificación, el financiamiento y la estructuración del pre-desarrollo;
c. Minimizar o eliminar las violaciones a los códigos de construcción y de vivienda, así como las violaciones por estorbos públicos en las propiedades a desarrollarse para vivienda asequible; y
d. Mantener terrenos para futuros propósitos gubernamentales estratégicos, tales como viviendas asequibles, espacios abiertos y áreas verdes.

El Banco de Tierras de Atlanta ha adoptado políticas y procedimientos para dirigir su programa depositario. Un modelo del conjunto de las políticas y los procedimientos del Acuerdo Depositario del Banco de Tierras se incluye en el Apéndice F. Estas políticas y procedimientos definen el tipo de transacciones permitidas y limita su participación. Generalmente, el programa depositario "consiste de transacciones en el cual un otorgante transfiere una propiedad al banco de tierras y la propiedad se mantiene en dicho banco hasta que se transfiera nuevamente al otorgante original, a un beneficiario identificado en un acuerdo bancario, o a un tercero seleccionado por el banco de tierras". Los otorgantes y beneficiarios del programa depositario deben ser una entidad gubernamental, una corporación sin fines de lucro, o una sociedad limitada donde una entidad gubernamental o sin fines de lucro tenga participación mayoritaria. Las propiedades elegibles para depositarse en el banco de

tierras deben ser inmuebles sin mejoras, o inmuebles con residencias unifamiliares desocupadas de nueva construcción, esto último con una restricción del 20 % de la propiedad depositada en cualquier momento. Las propiedades que contengan mejoras pueden ser elegibles únicamente de existir suficientes fondos depositados en garantía para asegurar que todas las mejoras sean demolidas y removidas dentro de los sesenta días del cierre. El Programa de Acuerdo Depositario específicamente excluye todas otras formas de propiedad inmueble, propiedad ocupada y propiedad identificada por el gobierno que contenga materiales y sustancias peligrosas.

Para efectuar la transferencia de una propiedad a un banco de tierras, la parte elegible y el Banco de Tierras de Atlanta deben hacer un "Acuerdo Bancario" por escrito que identifique: la propiedad, la extensión del término bancario, los potenciales beneficiarios, todos los usos permitidos de la propiedad luego de que el banco transfiera la propiedad, los gravámenes permitidos, los derechos y las obligaciones de las partes, la responsabilidad del otorgante por los gastos de mantenimiento, el posible anticipo de fondos por los gastos de mantenimiento y los formularios de los instrumentos de traspaso. El término bancario máximo para las transacciones cuyo otorgante es una entidad sin fines de lucro es de 36 meses, y de 60 meses para transacciones cuyo otorgante es una entidad gubernamental.

Los gastos de mantenimiento de una propiedad incluyen todos y cualesquiera de los costos, gastos y desembolsos incurridos por el Banco de Tierras de Atlanta, ya sean directos, prorrateados o administrativos, que sean atribuibles a la titularidad y al mantenimiento de la propiedad. El Banco de Tierras de Atlanta incurre en gastos de mantenimiento mensuales en cada una de estas propiedades, que incluyen el mantenimiento del césped, la remoción de escombros, la supervisión e inspección, el seguro a la propiedad y los contratos con compañías de administración de propiedades que asisten en el manejo diario de las propiedades depositadas. El pago de estos gastos se hace periódicamente por el otorgante y el mismo no se difiere hasta el final del periodo depositario. En el caso de que el banco de tierras no reciba el reembolso a tiempo por estos gastos, el banco se reserva el derecho de exigir al otorgante o a su designado el traspaso de la propiedad, más el reembolso de la totalidad de los gastos de mantenimiento. Si el otorgante o su designado no desea o no es capaz de aceptar dicha transferencia, entonces el banco de tierras tiene el derecho de terminar el Acuerdo Bancario y la propiedad se convierte en un activo del Banco de Tierras de Atlanta.

El Banco de Tierras de Atlanta se asegura de que las metas establecidas en sus programas se promuevan con cada transacción al imponer restricciones para que las propiedades transferidas fuera de su depositario cumplan con una finalidad pública. Las políticas y los procedimientos de Atlanta establecen que cualquier propiedad transferida por el banco de tierras, en conformidad con el Acuerdo Bancario, debe estar sujeto a convenios y condiciones que dispongan que la propiedad se usará para uno de los siguientes fines: (a) la construcción o rehabilitación de viviendas a bajo costo; (b) la construcción o rehabilitación de viviendas a bajo y a moderado costo; (c) mejoras a la comunidad; u (d) otros fines públicos. Se requiere que cada Acuerdo Bancario especifique los usos permitidos y la manera en que se garantizarán dichas restricciones, las cuales pueden ser por medio de obligaciones contractuales, convenios mediante escrituras, derechos de retracto, o cualquier combinación de éstas.

En la práctica, este programa provee varios beneficios tangibles a los vecindarios de Atlanta que luchan contra la desocupación y el abandono de propiedades. La carga contributiva asociada con la titularidad de una propiedad a menudo prohíbe a los dueños o a los posibles desarrolladores dedicarse a la reconstrucción o concentración parcelaria. Sin embargo, cuando los bancos de tierras ostentan la titularidad de una propiedad que se encuentra en el programa de acuerdo depositario, la propiedad se mantiene libre de impuestos. Al permitir al banco de tierras inventariar la propiedad, el programa depositario aumenta la facultad de los desarrolladores de ampliar su presencia dentro de la comunidad al dividir por fases los esfuerzos de desarrollo durante un largo periodo de tiempo. Además, algunos vecindarios se abstienen de participar en el programa por unas pocas propiedades subestándar, cuyo costo de reparación es prohibitivo. El programa depositario permite a los grupos de interés adquirir y demoler esas estructuras para que los bancos de tierras manejen

o administren esos lotes vacíos. Este proceso puede mejorar visualmente la presentación del vecindario al actual o potencial residente.

El Programa de Acuerdo Depositario del Banco de Tierras de Atlanta se creó con anterioridad a la cúspide de la crisis de las ejecuciones hipotecarias, y antes de que el gobierno federal creara y subvencionara nacionalmente el Programa de Estabilización de Vecindarios. El momento, sin embargo, fue fortuito ya que el programa encajó perfectamente con la autorización federal del uso de fondos para la adquisición y el depósito de propiedades embargadas. El programa depositario de Atlanta ingresó sus primeras propiedades en el banco en el 2010 y comenzó sus transacciones en octubre del 2010 con siete clientes que abarcaban 160 propiedades.

LOS BANCOS DE TIERRAS COMO SOCIOS DESARROLLADORES

Un banco de tierras generalmente no funge como desarrollador de las propiedades que tiene en su inventario, aunque su objetivo sea adquirir y administrar aquellas propiedades que son una carga al vecindario y a la comunidad y, a su vez, transferir dichas propiedades a nuevos titulares para usarse en concordancia con las prioridades que se determinen localmente. Éste retendrá el título de una propiedad que no tiene demanda en el mercado, o transferirá la propiedad a un nuevo destinatario elegible, para usarse conforme a las prioridades de la política del banco de tierras. El banco de tierras puede actuar más fácilmente como contratista o desarrollador cuando éste adquiere una propiedad que puede reacondicionarse y transferirse en un periodo de tiempo relativamente corto.

Los bancos de tierras no son iguales a las autoridades dedicadas a la reurbanización, a pesar de que pueden fungir como un ente desarrollador. Las autoridades de desarrollo industrial y de reurbanización urbana tienen como características principales un enfoque geográficamente específico, el poder de emitir financiación libre de impuestos, y el poder de expropiación. Éstas están diseñadas para emplear los poderes gubernamentales más significativos en el desarrollo y la reurbanización de una localidad en particular, para un propósito en particular. Por el contrario, los bancos de tierras surgieron tras reconocer que hubo un aumento en los números de una serie de terrenos no reclamados o rehabilitados en el mercado—ya fueran estos privados o propiedad del gobierno local como resultado de ejecuciones fiscales. Existían, y aún existen, barreras financieras, legales y estructurales que obstaculizan el acceso de estas propiedades estancadas a los mercados privados y a las entidades públicas. Estas propiedades vacantes, abandonadas y con impuestos morosos se concentran en ciertas áreas, pero también están esparcidas en patrones indiscriminados en vecindarios y ciudades, sencillamente como parcelas aisladas.

Cuando por motivos económicos una comunidad en particular deja una o más parcelas en estado de abandono por años y el gobierno local carece de otras herramientas políticas que faciliten su reurbanización, un banco de tierras puede llenar el vacío y servir como catalítico para la reutilización productiva de la tierra. La mayoría de los bancos de tierras no poseen —y no se espera que posean— capacidad interna significativa para nuevas construcciones, rehabilitaciones extensas, o para la reutilización flexible de las propiedades. Tal pericia, de existir dentro de los sectores públicos de una comunidad específica, probablemente se encuentre en una entidad de reurbanización del centro de la ciudad, en una entidad de reurbanización urbana o en entidades más especializadas en los campos de recreación o instalaciones de transporte. La transferencia del inventario de inmuebles a una autoridad especializada, o la consolidación de todas las funciones de la banca de tierras con dicha entidad, es completamente posible para un banco de tierras cuando existen dichas autoridades.

Cuando una comunidad carece de capacidad para el desarrollo o la reurbanización, es posible y apropiado para un banco de tierras ejercer un rol catalítico para estimular la reurbanización de una parcela específica. Precisamente por su capacidad para adquirir y retener terrenos vacíos, el banco de tierras posee el activo clave para contribuir en un proyecto de reurbanización de sociedad conjunta o sociedad limitada. Un banco de tierras posee un conjunto sólido de herramientas de colaboración cuando tiene amplia autoridad para tomar prestado y asegurar sus propios

intereses mediante la recuperación de financiación subordinada, las deudas a largo plazo o las posiciones de capital.

LA BANCA DE TIERRAS Y LOS FIDEICOMISOS COMUNITARIOS DE TIERRA

Un banco de tierras se confunde frecuentemente con un fideicomiso de tierras, y esta confusión es comprensible. Los fideicomisos de tierras en los Estados Unidos tienen una historia mucho más larga y son ampliamente reconocidos. Con una base sólida en la defensa del movimiento ambiental para la protección de espacios abiertos, parques, bosques y áreas silvestres, el modelo del fideicomiso de tierras durante el siglo veintiuno funciona predominantemente como un programa de "conservación de tierras". En la medida en que un banco de tierras adquiere propiedades vacías y abandonadas, y las administra como espacios verdes públicos o las transfiere a una entidad sin fines de lucro o a una entidad gubernamental como espacio público protegido, el banco de tierras opera de manera similar a un fideicomiso de conservación de tierras.

Sin embargo, existen puntos claves de diferencia entre un fideicomiso de tierras y un banco de tierras. Un fideicomiso de tierras usualmente es una entidad privada sin fines de lucro, mientras que un banco de tierras es una entidad gubernamental. Un fideicomiso de conservación de tierras normalmente tiene un enfoque particular en la protección de los recursos naturales y permite muy poca, o casi ninguna, actividad de desarrollo; un banco de tierras adquirirá y administrará propiedades para luego transferirlas a terceras partes para cualquier uso prioritario que se determine localmente, como vivienda asequible, usos mixtos de desarrollo o áreas verdes. Un fideicomiso de tierras mantiene el título de la propiedad indefinidamente; un banco de tierras mantiene la titularidad hasta que pueda identificar a un cesionario elegible. El objetivo de un fideicomiso de tierras es la adquisición de terrenos específicos mediante compras o donaciones; un banco de tierras adquiere terrenos abandonados dondequiera que estén ubicados. Un fideicomiso de tierras posee solamente los poderes que están disponibles a las corporaciones sin fines de lucro bajo las leyes federales y estatales; un banco de tierras posee una amplia gama de poderes gubernamentales autorizados por las leyes estatales y los acuerdos intergubernamentales. Un fideicomiso de tierras generalmente depende de contribuciones filantrópicas para su presupuesto operacional; un banco de tierras puede tener una variedad de fuentes de financiación interna que se derivan de su inventario y de políticas contributivas.

Dentro del amplio contexto de fideicomisos de tierras ha surgido una forma más especializada conocida como el fideicomiso comunitario de tierras (CLT, por sus siglas en inglés), o el fideicomiso comunitario de tierras para viviendas a bajo costo. Claramente el enfoque de esta forma de CLT es la adquisición de tierras para el desarrollo de viviendas que permanezcan a precios económicos a lo largo de múltiples generaciones. Uno de los componentes estructurales clave del modelo operacional del CLT es que éste adquiere y mantiene el título legal de una parcela en específico. Luego, hace arrendamientos a largo plazo donde el arrendatario establece su residencia o la usa para vivienda de alquiler. El alquiler del terreno y las políticas de la junta de directores del CLT imponen límites en los precios de reventa para asegurar la accesibilidad de la vivienda a múltiples generaciones. El CLT, como propietario del terreno, retiene a través del alquiler del terreno el derecho a adquirirla de nuevo a precios específicos y a requerir el mantenimiento de la propiedad. La posibilidad de una hipoteca a largo plazo con una tasa fija para hogares ocupados por sus dueños, basados en el alquiler del terreno a largo plazo, comienza a surgir en los mercados financieros.

Al igual que en los fideicomisos de tierras en general, existen aspectos en común entre los bancos de tierras y los CLT. Los bancos de tierras tienden a enfocarse en propiedades abandonadas, y es común que el CLT surja en vecindarios donde predominen las viviendas subestándares. Los bancos de tierras tienen como su máxima prioridad la transferencia de propiedades para el uso de viviendas accesibles, que es precisamente la misión de los CLT. Sin embargo, todavía existen algunas diferencias. Los bancos de tierras hasta el momento mantienen la titularidad hasta que pueda identificarse un nuevo cesionario; los CLT se espera que mantengan la

titularidad del terreno por al menos la duración del alquiler del terreno a largo plazo (normalmente 99 años). Los bancos de tierras permanecen como entidades públicas que rinden cuentas al liderato público electo, sujetos a cambios en las prioridades; los CLT son organizaciones privadas sin fines de lucro, dirigidos por una junta de directores elegida localmente.

Existe una variedad de posibilidades interesantes, la mayor parte para ser exploradas todavía, en la interrelación entre los bancos de tierras y los CLT. En gran parte de las jurisdicciones es posible que un banco de tierras traslade su propiedad a un CLT, condicionado a que sea utilizada para vivienda accesible. Es también posible para un CLT utilizar un programa de acuerdo depositario de un banco de tierras y "depositar" propiedades adquiridas estratégicamente por adelantado para continuar con el desarrollo de alquiler de tierras a largo plazo y de unidades residenciales. Un banco de tierras también puede retener por un periodo de tiempo más largo que lo habitual ciertas parcelas adquiridas a través de procesos de embargos fiscales en anticipación al posible desarrollo de uno o más localidades dispersas para programas del CLT. Si la ley habilitante estatal aplicable aborda el tema de la interrelación entre los bancos de tierras y los CLT, es posible que el banco de tierras mantenga la titularidad del terreno en una relación colaborativa con el CLT, y de este modo ofrezca los beneficios de exención contributiva al terreno en cuestión. La Ley del Banco de Tierras de Georgia (2012) autoriza expresamente dicha colaboración entre un banco de tierras y un CLT.

LOS BANCOS DE TIERRAS COMO RESPUESTA A DESASTRES NATURALES

Las primeras propuestas para los programas de la banca de tierras en los Estados Unidos contemplaban servir como herramientas para la planificación del uso de tierras prospectivamente. Sin embargo, la experiencia con la banca de tierras en los Estados Unidos por los pasados cincuenta años ha sido lo contrario. Las iniciativas de los bancos de tierras y de la banca de tierras surgen para lidiar con el abandono de propiedades mucho después de que las estructuras se desarrollen y deterioren.

Si los bancos de tierras y la banca de tierras son herramientas especializadas que se ocupan de manejar las propiedades inaccesibles en el mercado libre, o para las cuales sencillamente no existe demanda en el mercado, entonces sería prudente utilizar los bancos de tierras como una de las herramientas disponibles para las agencias estatales y federales de manejo de emergencias cuando ocurran desastres naturales. En la pasada década, hubo tres desastres naturales donde un programa de la banca de tierras habría ayudado en los esfuerzos de recuperación, a corto y a largo plazo, de haber existido.

El primero de estos fue la devastación de Nueva Orleans y sus alrededores, en Louisiana, por los huracanes Katrina, Wilma y Rita en agosto del 2005. En la medida que las aguas retrocedieron, decenas de miles de propiedades quedaron seriamente afectadas y deshabitadas. Por muchos años, la reparación y reconstrucción de estas viviendas no fue posible debido a la necesidad de nuevos requisitos en los códigos de construcción para las viviendas nuevas, a la insuficiencia en las cubiertas de las compañías aseguradoras, o simplemente debido a la incertidumbre de conocer el titular de la propiedad. Los pagos de los fondos de ayuda de emergencia federal le fueron dados a muchos dueños, pero no fueron lo suficiente para asegurar la reconstrucción o las transferencias de titularidad. Años después de haber pasado las tormentas, la titularidad de muchas

de esas propiedades pasó a la Ciudad de Nueva Orleans, o a la Autoridad para la Reurbanización de Nueva Orleans. Ninguna entidad, sin embargo, tenía un banco de tierras durante el periodo de las tormentas o la capacidad para moverse rápidamente para la creación de un banco de tierras.

La serie de tornados que devastaron a Tuscaloosa en Alabama, Joplin en Missouri y Minneapolis/ San Pablo en Minnesota, en mayo del 2011 también dejó amplias extensiones de vecindarios completamente destrozados. La gran preocupación expresada por los oficiales federales y estatales de manejo de emergencia en las semanas y los meses subsiguientes fue el reto que los dueños plantearon al ser incapaces de poder reconstruir sus propiedades, eligiendo abandonarlas, al recibir los beneficios del seguro y aún así abandonar sus propiedades o al simplemente vender sus propiedades a precios de remate a especuladores, quienes no se responsabilizarían por su limpieza ni por su reconstrucción. Ni Tuscaloosa ni Joplin tenían entidades públicas que pudieran tomar la titularidad de esas propiedades pendientes de rehabilitación y reutilización. En Minneapolis, el Banco Comunitario de Tierras de las Ciudades Gemelas, una organización privada sin fines de lucro y con una capacidad limitada en la banca de tierras, fue capaz de actuar rápidamente para ayudar a estabilizar y preservar el inventario de viviendas y la cultura de una comunidad de bajos recursos económicos.

Dieciocho meses después de los tornados, la "super tormenta" Sandy devastó la costa este de los Estados Unidos y causó graves daños costeros en Nueva York y Nueva Jersey. Al igual que con las tormentas del 2005 y del 2011, Sandy destruyó miles de propiedades, con el resultado final de que las mismas no podían o no debían ser reparadas o reconstruídas. En las tres ocasiones, el daño causado por las tormentas dejó un largo sendero de casas deshabitadas y abandonadas.

En la medida en que los gobiernos locales y las legislaturas estatales mejoran los bancos de tierras y la banca de tierras como herramienta especializada para el vecindario, para la ciudad y para la planificación del uso de tierras a nivel regional, existe poca justificación para no incorporar una sección especial en la legislación estatal comprensiva sobre los bancos de tierras que provea para la creación de un banco de tierras por el gobernador luego de una declaración de emergencia, como consecuencia de un desastre natural que cause un daño extenso a la propiedad y un desplazamiento de los residentes. Un modelo de legislación para tal disposición de emergencia se incluye en el Apéndice D.

A medida que los gobiernos locales y las legislaturas estatales continúan mejorando los bancos de tierras y el manejo de su tenencia como herramientas especializadas para la planificación del uso de las tierras en comunidades, ciudades y regiones, hay pocas razones para no incorporar en la legislación integral de bancos de tierras estatales una sección especial que prevea la posible creación de un banco de tierras por parte del Gobernador tras una declaración de emergencia de un desastre natural que resulta en daños extensos a la propiedad y la dislocación de los residentes.

PARTE II

LA CREACIÓN Y OPERACIÓN DE UN BANCO DE TIERRAS

CAPÍTULO 6

LA CREACIÓN DE LOS PODERES ESPECIALES PARA LOS BANCOS DE TIERRAS **64**

CAPÍTULO 7

FINANCIAR LAS OPERACIONES DE LOS BANCOS DE TIERRAS **72**

CAPÍTULO 8

ESTABLECER LA ESTRUCTURA DE GOBERNANZA DEL BANCO DE TIERRAS **82**

CAPÍTULO 9

IDENTIFICAR LAS POLÍTICAS PÚBLICAS MEDULARES DE LOS BANCOS DE TIERRAS **90**

CAPÍTULO 10

EL ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS ADMINISTRATIVAS PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES **98**

CAPÍTULO 6

LA CREACIÓN DE PODERES ESENCIALES PARA LOS BANCOS DE TIERRAS

Para lograr su cometido y facilitar la transformación de propiedades vacantes y abandonadas, un banco de tierras debe tener poderes legales específicos. La posible gama de autoridad legal es amplia, mas ciertamente no todas las formas de poderes gubernamentales locales son necesarias. Los poderes de un banco de tierras deben ser cónsonos con las metas particulares que una comunidad tenga para su banco de tierras. En un extremo del espectro, a menudo se desea conferirle a un banco de tierras recién creado todos los poderes que comúnmente poseen las entidades dedicadas a la reurbanización, como lo es el poder de expropiación o la concesión de financiación exento de impuestos. Las propuestas iniciales de los bancos de tierras incluían una variedad de poderes y funciones que excedían por mucho las funciones ejecutadas por los mismos gobiernos de la ciudad y del condado. Salvo que se ejerza cautela, tales poderes amplios pueden reflejar metas de políticas incompatibles que creen conflictos con otras entidades gubernamentales. Al otro extremo del espectro, se considera que un banco de tierras debe tener solamente el mínimo de poderes necesarios para la adquisición de la titularidad de ciertas propiedades en particular, como aquellas con impuestos morosos. La dificultad con este último planteamiento es que la efectividad del banco de tierras puede verse obstaculizada por sus propias limitaciones legales. En última instancia, un banco de tierras solamente debe tener los poderes legales necesarios para la realización de sus tareas previstas en cooperación con las autoridades gubernamentales existentes.

La facultad legal principal de un banco de tierras, esencial para sus operaciones, es el poder de adquisición, administración y disposición de propiedad. El uso del poder de expropiación a menudo se propone a las autoridades de los bancos de tierras, pero raras veces se confiere. Otros poderes, como la facultad de eliminar los impuestos morosos, también pueden concederse.

LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD

Los bancos de tierras utilizan varios mecanismos para la adquisición de propiedades que inevitablemente afectan profundamente la naturaleza y el grado de sus operaciones, en general. Son pocos los bancos de tierras que reciben automáticamente la titularidad de todas las propiedades no vendidas en ejecución fiscal por la oferta mínima reglamentaria. Para cada caso, se espera que el banco de tierras presente la oferta mínima para finalizar la venta de la propiedad ejecutada y que se concrete la escritura. En otros casos, como el de Ohio, los bancos de tierras adquieren la titularidad de todas las propiedades no vendidas en subasta por la oferta mínima, pero el

COMPARACIÓN DE LEYES DE BANCOS DE TIERRAS: PODERES OTORGADOS A BANCOS DE TIERRAS									(Ver el Apéndice C)		
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Todos los poderes necesarios	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Aprobar reglamento	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	Sí
Demandar y ser demandado	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Hacer acuerdos intergubernamentaless	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí, con el gob. estatal	Sí	Sí
Colaboración regional	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Adquirir seguro	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Contratar con terceros	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Desarrollar un plan de renovación urbana	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Establecer orden de prioridad para uso de propiedades	No	No	Sí, por entidad local	Sí, por entidad local	Sí, por entidad local	Sí, por entidad local	Sí, por entidad local	Sí, por entidad local	No	Sí, por entidad local	Sí, por entidad local
Desarrollar propiedad inmueble	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Demoler propiedad inmueble	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Cobrar cuota por servicios	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Arrendar (como arrendador o arrendatario)	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Con límite al estatus de exención contributiva	No	No	No	No	No	Sí, como arrendador	Sí, como arrendador	No	n/a	Sí, tras 5º año de arrendamiento	No
Desarrollar propiedad inmueble mediante una sociedad conjunta o sociedad limitada	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Descargar y extinguir los gravámenes fiscales	No	Sí	No	Sí	No	No	Sí	Sí	No	No	No, solo puede solicitarlo
Hacer cumplir los códigos	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Poder de expropiación	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Acciones en masa para aclarar los títulos de propiedad	Sí	No	No	No	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	No

gobierno local puede preseleccionar las propiedades a ser transferidas al banco de tierras en una etapa anterior.

Michigan tiene un enfoque un poco distinto, y autoriza a los bancos de tierras a recibir, aunque no automáticamente, propiedades decomisadas como resultado de los procesos de ejecución fiscal. Parte del motivo de esta diferencia es que, bajo la ley de Michigan, los procesos de ejecución fiscal culminan en la confiscación de la propiedad por la autoridad gubernamental embargante y no en una venta por el impago de impuestos, como en el caso de otras jurisdicciones. La ley de Michigan también les confiere a los gobiernos locales el derecho de adquirir propiedades embargadas que de otro modo se traspasarían a un banco de tierras o se ofrecerían en subasta pública.

COMPARACIÓN DE LEYES DE BANCOS DE TIERRAS: ADQUIRIR Y HACER INVENTARIO DE PROPIEDAD INMUEBLE									(Ver el Apéndice C)		
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Traspasos municipales	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Ser dueño de propiedad fuera de la jurisdicción geográfica	No prohibidas	Sí, mediante un acuerdo inter-agencial (AIA)	No	No	No	No	No	No	No prohibidas	No	No prohibidas
Adquirir por donación, intercambio, traspaso o legado	Sí	Sí, sujeto a límites	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Adquirir por compra	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Propiedad sujeta a códigos de construcción y leyes de zonificación locales	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Acepta título en lugar de la ejecución fiscal	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Mantener un inventario público de toda la propiedad bajo tenencia del BTC	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí, de la propiedad con impuestos morosos	Sí	Sí
Límite de tiempo de tenencia de la propiedad	No	Sí (16 años)	No	No	No	No	No	No	No	No	No

A diferencia de estos bancos de tierras, el Banco de Tierras de Atlanta no recibe automáticamente la titularidad de ninguna propiedad como resultado de las ejecuciones fiscales. Éste tiene la autoridad (aunque no la obligación) para licitar la oferta mínima en una venta de ejecución fiscal, mediante acuerdo en el cual asume la responsabilidad del pago de impuestos que posteriormente extingue, y para adquirir la propiedad de no existir una oferta más alta.

La mayoría de los bancos de tierras puede recibir la titularidad a través de ejecuciones fiscales de cualquier tipo de propiedad, ya sea residencial o comercial, con mejoras o deshabitada. Sin embargo, en Ohio los bancos de tierras no pueden recibir la titularidad de terrenos sin mejoras o de aquellos que albergan estructuras donde el gobierno local ha comenzado los procesos de demolición. Los bancos de tierras de Ohio están autorizados a adquirir propiedades con mejoras a través del proceso de ejecución, si el gobierno local inicialmente determina que la propiedad es "necesaria para la implementación de un programa efectivo de reutilización de tierras".

Aunque los bancos de tierras reciben la mayor parte de sus propiedades como resultado de las ejecuciones fiscales, es clave para sus operaciones el que un banco de tierras tenga la autoridad para adquirir propiedades de otras tres posibles fuentes.

Primero, un banco de tierras debe poder adquirir otras propiedades del Estado de los gobiernos locales, ya fueran éstas adquiridas años antes como resultado de procesos de ejecución o de propiedades excedentes. Todos los estatutos de los bancos de tierras de la segunda y tercera generación expresamente proveen amplia autoridad para transferencias discrecionales de los gobiernos locales participantes a los bancos de tierras.

Segundo, un banco de tierras debe tener la discreción para adquirir propiedades mediante donaciones y transferencias voluntarias de dueños privados. Por ejemplo, los bancos de tierras de Ohio pueden recibir propiedades mediante escritura en vez de mediante ejecución fiscal, y las transferencias de donativos están expresamente autorizadas para el Banco de Tierras de Atlanta y el Banco de Tierras del Condado de Genesee. No se le requiere al Banco de Tierras del Condado de Genesee aceptar todas las propiedades procedentes del proceso de

ejecución fiscal, y puede ejercer cierta discreción en la identificación de propiedades que quiera adquirir. Éste identificó los siguientes factores a considerar en su adquisición de propiedades:

1. Propuestas y solicitudes por corporaciones sin fines de lucro que identifiquen propiedades específicas para su posterior adquisición y reurbanización.
2. Propuestas y solicitudes por entidades gubernamentales que identifiquen propiedades específicas para su posterior adquisición y reurbanización.
3. Propiedades residenciales que estén ocupadas o disponibles para su ocupación inmediata sin necesidad de una rehabilitación sustancial.
4. Propiedades mejoradas sujetas a una orden existente de demolición de las mejoras y propiedades que cumplan con los requisitos de demolición de las mejoras.
5. Propiedades deshabitadas que puedan colocarse en el Programa de Disposición Side Lot.
6. Propiedades que respalden los planes estratégicos de revitalización y estabilización del vecindario.
7. Propiedades que puedan formar parte de un plan de desarrollo de agrupación de tierras.
8. Propiedades que generen recursos operacionales para las funciones del banco de tierras.

Una tercera fuente potencial de propiedades para un banco de tierras, de éste poseer la autoridad legal necesaria, es la adquisición de propiedades mediante la compra o el arrendamiento en el mercado libre. El razonamiento para tal poder es que el banco de tierras puede negociar la compra de una propiedad de un dueño privado con el fin de agruparla a un terreno para su reurbanización. Hoy en día, todos los estatutos de los bancos de tierras de la tercera generación expresamente contienen amplios poderes de adquisición de tierras.

Las primeras propuestas de los bancos de tierras contemplaban la adquisición de grandes cantidades de terrenos como una manera para controlar el desparrame urbano, moderar los precios de las tierras y lograr una planificación en el uso de los terrenos públicos. La realización de esta visión a gran escala no sería posible a menos que un banco de tierras tuviera la capacidad para la adquisición de terrenos a través de las expropiaciones. Muchos de los proponentes iniciales, por ende, argumentaban a favor de las expropiaciones como el poder medular de los bancos de tierras. Sin embargo, a finales de los años 1960 y a principios de los 1970, todavía se cuestionaba el alcance de las disposiciones constitucionales federales para evitar la incautación de propiedades privadas para uso público sin una justa compensación. Específicamente, ¿podría la Constitución permitir a una entidad gubernamental local el ejercicio de la expropiación para la adquisición de un terreno, meramente con el propósito de traspasarla a otro dueño privado? En el 1954, la decisión del Tribunal Supremo de los Estados Unidos en *Berman v. Parker* (348 U.S. 26 (1954)) permitió la expropiación para la reurbanización de barrios pobres, pero el alcance del poder para la incautación de una propiedad de un dueño para transferirla a otro dueño permaneció incierto. Treinta años más tarde en Hawaii Housing *Authority v. Midkiff* (467 U.S. 229 (1984)) el Tribunal Supremo decidió que el alcance sustantivo de la cláusula constitucional de "uso público" es consustancial con las determinaciones legislativas de lo que constituye un uso público. Subsiguientemente, en *Kelo v. City of New London* (545 U.S. 469 (2005)) el Tribunal sostuvo que la expropiación y la transferencia de terrenos por parte del gobierno a manos privadas estaba permitida cuando se asegurara que el propósito público era el desarrollo económico. En el periodo posterior a *Kelo*, sin embargo, un gran número de jurisdicciones aprobaron enmiendas a las constituciones estatales o a las leyes estatales que circunscribían severamente el uso de expropiaciones para propósitos de desarrollo económico.

Los bancos de tierras, según se han desarrollado en los pasados 35 años, han tenido un enfoque mucho más limitado que el propuesto originalmente. En vez de servir como entidades de "reserva de tierras" proactivas—para el control de la oferta y la demanda de terrenos para propósitos de desarrollo como una estrategia para la zonificación alterna— estos bancos de tierras se enfocan en revertir las tierras vacantes, abandonadas y en impago contributivo a un uso productivo. El argumento que justifica darles el poder de expropiación se relaciona directamente con su rol potencial en agrupar grandes terrenos para el desarrollo futuro. Debido a que los bancos de tierras

sí tienen el poder de agrupación de tierras, cuando un lote o una parcela permanece bajo la titularidad de un dueño privado y éste no traspasa la propiedad voluntariamente, la agrupación de tierras, al igual que la propuesta del nuevo desarrollo, queda derrotada.

Hasta el momento, ha habido consenso a nivel legislativo estatal contra el otorgamiento del poder de expropiación a los bancos de tierras. El modelo de legislación comprensivo de los bancos de tierras expresamente rechaza el poder de expropiación, y el mismo no se encuentra en la legislación habilitante de ningún banco de tierras. Bajo la ley estatal el poder de expropiación no está implícito. Usualmente se presentan tres argumentos en contra de la delegación del poder de expropiación a los bancos de tierras. El primero es que las leyes constitucionales aplicables establecen límites sustanciales en el uso de este poder para propósitos de reurbanización. El segundo es que los mismos gobiernos locales tienen el poder de expropiación y en la magnitud en que esto se ejerza, debe hacerse por una entidad gubernamental que responda directamente al electorado. Si el propósito de la adquisición está dentro de los parámetros constitucionales del estado, el gobierno local puede adquirir la propiedad y luego transferirla a un banco de tierras. Tercero, el ejercicio de esta forma de poder de expropiación a menudo se refiere como "el punto de condena" (spot condemnation) y genera una fuerte oposición pública y política.

LA ADMINISTRACIÓN DE LA PROPIEDAD

A muchos bancos de tierras les es requerido por ley el mantenimiento de un inventario de la tenencia de sus propiedades y su clasificación acorde con sus usos potenciales. La titularidad de un gran volumen de propiedades plantea retos significativos que van más allá de simplemente listar y clasificar la propiedad. Los bancos de tierras son responsables de todos los aspectos del manejo y el mantenimiento de la propiedad, que no es una tarea sencilla cuando las propiedades contienen estructuras derruidas y deterioradas. Todos los estatutos comprensivos de los bancos de tierras de la segunda y de la tercera generación expresamente proveen amplios poderes

Hasta el momento, ha habido consenso a nivel legislativo estatal en contra de otorgar el poder de dominio eminente a los bancos de tierras.

relacionados con la administración, la rehabilitación y la demolición de las propiedades mantenidas en inventario.

Aunque puede estar implícito en el reglamento de algunos bancos de tierras, una característica en la legislación de los bancos de tierras recién establecidos es que les confiere a éstos la autoridad para establecer cargos y cobrar rentas—reconociéndoles la potestad de adquirir propiedades ocupadas o de rehabilitar y arrendar sus propiedades a terceras partes. La evolución de los bancos de tierras en los pasados 35 años demuestra la necesidad de abordar dos inquietudes específicas relacionadas con la administración de las propiedades por un banco de tierras: su capacidad para concertar acuerdos de administración de propiedades y abordar asuntos sobre la responsabilidad por problemas ambientales. Dado el número de propiedades adquiridas por un banco de tierras y la variedad de los tipos de propiedades, los bancos de tierras recién establecidos han sido autorizados expresamente a contratar con terceros privados la administración y la operación de partes del inventario.

El temor por la posible responsabilidad bajo la ley federal o estatal por los gastos de saneamiento ambiental es una inquietud que condujo a algunos proponentes de los primeros bancos de tierras a ser cautelosos con la aceptación automática de todas las propiedades en ejecución fiscal o de propiedades con mejoras. A las entidades gubernamentales se les concede inmunidad limitada por los gastos de limpieza ambiental cuando se considera que el titular de la propiedad obtuvo una "adquisición involuntaria".

LA DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD

Las leyes locales y estatales que regulan la disposición de propiedades del Estado a menudo son una barrera para la transferencia y la transformación de propiedades deshabitadas y abandonadas. Debido a que la mayoría de estas propiedades se adquieren como resultado de procesos de ejecución fiscal, los gobiernos locales se encuentran en posesión de propiedades no deseadas ni transferibles. Una función importante de un banco de tierras es reconocer la naturaleza particular de estas propiedades y crear un mayor grado de flexibilidad en cuanto a los términos y las condiciones bajo las cuales las propiedades pueden traspasarse a terceros.

La adopción de políticas que regulen los precios de ventas para la transferencia de propiedades es una normativa crucial para los gobiernos locales que contemplan la creación de un banco de tierras, así como para el liderato de un banco de tierras ya establecido. Subyacente a la creación de políticas de precios aún permanece la interrogante en cuanto a si las leyes preexistentes sobre la disposición de los activos públicos aplican a las propiedades de un banco de tierras. Cada banco de tierras ha abordado esta inquietud de una forma levemente distinta, de manera que refleje la estructura única de las leyes en cada jurisdicción.

Una característica de los estatutos de los bancos de tierras de la segunda y tercera generación es la autorización especial para establecer, a discreción del banco de tierras, políticas específicas de precios aplicables a las ventas y a otras disposiciones del inventario. Tal discreción se debe al reconocimiento de que la finalidad pública de un banco de tierras depende grandemente de las condiciones socioeconómicas locales y de las prioridades del gobierno local. En comunidades donde existe una ausencia total de la demanda en el mercado por inmobiliario, el mayor y mejor uso para el inventario de un banco de tierras puede ser sencillamente la conversión de las propiedades en parques, jardines, y corredores para el transporte público, mediante traspasos sin costo a entidades sin fines de lucro o a agencias gubernamentales locales. En otras comunidades, el inventario del banco de tierras puede tener un resultado óptimo cuando se utiliza como catalítico para impulsar nuevos desarrollos, en cuyo caso los traspasos pueden hacerse a un costo mínimo o sin costo, condicionado a actividades de desarrollo. En otras comunidades donde enfrentan escasez de vivienda a precios accesibles, el inventario puede traspasarse sin costo a un desarrollador sin fines de lucro con el objetivo de lograr el menor precio posible para los futuros ocupantes.

Una decisión crucial de política para los gobiernos locales que contemplan la creación de un banco de tierras y para su liderazgo es el establecimiento de políticas que rijan los precios de venta para la transmisión de la propiedad. Detrás de la creación de políticas de fijación de precios, sin embargo, está la cuestión de umbral de si las leyes preexistentes para la disposición de activos públicos se aplican a las propiedades de un banco de tierras. Cada banco de tierras ha abordado esta preocupación de una manera ligeramente diferente de una manera que refleja la estructura única de tales leyes en cada jurisdicción.

CAPÍTULO 7

FINANCIAR LAS OPERACIONES DE LOS BANCOS DE TIERRAS

La financiación de las operaciones de un banco de tierras no puede ser incidental. Se deben analizar y tomar en consideración en la ley habilitadora estatal, el acuerdo intergubernamental y las prioridades operacionales establecidas por la junta de directores del banco de tierras. El primer punto que debe debatirse en el análisis sobre la financiación de las operaciones de un banco de tierras siempre es la naturaleza del inventario de las propiedades inmuebles en el que se centrarán las actividades de la entidad. Este inventario consiste en el registro de propiedades deshabitadas, abandonadas y ejecutadas que ha abandonado el mercado libre. Debido a su naturaleza, en su condición actual, estas propiedades no generan recaudos tributarios ni beneficios comunitarios. Son obligaciones y por tanto pasivos. Estas propiedades disminuyen el valor de los inmuebles aledaños, aumentan el costo de los servicios contraincendios y de seguridad pública y desestabilizan los vecindarios y las comunidades.

En un momento en el que los gobiernos locales están enfrentando un nivel considerable de estrés fiscal, no resulta fácil convencerlos de que inviertan los reducidos fondos que tienen disponibles, en la remoción de estructuras deterioradas. Sin embargo, los hechos claramente demuestran que el valor inmediato que produce en una comunidad la demolición de una sola estructura deteriorada que esté parcialmente quemada es mucho mayor que el

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Subvenciones y donaciones	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Pagos de alquileres	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Pagos por servicios prestados	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Pagos por ventas de propiedades	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Dinero prestado	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No
Emisión de bonos garantizados por ingresos	Sí	Sí	Sí	No	No	Sí	Sí	Sí	No	No	Sí
Inversiones de dinero	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Obtener un seguro para el pago de deudas	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí
Posible recuperación de impuestos de las propiedades enajenadas por el banco de tierras	Sí (50%/5 años)	No	Sí (50%/5 años)	Sí Hasta 75%/5 años	No	Sí 100% menos costos/3 años	Sí (50%/5 años)	Sí	No	Sí Hasta to 50%/5 años	No

costo de la demolición. Presentar un análisis a largo plazo de los resultados de la conversión de estos espacios deshabitados en espacios vibrantes debería ser suficiente para convencer a los gobiernos locales de proporcionar respaldo económico gubernamental directo para las operaciones de los bancos de tierras. Lamentablemente, esta perspectiva no siempre prevalece. En la segunda y la tercera generación de los bancos de tierras se ha abordado esta situación a través de acercamientos nuevos y creativos en el diseño de los bancos, que no solo permiten que estos conviertan las propiedades deshabitadas en propiedades de usos productivos, sino que pueden cumplir este objetivo sin la necesidad de desembolsos considerables provenientes de los restringidos recursos gubernamentales existentes.

FINANCIACIÓN MEDIANTE LOS INGRESOS GENERALES

Ciertamente existe la posibilidad de que los gobiernos locales participantes puedan proporcionar todo el presupuesto de operaciones de un banco de tierras a través de asignaciones presupuestarias generales. Este fue el acercamiento de la primera generación de bancos de tierras en St. Louis, Cleveland, Louisville y Atlanta. Este acercamiento aún es factible y es el más eficiente en los casos en que las operaciones de los bancos de tierras son parte íntegra de las funciones de un departamento o agencia que existe en el gobierno local, tal como, por ejemplo, un departamento de vivienda y desarrollo comunitario o una autoridad de renovación urbana. En estas instancias, se crea un banco de tierras como una entidad jurídica con la autoridad para ejercer los poderes otorgados por ley, cuyas actividades, sin embargo, las llevan a cabo oficinas y empleados del gobierno local ya existentes.

Uno de los elementos más importantes que debe tomarse en consideración si se propone que la financiación de las operaciones de un banco de tierras provenga del ingreso general del gobierno es la medida en que el banco de tierras resulte responsable por realizar funciones que, de otra forma, desempeñaría el gobierno local. Resulta común que un gobierno local gaste habitualmente una cantidad considerable de fondos para remediar o demoler las propiedades privadas con violaciones más significativas a los códigos de vivienda y construcción, con la esperanza de que exista la posibilidad de compensación o reembolso por parte de los propietarios. Los gobiernos locales tienden a recuperar un porcentaje muy bajo de los gastos incurridos en hacer cumplir los códigos en propiedades privadas considerablemente deterioradas, por lo que, en términos económicos, tiene más sentido coordinar con el banco de tierras local para que este adquiera el título de la propiedad mediante el procedimiento de cumplimiento tributario y transferir al banco de tierras, el importe del presupuesto que iba destinado a una remediación y demolición.

Depender únicamente de los ingresos generales para la financiación, presenta tres desventajas principales. La primera consiste en que este método tiende a ser efectivo únicamente cuando los costos incrementales son bajos, lo cual significa que el tamaño y la naturaleza del inventario adquirido, administrado y traspasado es pequeño y fácil de manejar. Este acercamiento puede funcionar si una comunidad particular tiene pocos predios “problemáticos” y cuenta con un departamento o entidad con personal adecuado. Sin embargo, este acercamiento no será exitoso si el inventario en cuestión es grande o si las condiciones de las propiedades son de naturaleza compleja.

La segunda desventaja que presenta depender de los ingresos fiscales generales para financiar un banco de tierras es que la mayoría de los bancos de tierras son, y deben ser, esfuerzos cooperativos entre varios gobiernos locales. Cuando existen dos o más gobiernos participantes, de manera inevitable, se produce una tensión entre éstos en cuanto a establecer si el beneficio financiero que recibe cada gobierno local corresponde a su aportación de fondos anual. Desafortunadamente, esto resulta en dificultades al asignar los recursos de personal, ya que, en ocasiones, se confiere mayor prioridad a los intereses políticos que a las propiedades en sí.

La tercera desventaja de la financiación mediante los ingresos generales consiste simplemente en que los fondos no están garantizados cada año. Este acercamiento a la financiación requiere que el liderazgo del banco de tierras re-argumente y establezca cada año los costos del descuido de las propiedades deshabitadas y el valor de convertir dichas propiedades en activos. Siempre es esencial rendir cuentas todos los años al público en general y a los líderes electos. No obstante, el ciclo completo de adquisición,

administración y disposición de las fincas de propiedad deshabitada y abandonada en raras ocasiones concluye en doce meses.

SUBVENCIÓN CRUZADA DEL INVENTARIO

El acercamiento de Michigan presenta uno de los aspectos más creativos de la segunda generación de legislación sobre bancos de tierras: el mecanismo de financiación que está integrado en la relación entre, por un lado, las reformas globales al proceso de embargo de bienes inmuebles por impago de impuestos, aprobadas en 1999 y, por el otro, la legislación integral sobre bancos de tierras aprobada en 2003. En las reformas al procedimiento de embargo por impago de impuestos sobre bienes inmuebles, el estado de Michigan revisó la estructura de los procesos de cumplimiento en su totalidad y eliminó la venta de gravámenes fiscales o certificados de impuestos a terceras partes privadas, así como el requisito de vender las propiedades a través de subastas públicas. En su lugar, los nuevos procedimientos disponen para amplia notificación y aviso al titular de la propiedad con impuestos morosos y a todas las partes que tengan un interés en la propiedad, para que se celebre una audiencia judicial sobre los avisos y la morosidad, y el traspaso poco después de la audiencia judicial, al gobierno local de todo inmueble para el cual no se salden los impuestos adeudados. A pesar de que la gran mayoría de los impuestos morosos se saldan, este nuevo acercamiento tiene como resultado que todo el inventario de inmuebles que adeuden una cantidad significativa de impuestos sobre la propiedad se traspasará al control del gobierno local, el cual podrá elegir si traspasar al banco de tierras local todo el inventario o una porción de este.

Una consecuencia del acercamiento de Michigan consiste en que el banco de tierras se convierte en el propietario legal de un volumen significativo de propiedades, especialmente en aquellas jurisdicciones más afectadas por el abandono. Algunas de estas propiedades pueden tener un valor negativo, lo que significa que el costo de limpieza o remediación de la propiedad supera el valor de mercado de la propiedad después de la remediación. Sin embargo, algunas de las propiedades tendrán un valor de mercado que supere los gastos de administración y remediación. Además, una porción limitada del inventario total tendrá un valor que supere considerablemente los gastos de administración y remediación. Por ejemplo, un predio con un hogar deshabitado y de calidad subestándar podría tener un valor de mercado de $40,000, pero tiene un gravamen fiscal de $10,000. En algunas instancias, un banco de tierras puede adquirir la propiedad sin costo alguno y cancelar el gravamen fiscal. Si el banco de tierras invierte $20,000 en la administración y rehabilitación de la propiedad, probablemente pueda colocarla en el mercado por un precio de venta de $60,000, lo que rendiría un excedente de $40,000 en ingresos en efectivo. A su vez, estos ingresos en efectivo excedentes apoyan las operaciones del banco de tierras, particularmente la administración y remediación de las propiedades que no tienen un usuario o cesionario inmediato.

El acercamiento de subvención cruzada del inventario para la financiación de las operaciones de un banco de tierras es factible solo cuando existe un sistema de ejecuciones fiscales que resulte en el traspaso directo de todas o la mayoría de las propiedades con impuestos morosos al banco de tierras. En la medida en que el sistema de ejecuciones fiscales continúe vendiendo o subastando a terceros que sean inversores privados, desaparece la capacidad de captar el posible valor excedente de las propiedades con impuestos morosos y se pierde el potencial para utilizar subvenciones cruzadas en un banco de tierras. Desde una perspectiva macropolítica, los sistemas de ejecuciones fiscales más ineficientes e ineficaces son aquellos que traspasan 100% del excedente potencial a los inversionistas o especuladores que no tienen un compromiso con el público o el bien común, y con ello dejan al gobierno local la responsabilidad de adquirir y administrar solo aquellas propiedades con valor negativo. Esta disputa no se dirige a los propietarios que pretenden pagar sus impuestos y evitar perder sus hogares, sino entre los inversionistas privados y los vecindarios y las comunidades donde se encuentra ubicada la propiedad. Se escogerá una de dos políticas públicas: si se permitirá a los inversionistas privados beneficiarse de las ganancias de las altas tasas de interés y sanciones y del valor excedente, lo que implica que los vecindarios y las comunidades tienen

que lidiar con los riesgos más altos, o si el gobierno local ejercerá su poder fundamental tributario en aras de servir al bien común.

RECUPERACIÓN DE IMPUESTOS

Devolver al banco de tierras una porción de los impuestos sobre la propiedad inmueble que generen las actividades del mismo banco de tierras podría proveerle a este, financiación directa a largo plazo. Un mecanismo de recuperación de impuestos lo que hace es canalizar una porción de los impuestos sobre bienes inmuebles que se generen en el futuro por las propiedades que el banco de tierras ha devuelto a los registros de tributarios. La premisa clave de este acercamiento consiste en reconocer que el enfoque principal del banco de tierras es sobre las propiedades con impuestos morosos, es decir, sobre aquellas propiedades que no generan ningún ingreso para el gobierno local. Una vez el banco de tierras traspase estas propiedades a propietarios privados nuevos, las propiedades se incluyen nuevamente en los registros tributarios y, así vuelven a ser una fuente de ingresos positivos para los gobiernos locales.

Una vez más, Michigan fue el primer estado en crear este mecanismo de financiación para sus bancos de tierras. A través de una serie de enmiendas legislativas se dispuso que, en esencia, el banco de tierras recupera 50% de todos los impuestos sobre bienes inmuebles que se capturen durante un plazo de cinco años a partir del traspaso de la propiedad a un propietario privado mediante el banco de tierras. La idea de asignar o dedicar una porción de los impuestos sobre bienes inmuebles generados en el futuro, a una agencia, entidad o programa particular, por lo general, —y muy justificadamente—, provoca mucho escepticismo en los gobiernos locales, los distritos escolares y los directores financieros del gobierno. Al mantener el enfoque en el hecho de que el inventario de propiedades en cuestión en la actualidad no genera ingreso alguno, sino costos, y en que el objetivo consiste en lograr que las propiedades se conviertan nuevamente en propiedades que generen impuestos, entonces el asunto se puede resumir claramente de la siguiente forma: ¿Qué resulta mejor? ¿Tener un 100% de nada o un 50% de algo? La justificación de esta recuperación de impuestos de naturaleza limitada y específica para financiar las operaciones del banco de tierras se fortalece al señalar que las acciones administrativas del banco de tierras en cuanto a las propiedades también disminuyen los gastos públicos relacionados con las acciones de cumplimiento reglamentario y al incremento de gastos en los servicios contraincendios y de seguridad pública. Por ejemplo, la mera eliminación de un edificio significativamente deteriorado resultará en un incremento inmediato del valor de las propiedades aledañas, lo cual, a su vez, generará una cantidad mayor de ingresos por impuestos sobre bienes inmuebles.

Esta estrategia de utilizar una porción de los ingresos que se generarán en el futuro a través del impuesto sobre la propiedad inmueble para apoyar las operaciones de un banco de tierras, que surgió en Michigan, se ha emulado en otros estados, que han promulgado en los últimos años legislación integral sobre los bancos de tierras. Cinco estados adicionales (Nueva York, Missouri, Pennsylvania, Nebraska y West Virginia) permiten que hasta un 50% de los ingresos tributarios se asignen al banco de tierras. La ley de Bancos de Tierras de Georgia (Georgia Land Bank Act) autoriza que se asigne hasta un 75% de estos ingresos en un periodo máximo de cinco años. Esta autorización no se incluyó en la legislación sobre bancos de tierras de Ohio, Tennessee y Alabama.

Un componente fundamental al evaluar la factibilidad política y la eficacia financiera de una asignación de ingresos de impuestos sobre bienes inmuebles generados en el futuro, a un banco de tierras es la naturaleza de las entidades gubernamentales entre las que se distribuyen los impuestos sobre la propiedad inmueble. Cuando los ingresos de impuestos sobre inmuebles pertenecen a una gran cantidad de entidades públicas de naturaleza diversa, como lo son los distritos policíacos, los distritos de bomberos, los distritos de bibliotecas, los distritos de servicios de agua potable, entre otros, lograr que todas las entidades concuerden con que el subsidio debería asignarse al banco de tierras resulta un desafío exponencialmente difícil. En muchas jurisdicciones, el distrito escolar del sistema de educación pública desempeña un papel predominante en la imposición y recaudación de impuestos sobre la propiedad inmueble, por lo que su participación en esta estrategia de financiación de bancos de tierras es crucial.

Se debe evitar sobrestimar los impuestos que probablemente generarán estos programas de recuperación de impuestos, y con ello crear un presupuesto para el banco de tierras a base de proyecciones de flujo de caja poco realistas. Un motivo por el que se debe ser prudente con este asunto es que, como resultado de la política pública local, una porción del inventario del banco de tierras se podría asignar intencionalmente a nuevos cesionarios o a nuevos usos que en el futuro no generarán ingresos por impuestos o generarán pocos ingresos de este tipo, tales como traspasos para parques públicos, transportación pública y agricultura urbana. Similarmente, las propiedades que un banco de tierras traspase a nuevos dueños mediante un programa de cesión de lotes aledaños podrían estar sujetas a exenciones tributarias adicionales. A su vez, las propiedades que un banco de tierras traspase a propietarios nuevos en un programa de lotes aledaños probablemente tendrán valores para propósitos de impuestos, relativamente bajos en los próximos años. En las jurisdicciones en las que la tasa de aumento en el impuesto sobre la propiedad es baja comparada con otros estados, la recuperación de ingresos de intereses será proporcionalmente más baja.

Existe otra manifestación del subsidio mediante la recuperación de impuestos, para las operaciones de los bancos de tierras. Se trata de una estructura de financiación a través de incrementos tributarios sobre las propiedades de los bancos de tierras. La mayoría de las jurisdicciones de los Estados Unidos han incursionado de alguna manera en la financiación por incrementos impositivos (tax increment financing, TIF), o los distritos de asignación tributaria (tax allocation districts, TAD). Además, una amplia gama de estructuras legales y financieras se encuentran en desarrollo. En esencia, en una estructura de financiación por incrementos impositivos se asigna una porción de los ingresos, que se generarán en el futuro, de los impuestos sobre las propiedades inmuebles como resultado de un desarrollo particular, a la misma área en desarrollo. En teoría, el desarrollo provocará tasaciones fiscal más alta, que resultará a su vez en una mayor cantidad de ingresos por impuestos sobre la propiedad. Este aumento de ingresos podría usarse en su totalidad o en parte para subvencionar el desarrollo. Hasta el momento, esto es más común cuando hay un solo proyecto de desarrollo grande, en el que el incremento de ingresos futuros está comprometido hacia el pago de los costos de la infraestructura o los servicios relacionados al proyecto. Esos ingresos comprometidos se convierten entonces en la base para tomar préstamos a gran escala y para emitir bonos de financiación por incrementos impositivos. El TIF común no suele estar disponible para los bancos de tierras, ya que, por definición, el objetivo principal de los bancos de tierras no es el desarrollo a gran escala de una sola extensión de propiedades consolidadas. Por lo general, un banco de tierras no busca propiedades para adquirirlas y desarrollarlas, sino que se convierte en el propietario de los inmuebles con impuestos morosos que pudiesen estar distribuidos por toda la comunidad. Su objetivo principal no es tanto la concentración o consolidación parcelaria y el desarrollo a gran escala, sino eliminar los pasivos y obligaciones existentes relacionadas con las propiedades y convertirlas a usos productivos conforme a las necesidades de la comunidad de que se trate.

Sin embargo, Michigan optó por crear una estructura de financiación por incrementos impositivos para los bancos de tierras. Para lograrlo, definió por ley, a toda propiedad inmueble cuyo titular sea el banco de tierras, como una "abandonada". Cuando un banco de tierras es titular de propiedades abandonadas con una base de valor tributable de cero, se torna posible incluir las propiedades del banco de tierras en un plan de renovación urbana para propiedades abandonadas y emitir bonos respaldados por el 100% de los incrementos en los ingresos por impuestos generados de las propiedades abandonadas.

FONDOS ROTATORIOS DE IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD MOROSOS

Ante el impago de los impuestos sobre la propiedad, un gobierno local tiene tres opciones básicas. La primera opción es no hacer nada y simplemente permitir que los gravámenes fiscales aumenten en la medida que transcurra el tiempo como resultado de sanciones e intereses. Sin embargo, este acercamiento tendría como consecuencia que el propietario tendrá cada vez menos incentivo para actuar responsablemente en cuanto al mantenimiento

de la propiedad, el incentivo del mercado privado para adquirir la propiedad disminuirá, el gobierno perderá ingresos, y el valor y estabilidad de la comunidad se menoscabará.

La segunda opción consiste en que el gobierno local venda los gravámenes fiscales de la propiedad a inversionistas privados. La ventaja de esta opción es que el gobierno local genera ingresos de inmediato, ya que el inversionista privado pagará los impuestos morosos subyacentes. Con esta opción, el inversionista privado tendrá la ventaja de recibir el beneficio de un gravamen de primer grado con un tipo de "súperprioridad", de manera que tendrá prelación sobre toda hipoteca, arrendamiento, u otra carga. El inversionista privado espera las tasas altas de interés y las penalidades asociadas al gravamen, que, por lo general, alcanzan un promedio de 18% o más anuales, y con la posibilidad de una tasa de rendimiento aún más alta. La práctica gubernamental de vender gravámenes de impuestos sobre la propiedad (gravámenes fiscales) a inversionistas privados tiene una historia de cientos de años, pero históricamente la práctica no produce el éxito a largo plazo para los gobiernos locales. A finales del siglo XX, la venta y titularización de los gravámenes fiscales aumentó de manera súbita, pero, al mismo tiempo, muchas comunidades se percataron de que la venta de los gravámenes fiscales en un corto plazo resultaba en costos imprevistos a largo plazo. La venta de gravámenes fiscales a inversionistas privados divide los incentivos y las funciones inherentes al poder fundamental del gobierno de tributar. El incentivo de un inversionista privado de gravámenes fiscales es simplemente maximizar la tasa de rendimiento del gravamen y la manera más fácil de lograrlo es invertir el mínimo esfuerzo posible en permitir que el propietario del inmueble liquide el gravamen fiscal sobre la propiedad. Además, el inversionista privado de gravámenes fiscales no tiene ninguna obligación formal de invertir más en la propiedad y ciertamente tiene pocos incentivos para fomentar el bienestar general o el bien común. Resulta común que un inversionista de gravámenes fiscales permita que transcurran varios años posteriores a su compra, sin que se paguen los impuestos o que espere años antes de optar por ejecutar los gravámenes.

La tercera opción que tiene el gobierno consiste en "internalizar" o canalizar hacia sus arcas las sanciones y los intereses sobre los impuestos morosos al conservar el control del sistema de cumplimiento de los impuestos sobre la propiedad. En la actualidad, cuando un gobierno local vende su cartera de impuestos morosos a un inversionista privado, simplemente está transfiriendo al mercado privado las ganancias que generan las tasas altas de sanciones y sus intereses, mientras que, al mismo tiempo, conserva todos los costos asociados con las propiedades en deterioro. Un "fondo rotatorio de impuestos morosos sobre la propiedad" es un programa en el que el gobierno local o una entidad del gobierno local, como un banco de tierras, toma prestado suficientes fondos para saldar la deuda de impuestos morosos con los gobiernos locales. A cambio de esto, se le otorga a la entidad o banco de tierras el control de todos los gravámenes fiscales morosos, el derecho de ejecutar tales gravámenes y, sobre todo, el interés y las sanciones de tales gravámenes. Dado que la gran mayoría de los impuestos sobre la propiedad morosos se liquida antes del proceso final de ejecución, los intereses y las sanciones se otorgan a la entidad o banco de tierras, y no al inversionista privado. En esencia, un programa de financiación a través de impuestos morosos permite que el gobierno local o el banco de tierras internalice el flujo de caja de los intereses y las sanciones y que aplique estos ingresos al proceso de cumplimiento tributario y a la administración de las propiedades ejecutadas por impuestos morosos. Este proceso se utiliza en 82 de los 83 condados de Michigan, y mientras ejercía como tesorero del Condado de Genesee, Dan Kildee fue el primero en integrar los procesos de financiación, recaudación y ejecución fiscales con el modelo de banco de tierras. Este modelo fue emulado por el Banco de Tierras del Condado de Cuyahoga (Cuyahoga County Land Bank, Cleveland, Ohio), donde el tesorero del condado ha integrado este proceso mediante el uso del excedente de efectivo del condado como la fuente del capital del fondo rotatorio, en vez de capitalizar el fondo a través de financiación a corto plazo.

FONDOS DEDICADOS MEDIANTE CARGOS POR IMPUESTOS MOROSOS

Toda fuente potencial de financiación para las operaciones de los bancos de tierras tiene ventajas y desventajas políticas y económicas. Todos los argumentos sobre financiación para los bancos de tierras tienen en común el sencillo planteamiento de que la inacción en cuanto al inventario de propiedades deshabitadas, abandonadas y en deterioro constituye en sí una decisión sumamente costosa. Estas propiedades imponen costos significativos a los propietarios de inmuebles aledaños, a la comunidad y al gobierno local. Si no se toma acción alguna, estos costos incrementarán. La inacción es la decisión más costosa.

Una de las características más habituales, pero no necesariamente universal, de las propiedades deshabitadas y abandonadas es el impago impuestos sobre la propiedad. Cuando un propietario o un grupo de propietarios elige no mantener una propiedad, los impuestos sobre la propiedad es uno de los primeros gastos que dejan de efectuar. La mayoría de los dueños de propiedades en morosidad tributaria a causa de no pagar los impuestos para la fecha límite, liquidan la deuda tributaria antes de la fecha final de cumplimiento y ejecución. Por alguna razón los propietarios no pagan los impuestos a tiempo, pero sí los pagan antes de perder la propiedad. Lo que causa un problema real para la comunidad es el grupo de propiedades sobre las cuales nunca se pagan impuestos —que constituye un porcentaje reducido un porcentaje reducido de la cantidad total de predios tributables en una jurisdicción.

Se podría obtener una fuente de financiación para un banco de tierras de manera potente y confiable si se establece un cargo adicional en las facturas de impuestos sobre la propiedad morosos y que el pago de este cargo adicional se pueda efectuar directamente al banco de tierras local. Habrá quienes les preocupe un posible aumento de impuestos; sin embargo, solo hay que apuntar que ningún propietario que pague los impuestos a tiempo tendrá que pagar este cargo. Los cargos los pagarán los propietarios que voluntariamente deciden no pagar sus impuestos a tiempo.

En su forma más sencilla y directa, el cargo adicional podría ser una cantidad fija preestablecida, como un cargo de $100 o $500 por el impago de los impuestos sobre la propiedad inmueble, y esta cantidad se añadirá a la factura de los impuestos el día siguiente a la fecha establecida para el pago final previo a la imposición de sanciones y la acumulación de intereses. Otro acercamiento podría especificar que este cargo complementario por el "banco de tierras" se calculará a base de un porciento de la factura original de impuestos agregados, por ejemplo, dos por ciento o cinco por ciento. Una combinación de los acercamientos especificaría que se cobrará el monto mayor entre una cantidad fija y un porciento.

En la medida en que el presupuesto y las cuentas de ingresos actuales del gobierno local incluyen todas las sanciones y los intereses actuales que se recaudan de los pagos por impuestos morosos, tratar de que se reasigne al banco de tierras una porción de esta fuente de ingresos tendría un impacto negativo sobre los recursos corrientes del gobierno local. Un cargo por impago de impuestos diseñado para apoyar las operaciones de un banco de tierras será política- y económicamente factible solo si todas las partes interesadas entienden que consiste en un nuevo cargo complementario que lo pagarán solo aquellos contribuyentes que no pagan sus impuestos a tiempo. Si en la actualidad el gobierno local no está autorizado para imponer sanciones e intereses sobre las propiedades con impuestos morosos, entonces la nueva imposición de tales cargos podría ser una fuente clara y obvia de nuevos ingresos para el banco de tierras.

Si se implementa un cargo complementario, es de suma importancia que se estructure como ingresos complementarios dedicados, que se traspasen de manera directa y periódica al banco de tierras. Si se autoriza, sea en el foro legislativo estatal o a través de ordenanzas del gobierno local, pero a merced de negociaciones anuales o periódicas entre el banco de tierras y las entidades fiscales locales, este mecanismo será menos predecible y se menoscabará la garantía de financiación.

La Corporación de Reutilización de Tierras del Condado de Cuyahoga (Cuyahoga County Land Reutilization Corporation, o CCLRC, por las siglas correspondientes en inglés) fue el primer banco de tierras en los Estados Unidos que utilizó esta fuente de

financiación. Como resultado de la legislación integral sobre los bancos de tierras promulgada en Ohio en 2009, las sanciones y los intereses de los impagos de los impuestos sobre la propiedad se transfieren directamente al CCLRC, lo que proporciona de $6 a $7 millones al año para apoyar directamente sus operaciones. El mecanismo de traspaso de estos ingresos se basó en una variación del programa de fondos rotatorios de impuestos sobre la propiedad morosos que se diseñó en Michigan seis años antes de que se implementara en Ohio y aún está sujeto a una negociación periódica de un acuerdo plurianual entre la CCLRC y los gobiernos locales.

Cada estado de los Estados Unidos utiliza un sistema distinto para la imposición, el recaudo y cumplimiento de los impuestos sobre la propiedad, de modo que resulta difícil diseñar un acercamiento único que funcionaría de manera uniforme a lo largo del país para lograr alcanzar este tipo de ingreso dedicado para un banco de tierras. El modelo integral de la ley de bancos de tierras que se encuentra en el Anejo D contempla la posible inclusión de dicha autorización en el nivel normativo estatal. Sin embargo, dado que el modelo está diseñado en general, será necesario hacer investigaciones sobre las leyes correspondientes y las referencias entre unas y otras leyes, para que redactar un proyecto de ley cuidadosamente.

FINANCIACIÓN MEDIANTE BONOS

La capacidad de un banco de tierras para obtener financiación a corto plazo o financiación de mayor escala a través de la emisión de bonos garantizados por créditos o prendas específicas es una herramienta relativamente nueva e inexplorada. Esto no era un poder fundamental de los bancos de tierras de la primera generación debido a la dependencia en los ingresos generales como la fuente de financiación y que la capacidad operacional del banco de tierras era relativamente limitada. Con el surgimiento de la segunda y la tercera generación de bancos de tierras, esta capacidad se convierte en un poder y una fuente cada vez más significativa para la financiación de las operaciones. De las diez leyes sobre bancos de tierras que se han promulgado recientemente, seis (Michigan, Ohio, Nueva York, Missouri, Pennsylvania y Nebraska) establecen la autorización expresa para que los bancos de tierras puedan obtener financiación a través de la emisión de bonos de ingresos. Estas leyes claramente disponen que este tipo de financiación no constituye una deuda del gobierno local ni tiene un impacto en su puntaje crediticio.

El ejemplo más simple y apremiante de la necesidad de que los bancos de tierras tengan la autoridad expresa de pedir prestado es la capacidad de obtener fondos para llevar a cabo las actividades de reparación y rehabilitación de las propiedades que se puedan traspasar a terceros. Si la financiación a corto plazo no se encuentra disponible a través de líneas de crédito rotativas y no garantizadas, ésta se podría conseguir a través de la financiación a través de hipotecas.

Por otro lado, al otro extremo del espectro de opciones para financiamiento, un banco de tierras tiene la capacidad de tomar prestado de gran escala en los mercados a través de la emisión de bonos asegurados por un inventario designado de propiedad inmueble o por una fuente designada de ingresos o por ambos. Esta capacidad de endeudamiento se debe establecer de manera explícita y expresa en la ley de autorización del estado, lo cual es característico de la legislación de la tercera generación de bancos de tierras.

Si se le otorga a un banco de tierras la autorización, como ente público, para endeudarse emitiendo bonos, se debe analizar la relación de los bonos emitidos por el banco de tierras con los bonos y obligaciones de los gobiernos locales participantes. Por lo general, es aconsejable que las deudas y las obligaciones del banco de tierras no sean las deudas y las obligaciones de los gobiernos locales, y se deben restringir a los activos e ingresos del banco de tierras. Se le puede conferir a un banco de tierras la autoridad de ofrecer en garantía el flujo de caja, el inventario de propiedades inmuebles o el ingreso proyectado de las asignaciones provenientes de la recuperación de impuestos. No se le debe otorgar al banco de tierras la autoridad de obligar los activos de los gobiernos participantes y mucho menos la plena fe y crédito de los gobiernos participantes.

La financiación de las operaciones de un banco de tierras no puede ser una idea de último momento. Debe ser contemplada y anticipada por la legislación estatal habilitadora y por el acuerdo intergubernamental, así como en las prioridades operativas establecidas por la Junta de directores del banco de tierras. El punto de partida para cualquier discusión sobre el financiamiento de las operaciones del banco de tierras siempre debe ser la naturaleza del inventario de bienes inmuebles que es el foco de las actividades del banco de tierras.

CAPÍTULO 8

ESTABLECER LA ESTRUCTURA DE GOBERNANZA DEL BANCO DE TIERRAS

La estructura de un banco de tierras debe reflejar las necesidades y las realidades políticas de su jurisdicción en particular. Por consiguiente, varios acercamientos y factores tendrán influencia sobre la forma y la gobernanza de un banco de tierras. La ley habilitadora puede determinar la estructura corporativa de un banco de tierras y su autoridad legal para adquirir, desarrollar y disponer bienes inmuebles. El grado de cooperación intergubernamental puede dictar la estructura de la junta de directores y el alcance de la autoridad que tendrán sobre las operaciones de un banco de tierras. Las condiciones socioeconómicas de una comunidad pueden determinar tanto las prioridades escogidas para la renovación urbana, así como la capacidad en recursos humanos necesaria para alcanzar las metas de redesarrollo.

FACTORES QUE INFLUYEN SOBRE LA GOBERNANZA DE LOS BANCOS DE TIERRAS

La forma y la estructura de un banco de tierras la determinan principalmente las leyes estatales que rigen la cooperación intergubernamental en general y las leyes estatales habilitadoras de los bancos de tierras en particular. Las normas generales de autonomía para los gobiernos locales suelen ser adecuadas solo para permitir el ejercicio de una gama limitada de poderes y funciones, por lo que la promulgación de una ley estatal sobre bancos de tierras resulta necesaria. Todas las leyes sobre bancos de tierras son permisivas y no obligatoria. Se limitan a autorizar a los gobiernos locales a crear un banco de tierras si desean hacerlo. El que una jurisdicción necesite o establezca un banco de tierras también dependerá en gran medida de las condiciones socioeconómicas de la comunidad. Establecer un banco de tierras no tiene sentido si una comunidad no tiene un inventario significativo de propiedades deshabitadas. Incluso cuando existe un inventario significativo, las tensiones políticas y los conflictos culturales podrían imposibilitar la cooperación intergubernamental.

En ocho de los diez estados que recientemente promulgaron leyes estatales integrales sobre bancos de tierras, las leyes promulgadas meramente otorgan expresamente, la facultad a los gobiernos locales para crear un banco de tierras a su discreción. En dos

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: ¿QUÉ ENTIDAD SE ESTABLECIÓ? ¿CÓMO SE ESTABLECIÓ LA ENTIDAD? (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Naturaleza de la Entidad	Autoridad Local que Regula los Bancos de Tierras	Corporación de Reutilización de Solares del Condado	Banco de Tierras	Banco de Tierras	Corporación de Banco de Tierras	Agencia de Bancos de Tierras	Banco de Tierras	Banco de Tierras	Autoridad Local	Agencia de Reutilización de Terrenos	Banco de Tierras Comunitarias
Aprobación Estatal Requerida	Sí	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No

estados (Michigan y Nueva York), el establecimiento de un banco de tierras local requiere la autorización de una agencia o entidad estatal.

Cada estado tiene su propia estructura constitucional que distribuye la autoridad legal entre la legislatura estatal y los gobiernos locales. En algunas instancias, no es necesario promulgar una ley de autorización aplicable para todo el estado. Sin embargo, debido a que un banco de tierras no es una manifestación tradicional de gobierno local y solo tiene poderes limitados, por lo general resulta necesario promulgar una ley de autorización estatal.

Incluso dentro de un estado dado, las estructuras de los bancos de tierras pueden ser diferentes según las agencias y los departamentos municipales existentes. En circunstancias idóneas, las leyes habilitadoras otorgan a los gobiernos locales una amplia ámbito de discreción para determinar la estructura del presupuesto y del personal de los bancos de tierras. Por ejemplo, un banco de tierra puede tener su propio personal independiente, mientras que otro puede no tener personal independiente y, en su lugar, depender de los departamentos y agencias ya existentes para proveer las funciones operacionales.

Las condiciones económicas y culturales locales también son factores importantes en la determinación de la estructura de un banco de tierras en una jurisdicción en particular. En los lugares donde existe una base sólida de corporaciones de desarrollo comunitario y la capacidad para desarrollar proyectos residenciales o de diversidad de usos, los esfuerzos del banco de tierras se pueden centrar en el traspaso de títulos negociables y libres de cargas y gravámenes, a estas entidades. Cuando la demanda por propiedades es mínima, sea en el mercado privado o el sector de organizaciones sin fines de lucro, el banco de tierras deberá tener la capacidad de administrar una gran cantidad de propiedades a través del personal del banco de tierras o la contratación de servicios.

El factor más importante en la estructura de gobernanza de un banco de tierras consiste en que las funciones y metas estén claramente definidos. La autorización subyacente, sea legislación estatal, normativa local o acuerdo intergubernamental, debe identificar el propósito y el objetivo del banco de tierras. Por su naturaleza, un banco de tierras es una entidad con fines especiales. Establecer demasiados objetivos, funciones y expectativas reducirá la habilidad del banco de tierras para cumplir con sus responsabilidades de manera efectiva.

Un banco de tierras deberá tener la autoridad adecuada para seleccionar las propiedades que se traspasarán y completar el proceso de traspaso sin la necesidad de solicitar aprobaciones adicionales de otros niveles del gobierno local. Uno de los objetivos de un banco de tierras queda socavado significativamente si la entidad administrativa del gobierno local —por ejemplo, el consejo o legislatura municipal o la comisión del condado— exige encargarse de la evaluación y aprobación final de cada traspaso de propiedad. Estos requisitos de aprobación tendrán como resultado un incremento considerable el periodo que tome la disposición de un propiedad o socavarán la coherencia de las políticas de disposición de propiedades o ambos. Al contrario, los documentos operativos que la entidad administrativa del gobierno local apruebe deberán establecer las políticas públicas medulares y delegar a la junta de directores y al personal del banco la autoridad para administrar sus actividades.

Al establecer los objetivos específicos y el grado de autonomía y criterio en la toma de decisiones de un banco de tierras, es importante que se consideren las funciones ya presentes de los departamentos y agencias de gobierno locales. Debido a que los bancos de tierras se centran mayormente en las propiedades inmuebles con impuestos morosos, los bancos de tierras deberán colaborar de cerca con el departamento legal del gobierno local a cargo de las ejecuciones fiscales y con el recaudador de impuestos o comisionado o secretario de impuestos (hacienda). se identificarán con mayor prontitud y se establecerán mecanismos más eficientes de administración y disposición de propiedades. Si un consejo escolar local tiene una autoridad independiente para imponer impuestos sobre la propiedad inmueble, dicho consejo escolar deberá tener una función formal o consultiva en las políticas de adquisición y disposición del banco de tierras. La presencia de otras agencias paralelas del gobierno local, como las autoridades de vivienda y renovación urbana, no necesariamente resulta incompatible con el propósito y la función de un banco

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: ESTABLECER LA ENTIDAD (Ver el Apéndice C)											
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Condado solo	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	n/a
Ciudad sola	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Condado + una o más municipalidad(es)	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No	No	Sí	Sí
Gobiernos consolidados	n/a	No	n/a	Sí	Sí, si municipalidad con autonomía local	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Una o más ciudad(es)/ municipalidad(es)	No	No	Sí	No	Sí	No	Sí	Sí	No	Sí	Sí

de tierras. Por el contrario, un banco de tierras podría ser otra herramienta a la disposición de las agencias para el cumplimiento de sus labores.

Toda agencia pública, particularmente todo banco de tierras, experimenta dificultad en alcanzar un equilibrio entre cumplir con sus obligaciones con la comunidad en general y responder a la participación, planificación y contribución de los vecindarios. El objetivo principal de un banco de tierras consiste en facilitar la transformación de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos en propiedades con usos productivos. Sin embargo, todo uso novel de la propiedad conllevará decisiones de política e impactará la comunidad circundante. En la medida en que un banco de tierras funciona como una rama del departamento de planificación del gobierno local, los posibles usos de la propiedad se pueden y se deben determinar a través de los procesos establecidos del departamento. Sin embargo, un banco de tierras que sea una corporación jurídica pública e independiente a la que se le otorgue la titularidad de una gran cantidad de propiedades deberá establecer un método y un proceso para asegurar la participación pública y comunitaria para la determinación de los usos propuestos de la propiedad. De la tensión entre la autonomía y la independencia necesarias para operar de manera eficientes, de un lado, y la responsabilidad como programa o corporación pública, se desprende el concepto subyacente de que un banco de tierras tiene responsabilidad política por sus decisiones.

EL MARCO LEGAL DE LOS BANCOS DE TIERRAS

El marco legal formal de un banco de tierras se determina principalmente mediante la distribución de poderes y autoridad entre el estado y sus gobiernos locales y toda limitación dispuesta en la ley habilitadora estatal. Un banco de tierras puede existir como entidad jurídica pública e independiente creada localmente conforme la ley habilitadora promulgada en el estado, como una autoridad independiente dispuesta por ley o como una entidad sin fines de lucro. La cultura legal y política en

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: MÉTODO DE ESTABLECIMIENTO DE LA ENTIDAD (Ver el Apéndice C)											
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Resolución/ordenanza del gobierno local	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Acuerdo Intergubernamental	No	No	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	No	Sí	No

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: ESTRUCTURA QUE CREA LA ENTIDAD (Ver el Apéndice C)											
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Órgano público corporativo y político	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Cantidad límite de bancos de tierras	No	No	Sí	No	No	No	No	No	No	No	No

cuanto a la creación de entidades gubernamentales con fines especiales es un poco diferente en cada estado. Algunos estados tienen una amplia gama de autoridades y juntas con fines especiales, mientras que otros estados las limitan considerablemente. Algunos estados manejan toda autoridad de este tipo como parte de y subordinada a unidades con fines generales del gobierno local, mientras que otros estados permiten una gama indeterminada de corporaciones públicas.

La ventaja principal de ser una corporación jurídica pública e independiente consiste en que un banco de tierras tiene cierto grado de autonomía e independencia de los niveles de agencias y departamentos y consideraciones políticas, que pueden caracterizar la estructura de un gobierno local. A diferencia de una corporación privada, si está autorizada por ley, una entidad pública puede continuar llevando a cabo algunas funciones gubernamentales. Al ser una corporación jurídica independiente deberá tener su propia junta de directores; sin embargo, estos directivos podrán ser funcionarios locales o podrán ser nombrados por éstos. A menos que no se trate de un programa independiente de reutilización de tierras con autorización expresa a través de la legislación estatal, se necesita una corporación jurídica independiente para que la entidad tenga poderes para adquirir y disponer las propiedades, que no estén sujetos a los procedimientos de disposición de los gobiernos locales. Para ser más eficientes y evitar las limitaciones habituales que enfrentan los gobiernos locales, se deberán autorizar específicamente a través de legislación los poderes esenciales de un banco de tierras para la adquisición, administración, disposición y financiación de propiedades, así como la exención de pagar los impuestos morosos sobre la propiedad.

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: JUNTA DE DIRECTORES (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Tamaño	Sin límite	5, 7, o 9	5 - 15	5 - 11	≥ 5	5	5 - 11	7	≥ 5	5 - 11	Sin límite
Funcionario público, elegible	AIA Estatal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	Sí
Requisito de residencia, para integrantes de la Junta	AIA Estatal	No	No	No	Sí	No	No	Sí	Artículos de Incorporación	No	Sí
Empleado público, elegible	AIA Estatal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	No
Requiere representación del distrito escolar	AIA Estatal	No	No	No	No	Sí	No	No	No	No	No
Exige, por lo menos un integrante de la Junta sea: (i) residente; (ii) no funcionario o empleado público; o (iii) integrante de organización cívica	AIA Estatal	No	No	No	No	No	Sí	Sí	No	Sí	No
Requisitos de votación especiales para la disposición de terrenos	AIA Estatal	Artículos de Incorporación	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	No
Aplica política de conflictos de interés/ política ética estatal	AIA Estatal	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	Sí
Aplica política de conflictos de interés/ política ética suplementaria	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Artículos de Incorporación	Sí	Sí
Sujeta a leyes de récords públicos y reuniones abiertas al público	No	No	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

Los bancos de tierras que no sean corporaciones públicas ni autoridades públicas, podrían constituirse como corporaciones privadas sin fines de lucro. Por ejemplo, el Banco de Tierras Comunitario de Twin Cities (Twin Cities Community Land Bank) en Minneapolis, Minnesota, es una corporación privada sin fines de lucro que lleva a cabo ciertas funciones de los bancos de tierras. Esta estructura tiene ventajas y desventajas. Una organización sin fines de lucro estrictamente privada podría ser conveniente ya que tiene la potestad de aceptar inversiones privadas para las actividades de renovación urbana, lo cual no sería posible si el banco de tierras fuera una entidad pública. A pesar de que desde un punto de vista político podría ser conveniente disminuir el tamaño de un gobierno local y "privatizar" algunas de las funciones habituales de un gobierno municipal, las leyes regulares sobre reuniones abiertas al público y registros públicos impuestas sobre las entidades gubernamentales no aplican a las corporaciones privadas sin fines de lucro. Para decidir si una entidad pública o una privada es más conveniente, las partes fundadoras deberán sopesar el impacto de las ventajas y las desventajas.

Una vez se establezca el marco legal de un banco de tierras, sea a través de leyes habilitadoras estatales o leyes de autonomía municipal y de autoridad intergubernamental, se deben promulgar leyes estatales y ordenanzas locales que dispongan las parámetros sobre los requisitos legales para el establecimiento de los bancos de tierras. En la mayoría de los casos, algún tipo de resolución local o acuerdo intergubernamental se requerirá para establecer un banco de tierras. En la resolución o acuerdo intergubernamental se deberán definir las características claves del banco de tierras que no se establecen en la ley de autorización estatal. Además, la ley estatal probablemente exigirá que se prepare un certificado de incorporación en el caso de que se establezca una corporación pública o una corporación sin fines de lucro. Una vez se identifiquen los miembros iniciales de la junta directiva, se deben adoptar unos estatutos, en que se especifique la estructura y la gobernanza del banco de tierras. En última instancia, cuáles documentos son necesarios para la creación de un banco de tierras dependerá de las leyes estatales y locales de la jurisdicción en cuestión.

LA JUNTA DIRECTIVA DE LOS BANCOS DE TIERRAS

Un banco de tierras es una entidad jurídica independiente, por lo que su administración recaerá en su propia junta directiva o junta de comisionados. Los miembros de la junta directiva podrán ser ciudadanos privados, funcionarios electos o empleados de uno de los gobiernos locales, a menos que la ley o reglamento disponga restricciones al respecto. En todo caso, los miembros de la junta directiva desempeñarán sus cargos sin remuneración. El tamaño de una junta directiva deberá ser lo suficientemente grande como para ser representativa de la multiplicidad de gobiernos locales que participen como miembros del banco de tierras y de la diversidad de intereses de las comunidades. Sin embargo, debe ser lo suficientemente pequeña como para funcionar de manera eficiente. Además, la junta debe estar compuesta por una cantidad impar de miembros para evitar los empates en las votaciones. Para cumplir con la responsabilidad pública, los gobiernos locales participantes deben nombrar a los miembros de la junta directiva.

Comúnmente, se exige que los miembros de la junta directiva de un bancos de tierras sean residentes de uno de los gobiernos locales que estableció el banco de tierras. La frecuencia de las reuniones de la junta directiva, la naturaleza de los avisos públicos que se requerirán previo a la celebración de las reuniones y la posible aplicación de leyes sobre reuniones públicas y registros públicos se determinará mediante las disposiciones de las leyes estatales que apliquen a las entidades públicas.

LAS POSIBILIDADES Y LAS OPORTUNIDADES DEL PERSONAL

Determinar si un banco de tierras debe ser una entidad corporativa independiente con sus propios poderes es una cuestión aparte de determinar si un banco de tierras puede o debe tener su propio personal independiente. Un acuerdo intergubernamental para el establecimiento de un banco de tierras puede disponer que el "personal" del banco de tierras esté constituido de hecho por el

personal de otros departamentos gubernamentales locales. Si se utiliza el personal de un departamento o agencia municipal, todos los miembros del personal deben asignarse por función, en vez de por identidad corporativa.

Por el contrario, una ley habilitadora o un acuerdo intergubernamental puede autorizar expresamente a un banco de tierras a contratar su propio director ejecutivo y personal. La ley modelo de bancos de tierras concede al banco de tierras una autoridad abarcadora para la contratación permanente o temporal de peritos legales y técnicos, y otros oficiales, agentes o empleados. Si un banco de tierras opta por contratar sus propios empleados deberá también adoptar un código de ética para los directores, oficiales y empleados.

DETERMINAR LAS FUNCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

Los bancos de tierras son entidades poco comunes, ya que desempeñan una función especial en el sector público diseñado en gran medida para fomentar y facilitar actividades en el sector privado. Son necesarios debido al colapso de las condiciones económicas generales en ciertas partes de las comunidades y a la presencia de obstáculos legales y políticas públicas que tienden a mantener las propiedades en un estado de deterioro y abandono. Debido a su naturaleza especial de enlace entre el sector público y el privado, todas las operaciones de los bancos de tierras deben tomar en consideración las diferencias entre estos grupos de interés.

En su carácter de entidad pública, el objetivo principal de un banco de tierras consiste en trabajar por el bien común de una comunidad, según lo dispuesto en las leyes habilitadoras, las ordenanzas y los acuerdos. Los gobiernos locales que establecen bancos de tierras tienen la responsabilidad de determinar los objetivos operacionales generales y las prioridades que regirán sus funciones principales: identificar las propiedades que se adquirirán y consolidarán, y de las se dispondrá, identificar los nuevos usos más importantes para las propiedades y determinar los métodos para asegurar el cumplimiento de los compromisos efectuados por los cesionarios de las propiedades. En todas estas actividades el banco de tierras debe cumplir con sus responsabilidades políticas ante los funcionarios electos y los gobiernos locales deben mantener la capacidad de rescindir del banco de tierras o disolver el mismo sin expresión de causa. Los bancos de tierras, por ser entidades con la titularidad de activos y propiedades públicos, tienen una responsabilidad financiera ante los gobiernos locales y el público.

En su carácter de enlace con el sector privado, un banco de tierras debe comprender y prever la naturaleza del desarrollo inmobiliario privado de una forma más cabal que otras agencias públicas. En este aspecto, un banco de tierras se asemeja a una autoridad pública de desarrollo industrial con una función más limitada, en la que los asuntos relacionados con la infraestructura, la aptitud para el desarrollo, la viabilidad económica y la futura posibilidad de comercialización son de suma importancia en la evaluación de la eficacia de un nuevo proyecto. Sin embargo, los bancos de tierras enfrentan incluso muchos más desafíos dificultosos, ya que, por lo general, no tienen la capacidad de elegir las propiedades que se incluyen en su inventario. Un banco de tierras es el propietario involuntario de una gran cantidad de predios de propiedad esparcidos que, al menos para el mercado privado, aparentan tener muy poco valor o uso productivo. Para manejar este inventario, los bancos de tierras

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: PERSONAL / RECURSOS HUMANOS (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Permanente o temporal	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Contrata con municipalidades para servicios de personal provistos por o al banco de tierras	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No

deben tener u obtener destrezas de administración de propiedades que equivalgan o superen las destrezas administrativas comúnmente disponibles en el sector privado. Al prever y analizar los usos futuros de sus propiedades, un banco de tierras necesita tener acceso a la misma cantidad de recursos humanos con destrezas pragmáticas y técnicas sobre el desarrollo de inmuebles que los de los desarrolladores más grandes tienen disponibles. En fin, la capacidad de un banco de tierras de administrar y desarrollar propiedades debe ser equivalente o superar la que tiene el mercado privado. Las agencias públicas de gobiernos locales que cuentan con esta gama de responsabilidades y destrezas son muy poco comunes.

Para que un banco de tierras pueda cumplir con sus objetivos debe tener acceso a la amplia gama de destrezas técnicas descritas, pero para lograrlos no necesita tener un personal numeroso que se desempeñen como administradores de propiedades, analistas financieros, directores de proyectos y especialistas de mercadeo o comercialización. De hecho, la mayoría de los bancos de tierras opera con pocos recursos de las agencias. Para obtener la experiencia necesaria, usan uno de los siguientes dos acercamientos. El primer acercamiento consiste en formalizar acuerdos de operaciones y administración con entidades privadas para actividades de demolición, mantenimiento de propiedades o administración de propiedades. Los acuerdos de administración con terceros son particularmente favorables cuando un banco de tierras tiene la titularidad de propiedades residenciales o comerciales que están ocupadas. El segundo acercamiento consiste en crear empresas conjuntas entre las corporaciones sin fines de lucro dedicadas al desarrollo de comunidades y los desarrolladores de inmuebles con fines de lucro.

Ante los fallos del mercado y los obstáculos de política pública que se enfrentan para el traspaso de terrenos, los bancos de tierras se ven obligados a actuar de enlace entre las funciones públicas y las privadas. Precisamente debido a que los departamentos tradicionales de los gobiernos locales se han ocupado de estas necesidades de manera deficiente, los bancos de tierras podrían ser una herramienta invaluable para el redesarrollo de comunidades.

PARTICIPACIÓN DE LAS COMUNIDADES Y DE LOS RESIDENTES

La participación de las comunidades y de los residentes es esencial durante el establecimiento y la operación de un banco de tierras. Probablemente los residentes y sus asociaciones comunitarias sean los que se encuentren más afectados por los riesgos y costos derivados de las propiedades deshabitadas y abandonadas. Los residentes existentes son los que más se beneficiarían de un banco de tierras cuya función consiste en ser un titular responsable de la propiedad y una entidad con responsabilidad pública sobre el traspaso final de cada propiedad a un nuevo titular. Los residentes y las asociaciones comunitarias también son quienes probablemente tengan las mejores perspectivas de los posibles nuevos usos del inventario de un banco de tierras.

Existe un sinnúmero de maneras mediante las cuales pudieran participar los residentes y las asociaciones comunitarias. Dicha participación podría ser un requisito dispuesto en la ley habilitadora estatal o en las resoluciones y acuerdos del gobierno local. La composición de la junta de directores del banco de tierras puede diseñarse de modo que se exija que los miembros provengan de vecindarios particulares o sean representantes de algunas asociaciones en particular. Las leyes, las ordenanzas o las políticas adoptadas por la junta podrían disponer que se establezca una junta consultiva que se reúna habitualmente con el personal o la junta directiva del banco de tierras para discutir y analizar las políticas generales y algunas decisiones particulares. Algunos bancos de tierras incluso han creado uno o más puestos que se ocupan específicamente de la participación comunitaria.

Además de estas posibles funciones estructuradas para participación de las comunidades y los residentes, las comunidades y los vecindarios pueden participar en los procesos evaluativos de las decisiones sobre la adquisición o disposición de predios. Por ejemplo, el Banco de Tierras de Atlanta (Atlanta Land Bank) exige que se celebre una reunión con la comunidad con antelación a toda disposición que el Banco de Tierras proponga a un tercero, en la que se identifique el tercero y se discutan los nuevos usos de la propiedad propuestos.

La participación de las comunidades y de los residentes es esencial durante el establecimiento y la operación de un banco de tierras. Probablemente los residentes y sus asociaciones comunitarias sean los que se encuentren más afectados por los riesgos y costos derivados de las propiedades deshabitadas y abandonadas.

CAPÍTULO 9

IDENTIFICAR LAS POLÍTICAS PÚBLICAS MEDULARES DE LOS BANCO DE TIERRAS

Las propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos son activos potenciales de una comunidad solo si el traspaso a nuevos titulares y los usos productivos nuevos son congruentes con las políticas públicas de la comunidad. Toda comunidad presenta condiciones socioeconómicas y demográficas únicas y toda comunidad tiene una cultura única de eficiencia administrativa del gobierno local. Las políticas operacionales de un banco de tierras se deben fundamentar en los objetivos de planificación de la ciudad o las ciudades que establezcan y usen el banco de tierras para el desarrollo comunitario.

IDENTIFICAR LOS OBJETIVOS CRÍTICOS DE LAS POLÍTICAS

Así como existen muchos obstáculos para transformar los terrenos deshabitados, abandonados y con impuestos morosos, en terrenos que tengan usos productivos, también existe una tendencia marcada a considerar los bancos de tierras como un método para solucionar todo problema posible relacionado con dichos obstáculos. Todo gobierno local que contemple crear un banco de tierras debe definir claramente los objetivos y las funciones precisos que fundamenten la creación del banco de tierras. Cuanto más objetivos se identifiquen, más serán las expectativas creadas en torno al banco de tierra. Sin embargo, cuanto más sean las funciones que un banco de tierras deba desempeñar, mayor será la posibilidad de fracaso. El éxito de un banco de tierras depende de que los objetivos específicos por los que se creó sean claros y las políticas y procesos establecidos para cumplir con esos objetivos se constituyan a la medida y de manera meticulosa. En primer lugar, todo banco de tierras debe contestar con claridad y por consenso las siguientes preguntas: “¿Qué somos?” y “¿A quién queremos prestar nuestros servicios?”

De la diversidad de objetivos y funciones que desempeñan los bancos de tierras, los siguientes cuatro son los primordiales:

1. Eliminar los daños que causan las propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos.
2. Eliminar los obstáculos que surgen para lograr que una propiedad tenga nuevamente un uso productivo.
3. Traspasar las propiedades a nuevos titulares para que las conviertan en propiedades con un uso productivo.
4. Reservar las propiedades para que se usen en el futuro.

El objetivo inicial de eliminar los daños que causan las propiedades deshabitadas, abandonadas y ejecutadas incentiva al banco de tierra a que primero se identifiquen las propiedades particulares que representen la mayor amenaza a la salud, seguridad y bienestar públicos, o que generen la mayor presión económica que resulta en la disminución del valor de las propiedades aledañas. La manera más directa e inmediata de eliminar estos daños es demoler las estructuras existentes o limpiar y mantener los lotes baldíos. La remoción de estructuras en violación

de los códigos locales inevitablemente requiere una buena coordinación y colaboración con los departamentos de vivienda, edificios públicos y planificación. Siempre y cuando tenga autorización para hacerlo, un banco de tierras debe identificar las propiedades problemáticas de mayor prioridad y luego pasar a la etapa de demolición o la etapa de ejecución fiscal, o a ambas etapas.

La mejor forma de cumplir con el objetivo de traspasar propiedades a nuevos titulares para convertirlas en propiedades con un uso productivo consiste en establecer procesos simples y eficientes que permitan que el mercado privado identifique y adquiera las propiedades clave. Para negociar y completar tales traspasos, el banco de tierras debe tener la mayor autoridad posible dentro de unos parámetros amplios de política pública para fijar el precio del traspaso y determinar el uso futuro. Mientras menos autonomía tenga un banco de tierras para disponer de propiedades, más engorroso y contraproducente será el proceso.

A pesar de que resulta difícil conceptualizarlo, una de las funciones más importantes de un banco de tierras consiste en reservar para usos futuros, ciertas propiedades en el banco de tierras durante un plazo largo de tiempo. Los bancos de tierras

META	ESTRATÉGIA
Eliminar el deterioro urbano	Demoliciones, rehabilitación
Maximizar los ingresos a corto plazo	Venta al mejor postor
Maximizar los ingresos a largo plazo	Traspasos para el Desarrollo sostenible
Vivienda/comercio asequible	Traspasos por el precio más bajo
Financiar las operaciones de los bancos de tierras	Inventario y discreción máximos
Estabilizar las comunidades	Demoler, rehabilitar y traspasar lotes aledaños

que automáticamente adquieran inventarios considerables de 500 a 1,000 predios de propiedad cada año tendrán responsabilidades considerables sobre la administración y el mantenimiento de las propiedades. Esta función debe abordar, en primer lugar, la identificación de posibles usos a largo plazo de las propiedades y, en segundo lugar, la potestad del banco de tierras de reservar la propiedad de modo que no se traspase, aunque se hayan presentado solicitudes de traspaso a uno o más posibles propietarios.

Cuando se establezcan los objetivos de la política pública de un banco de tierras, el gobierno local debe disponer unas directrices, respecto a su enfoque geográfico principal. Si el gobierno local no establece estas directrices, la junta de directores del banco de tierras debe establecer los criterios dar importancia a un área geográfica sobre otra, tales como vecindarios particulares en los que se deben centrar los esfuerzos del banco de tierras. El gobierno local o el banco de tierras debe identificar y establecer las prioridades en cuanto al uso futuro de las propiedades. Durante el establecimiento y las operaciones de un banco de tierras se podrían considerar y abordar también los siguientes objetivos: la maximización a largo plazo de los ingresos de los impuestos sobre la propiedad inmueble; la creación de espacios públicos nuevos, tales como parques y áreas verdes; la provisión de vivienda asequible y la creación de nuevas comunidades.

Resulta esencial que se identifiquen los objetivos principales de un banco de tierras en las etapas iniciales, ya que regirán después sus funciones y políticas operacionales. Identificar los objetivos es necesario también porque cabe la posibilidad de conflictos subyacentes en muchos de los objetivos. Cuanto antes se reconozcan y se aborden dichos conflictos, mayor será la probabilidad de éxito a largo plazo. Por ejemplo, en la medida en que la función primordial sea la prevención de daño, se deben maximizar los esfuerzos para controlar y restituir la titularidad de las propiedades más dañinas. Sin embargo, si el objetivo principal consiste en facilitar la reinversión de nuevos propietarios, los esfuerzos del banco de tierras deben centrarse en colaborar con potenciales desarrolladores de la propiedad. El mero

hecho de remover un daño negativo consiste en un logro positivo, pero no todos los logros positivos son iguales.

El objetivo más común de los bancos de tierras es lograr que las propiedades se conviertan nuevamente en propiedades con usos productivos. Desde el punto de vista del recaudador de impuestos local y los directores financieros del gobierno, este objetivo reconoce la pérdida de ingresos debido a impuestos morosos y el interés de lograr que la propiedad se convierta nuevamente en una propiedad que genere impuestos lo antes posible. Sin embargo, el objetivo de la maximización de los ingresos podría causar que los funcionarios de cobro de impuestos se opongan a que se exonere al banco de tierras de pagar los impuestos morosos o a otras acciones que no generan inmediatamente nuevos ingresos por impuestos. Debe reconocerse que el interés natural de los asesores fiscales y los recaudadores de impuestos por incrementar los recaudos en algunas instancias se aparta de los otros objetivos del banco de tierras. Cuando un banco de tierras adquiere un solar privado que está abandonado y adeuda impuestos morosos y lo convierte en una propiedad con un uso, como por ejemplo un parque comunitario cuyo titular sea la ciudad, no se generarán nuevos ingresos debido a que el parque es una propiedad pública. No obstante, la presencia del parque podría tener una función central tanto en la creación de una comunidad sostenible en el vecindario como en la estabilización a largo plazo de las propiedades aledañas que sí generan impuestos.

La presión a la que están sujetos los bancos de tierras por maximizar los ingresos también es evidente en las políticas que establecen y guían el monto que un banco de tierras debe obtener de los traspasos de propiedades a nuevos propietarios. Cuando un gobierno local exige que las propiedades de los bancos de tierras se traspasen por el valor de mercado o por un valor aproximado a éste, el banco de tierras pierde flexibilidad y discreción para usar la propiedad como un incentivo o subsidio para otros objetivos públicos, tal y como es por ejemplo la vivienda asequible. Mientras más altos sean los límites mínimos de la política institucional sobre precios, más reducida será la gama de los posibles futuros propietarios y más limitados serán los posibles usos de la propiedad. Surge también la cuestión paralela de determinar si un banco de tierras debe recuperar una porción de los costos operacionales al traspasar las propiedades de los bancos de tierras a terceros privados. Financiar las operaciones de un banco de tierras mediante los ingresos generales de un gobierno local o los ingresos de los impuestos que se generarán en el futuro a través del traspaso de propiedades minimiza la presión de establecer límites altos de precios, y a su vez maximiza la flexibilidad para usar la propiedad y su valor como incentivos o subsidios de inversión para usos particulares.

La conversión de las propiedades abandonadas en propiedades con un uso productivo requiere entender claramente no solo lo que constituye “uso productivo”, sino también quiénes deciden y cómo se toman las decisiones. Los traspasos más costo-eficientes necesitan una cantidad mínima de participantes y pocos niveles de aprobación. Sin embargo, la reconstrucción de vecindarios y comunidades afecta de manera directa la vida de los residentes existentes y el carácter de la ciudad en los siguientes años. Aunque la participación de las organizaciones comunitarias y los departamentos de planificación y desarrollo del gobierno local es un aspecto fundamental del carácter público de un banco de tierras, los plazos prolongados de los estudios, las evaluaciones, la planificación y la aprobación podrían paralizar el proceso de adquisición y disposición.

La naturaleza de las propiedades y los vecindarios no es estática ni invariable. Por el contrario, las funciones de las propiedades y los vecindarios en la vida de una comunidad son inherentemente dinámicos. Cualquier propiedad o grupo de propiedades podría estar en proceso de deterioro o transición y al borde de experimentar más deterioro o una transformación hacia la estabilidad. Las políticas operacionales y los objetivos de un banco de tierras deben incluir la habilidad de adaptarse a los cambios en las condiciones. Por lo general, dirigir un banco de tierras requiere tres o cuatro niveles distintos de autoridad y toma de decisiones: las leyes estatales, los acuerdos u ordenanzas del gobierno local, las juntas de directores o comisionados y el personal del banco. El nivel de autoridad administrativa definirá el grado de discreción y flexibilidad con que se cuenta. Por su naturaleza, las leyes estatales son generales e inflexibles y deben usarse solo para establecer la autoridad básica y la gama de los poderes de los

bancos de tierras. Los gobiernos locales tienen mayor discreción para establecer y dirigir las operaciones de un banco de tierras conforme a las necesidades de la jurisdicción. El gobierno local puede, y debe, establecer los principios operacionales esenciales, como las políticas de fijación de precios y las prioridades de los usos de la tierra. Los directores de un banco de tierras deben tener la autoridad y la discreción para adaptar los esfuerzos de un banco de tierras mensual o trimestralmente, según evolucionen las condiciones de los vecindarios y cambien los usos de los terrenos.

CRECER SOBRE LA BASE DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS CLAVES

En muchas comunidades con un inventario considerable de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos, las oportunidades para la labor transformativa de un banco de tierras superarán sus capacidades en cualquier momento dado. Esta situación ocurre particularmente en aquellos bancos de tierras a los que automáticamente se les otorgan los títulos de todas las propiedades que ya hayan terminado el proceso de ejecución fiscal (o ejecución por impago de impuestos). La primera tarea del banco de tierras consiste en identificar y evaluar el inventario; sin embargo, este es solo el comienzo de sus labores. El banco de tierras deberá distribuir sus recursos financieros y profesionales para ocuparse de una o más de las categorías de prioridades para las propiedades identificadas:

EQUILIBRIO DE POLÍTICAS PÚBLICAS EN COMPETENCIA	
1. Propiedades que presenten daños y amenazas significativos	2. Propiedades que se puedan asegurar y proteger con facilidad
3. Propiedades ubicadas en vecindarios mayormente estable	4. Propiedades en vecindarios en transición
5. Propiedades para las que existe una demanda actual	6. Propiedades para las que no existe una demanda actual
7. Propiedades para las que existe una gran variedad de usos potenciales	8. Propiedades con pocos usos nuevos o sin ninguno

Las primeras dos categorías se caracterizan por el daño y los gastos. Mientras mayor sea el daño causado, tal como el daño que produce una estructura abandonada, mayor será la necesidad de tomar acciones inmediatas. Por consiguiente, los gastos del banco de tierras en aquellas propiedades que se puedan proteger y cuyas mejoras se puedan realizar por un costo mínimo, son los más fáciles de justificar, en términos de gastos y la protección de valores futuros.

Las categorías tres y cuatro reflejan una decisión en cuanto a política que un banco de tierras no puede evadir tomar, debido a la escasez de recursos. En una cuadra de una ciudad que consiste únicamente de estructuras abandonadas, las acciones transformativas de un banco de tierras probablemente tomarán la mayor cantidad de tiempo y requerirán las transacciones más complejas. A menos que las propiedades presenten una amenaza inminente a la salud, la seguridad y el bienestar, es probable que este tipo de vecindario no esté entre las prioridades generales más altas del banco de tierras, excepción hecha por una estructura ocupada entre propiedades deshabitadas cuyo propietario está dispuesto a traspasar la propiedad al banco de tierras como parte de un intercambio de propiedades y para facilitar la concentración o consolidación parcelaria. Asignarle una prioridad alta a las propiedades deshabitadas y abandonadas de un vecindario mayormente estable se justifica con el objetivo de evitar que se disperse el abandono y debido a la relativa facilidad con la que se podrá traspasar la propiedad a un nuevo propietario. Los esfuerzos de un banco de tierras tendrán un impacto más significativo en los vecindarios en transición en los que no se puede determinar con certeza si existe la probabilidad de que ocurra más abandono. En estos vecindarios, un banco de tierras podrá demostrarle de manera muy evidente a la comunidad y a los posibles nuevos propietarios el compromiso que el banco de tierras tiene con el fortalecimiento y la estabilización de la comunidad.

La presencia o ausencia de demanda en el mercado y los posibles costos de la transacción son factores determinantes en las categorías cinco y seis de la labor que llevan a cabo los bancos de tierras. Las propiedades para las que existe una demanda actual son las más fáciles de convertir en propiedades

con un uso productivo. Las propiedades para las que no existe una demanda en el mercado exigirán los esfuerzos más intensos de parte del banco de tierras para identificar posibles partes interesadas en colaboraciones y desarrollos futuros. Las últimas dos categorías, las categorías siete y ocho, abordan los distintos posibles usos futuros de la propiedad. Un predio de terreno cuyo tamaño y condición sean adecuados para permitir desarrollos futuros tendrá una gran variedad de usos potenciales y de posibles cesionarios. Sin embargo, no es poco usual que a un banco de tierras se le otorgue la titularidad de las propiedades que no cumplen con el requisito de tamaño mínimo para todo desarrollo futuro. Esto ocurre principalmente cuando un solar existente deja de cumplir con el tamaño mínimo de solar o si se trata de un solar pequeño remanente tras la expansión de una calle u otro proyecto público. En estas situaciones, las cuales reflejan la ausencia de demanda y de usos futuros, una solución que han empleado algunos bancos de tierras consiste en la creación de un programa especial que autorice el traspaso de estos "lotes aledaños" a los titulares contiguos por una contraprestación nominal.

Un banco de tierras es titular de un gran número de terrenos, por lo que debe tener presente que cabe la posibilidad de que se facilite la transformación de las propiedades a través de la concentración o consolidación de parcelas que sean lo suficientemente grandes como para atraer a nuevos propietarios y permitir nuevos usos. Cuando un banco de tierras adquiere propiedades contiguas a través de ejecuciones u otros traspasos efectuados por el gobierno podría tener una concentración parcelaria lo suficientemente grande como para permitir un nuevo desarrollo. Por lo general, un banco de tierras adquiere cierto número de propiedades en una zona general, donde una o varias propiedades clave permanecen en las manos de propietarios privados, lo que impide una concentración de desarrollos.

Los bancos de tierras no tienen el derecho de expropiación, por lo tanto, la adquisición mediante expropiación de cualquier parcela restante o que adeude impuestos debe efectuarse en colaboración con una agencia estatal o del gobierno local que tenga el poder de expropiación. Este resultado se justifica porque los objetivos principales de los bancos de tierras no incluyen la consolidación parcelaria. Los bancos de tierras tienen cierto poder para concentrar o consolidar parcelas, pero es secundario a sus funciones principales. Cuando se consolidan o concentran parcelas conforme a la autoridad significativa para imponer un traspaso forzoso por el bien público, la entidad que ejerce este poder y efectúa la concentración parcelaria debe ser una entidad gubernamental especializada en estas actividades.

Las políticas de disposición están estructuradas teniendo en cuenta los titulares y el uso futuro de la propiedad. Los bancos de tierras habitualmente otorgan a los gobiernos locales u otras agencias públicas trato preferente para la adquisición de las propiedades del banco de tierras. El Banco de Tierras de Atlanta, conforme a su acuerdo de colaboración entre entidades locales, da un trato preferente a "las entidades comunitarias sin fines de lucro que desean la propiedad para la producción o rehabilitación de vivienda para personas de bajos ingresos" y, una prioridad subsecuente a todas las demás entidades que pretenden usar la propiedad para vivienda para personas de bajos recursos. El Atlanta Land Bank actualiza con frecuencia las definiciones aplicables de "ingresos bajos" e "ingresos moderados" para que reflejen su preferencia por vivienda asequible. La prioridad principal del Louisville Land Bank consiste en traspasar las propiedades para uso residencial. El Genesee County Land Bank ha establecido las siguientes prioridades para dirigir la disposición de propiedades:

1. Adquisición de titularidad del hogar y vivienda asequible
2. Revitalización de los vecindarios
3. Convertir nuevamente la propiedad en una que genere impuestos
4. Concentración o consolidación de parcelas para su desarrollo económico
5. Reservar a largo plazo las propiedades para usos estratégicos en el futuro

El establecimiento de un banco de tierras solucionará únicamente parte del problema de las propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos. A pesar de que una de las funciones de los bancos de tierras podría ser la "reserva" de parcelas para los planes a largo plazo

de una comunidad, los bancos de tierras no están diseñados principalmente para beneficiar a los desarrolladores. Por este motivo, la planificación y la implementación de las actividades de un banco de tierras deben incluir una evaluación de los diversos posibles cesionarios de las propiedades adquiridas por el banco de tierras.

Los nuevos dueños de las propiedades ubicadas en comunidades con dificultades económicas probablemente serán organizaciones sin fines de lucro (tales como compañías de desarrollo certificadas por el gobierno federal dirigidas al desarrollo comunitario (Certified Development Companies, CDC), asociaciones comunitarias y grupos ambientalistas y de conservación de recursos naturales) o entidades gubernamentales con fines especiales (tales como distritos escolares, hospitales y centros comunitarios). En las comunidades que presentan solo un nivel mínimo de fortaleza económica, los cesionarios pueden ser alianzas entre entidades sin fines de lucro y con fines de lucro que hayan llegado a un acuerdo de colaboración. Un asunto crucial del que debe ocuparse un banco de tierras es avaluar y evaluar la fortaleza de la capacidad futura que el sector sin fines de lucro y el sector con fines de lucro tienen para desarrollar las propiedades que reserve o adquiera el banco de tierras. Si la capacidad de desarrollo es inadecuada, el banco de tierras deberá reservar y administrar las propiedades en su propio inventario o determinar las formas en que podrá optimizar las capacidades de desarrollo de los posibles cesionarios.

> Si un banco de tierras logra eliminar edificios abandonados que son dañinos para el vecindario y atraer nuevos propietarios dispuestos a invertir nuevos fondos en proyectos de desarrollo, el proceso en sí del abandono mermará y eventualmente cesará.

LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA EN LA BANCA DE PROPIEDADES

Las primeras propuestas de banca de tierras se desarrollaron en la década de 1960 y concebían los bancos de tierras como entidades públicas dedicadas a adquirir y reservar una cantidad significativa de terrenos durante plazos prolongados. Estas grandes iniciativas de creación de "reservas de tierras" surgieron principalmente porque si un gobierno local tiene la titularidad de terrenos públicos entonces puede controlar de manera más efectiva los patrones de uso de los terrenos y las tendencias de desarrollo. Los costos económicos de tales programas, las múltiples estructuras de los gobiernos locales que insistían en tener autonomía y los cuestionamientos constitucionales sobre el uso de la expropiación forzosa para tales fines condenaron estas ideas a permanecer como meras propuestas.

No obstante, esas primeras propuestas de bancos de tierras no contemplaron el gran volumen de propiedades en comunidades grandes y pequeñas de las zonas urbanas marginadas que terminarían deshabitadas y abandonadas durante los próximos cuarenta años. Los bancos de tierras que se establecieron para facilitar los traspasos de titularidad y la renovación urbana de estas propiedades se han convertido en entidades con una reserva considerable de propiedades para un uso futuro. Esto aplica sobre todo a las instancias en las que a un banco de tierras se le otorgan automáticamente los títulos de todas las propiedades que ya hayan pasado por el proceso de ejecución fiscal sin que el propietario redima lo adeudado o un tercero adquiera la propiedad.

Dado que la función principal de un banco de tierras es la facilitación de la transformación de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos en propiedades con nuevos usos productivos, la mejor manera para determinar que el banco de tierras alcanzó el éxito final es si desaparece. Si un banco de tierras logra eliminar edificios abandonados que son dañinos

para el vecindario y atraer nuevos propietarios dispuestos a invertir nuevos fondos en proyectos de desarrollo, el proceso en sí del abandono mermará y eventualmente cesará. El impago de impuestos disminuye y el mercado privado es capaz de lograr la rehabilitación y renovación de las propiedades. Una comunidad sin propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos no tiene necesidad de un banco de tierras.

Sin embargo, la visión original que concebía a los bancos de tierras como entidades de reservas de tierras continúa siendo pertinente de dos formas. En primer lugar, cuando la falta de demanda del sector privado por propiedades en los zonas urbanas marginadas es continua, la cantidad de posibles cesionarios de propiedades del banco de tierras será insuficiente. En esta situación, el banco de tierras se convierte automáticamente en el propietario de las propiedades por plazos prolongados. Los bancos de tierras de St. Louis, el Condado de Genesee y Detroit, cada uno es propietario de porciones significativas de los solares de sus municipalidades, de manera que inevitablemente se convirtieron en agentes principales de la planificación comunitaria y del uso de las tierras. Por consiguiente, sus esfuerzos influenciarán las principales decisiones sobre las políticas que dan forma al carácter y la cultura de la comunidad por décadas. La planificación urbana y regional que efectúa el personal del banco de tierras por su cuenta o en colaboración con los departamentos y las agencias gubernamentales asociados constituye un factor primordial de la planificación de los usos futuros de sus propiedades.

Una excepción al objetivo de la desaparición del banco de tierras como evidencia de su éxito, es el del segundo aspecto de la visión original de los bancos de tierras: La posibilidad de tomar decisiones intencionales para reservar terrenos para usos futuros. Un banco de tierras debe evaluar su inventario de propiedades tomando en consideración los usos públicos o privados de los solares por los que puede surgir interés y demanda en el futuro. Un ejemplo claro de esto es identificar propiedades que podrían reservarse para que se usen en el futuro como espacios públicos, tales como parques, espacios abiertos y áreas recreativas, cuando los vecindarios aledaños se estabilicen y revitalicen. Otro ejemplo es que un banco de tierras reserve propiedades en espera del desarrollo de la capacidad adecuada en el sector de organizaciones de desarrollo comunitario sin fines de lucro o en espera de la posible expansión de las instituciones o industrias existentes.

LAS CONSECUENCIAS IMPREVISTAS DEL ÉXITO

A pesar de que las consecuencias del éxito, por lo general, no son parte de los trabajos cotidianos de un banco de tierras, las políticas y prioridades de un banco de tierras deben prever dichas consecuencias. Una vez un banco de tierras haya adquirido propiedades y las haya traspasado exitosamente a nuevos propietarios con un título libre de cargas, es probable que cuando con el pasar del tiempo la renovación de las propiedades estabilizará y aumentará el valor de las propiedades aledañas. Esto podría causar un aumento en la demanda por la propiedad que permanece en el inventario del banco de tierras e que incremente su valor. Este éxito inicial provoca un mayor incremento en la demanda, lo que ejerce más presión sobre el banco de tierras para que defina con claridad sus objetivos y prioridades. La remoción de estructuras abandonadas y la creación de nuevas viviendas asequibles podría incentivar que se desarrolle vivienda al precio del mercado, particularmente vivienda para personas de ingresos medios e ingresos altos. Cuando las propiedades de un valor más alto generan precios del mercado y mayores ingresos fiscales, proporcionar vivienda asequible se torna menos viable económicamente.

La gentrificación o aburguesamiento de un vecindario o comunidad consiste en la transformación de un vecindario de relativamente bajos ingresos o de otros usos en un vecindario de ingresos más altos. Se traduce en un aumento en el valor de las propiedades y en el ingreso promedio de los residentes. Ante un panorama de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos, la gentrificación se percibe como un símbolo del éxito y una bendición para toda la comunidad. En muchos aspectos podría considerarse el mejor indicio de revitalización. No obstante, como sucede con gran parte de las bendiciones, la gentrificación también tiene consecuencias negativas. En los últimos años, la revitalización de las comunidades de vivienda pública a través del programa federal HOPE VI tuvo la gran

consecuencia negativa de desplazar a los residentes de bajos ingresos que vivían anteriormente en esas comunidades. De igual forma, si un banco de tierras elige centrar sus objetivos en la estimulación del desarrollo residencial sin considerar la accesibilidad de las nuevas propiedades a personas de bajos ingresos, es probable que el objetivo de proporcionar vivienda pierda importancia o desaparezca.

Un banco de tierras enfrenta el desafío de mantener un equilibrio entre los objetivos y las prioridades a corto plazo de la comunidad y sus necesidades a largo plazo. El banco de tierras es el propietario de un inventario considerable de propiedades en áreas céntricas de la municipalidad, por lo que debe planificar los traspasos y los usos de las propiedades de modo que se estimulen las inversiones nuevas y se estabilicen las comunidades existentes. No obstante, esto debe ocurrir manteniendo en perspectiva cómo será la nueva comunidad que labora para crear.

Así como existen muchos obstáculos para transformar los terrenos deshabitados, abandonados y con impuestos morosos, en terrenos que tengan usos productivos, también existe una tendencia marcada a considerar los bancos de tierras como un método para solucionar todo problema posible relacionado con dichos obstáculos. Todo gobierno local que contemple crear un banco de tierras debe definir claramente los objetivos y las funciones precisos que fundamenten la creación del banco de tierras. Cuanto más objetivos se identifiquen, más serán las expectativas creadas en torno al banco de tierra. Sin embargo, cuanto más sean las funciones que un banco de tierras deba desempeñar, mayor será la posibilidad de fracaso.

CAPÍTULO 10

EL ESTABLECIMIENTO DE POLÍTICAS ADMINISTRATIVAS PARA LA DISPOSICIÓN DE PROPIEDADES

DETERMINACIÓN DE ELEGIBILIDAD DE LAS PROPIEDADES

Con la meta de transformar propiedades desocupadas, abandonadas y con impuestos morosos, y devolverlas a un uso productivo, cada banco de tierras tiene ante sí el gran reto de establecer criterios para el futuro uso de las propiedades y, muchas veces también, identificar los futuros usuarios de las propiedades. Una vez un banco de tierras ha clasificado y evaluado su inventario, entonces procede a enfocarse en la administración y disposición de las propiedades en su inventario.

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: DISPOSICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Amplios poderes para traspasar	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí, siempre y cuando comprador no sea especulado	Sí	Sí
Delegación de autoridad al personal del banco	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No prohibido	Sí	Sí
Contrato con terceros para la venta de las propiedades	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No prohibido	Sí	Sí
Posibilidad de contraprestación no monetaria	Sí	Sí No está claro	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No está claro
Traspasos por menos del Valor en el Mercado (VM)	Sí	Algunas veces	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Requisito de aceptar ofertas por el VM o más	No	No	No	No	No	Sí	No	No	No	No	No
Inventario público de todas las propiedades traspasadas	No	Sí	Sí	No	No	No	No	No	No	No	Sí
Restricción a los traspasos	No	No	No	No	No	Sí; no más de 5 propiedades contiguas por entidad	No	No	No	No	No

Para algunos bancos de tierras, la meta primordial es simplemente devolver la propiedad a manos de nuevos propietarios privados, quienes, en lo sucesivo, serán los responsables de pagar los impuestos sobre la propiedad y mantener la propiedad en cumplimiento con los códigos aplicables de construcción y de vivienda. Siendo éste su propósito primordial, los bancos de tierras no suelen establecer muchas preferencias, si es que establecen alguna, ni prioridades para el uso futuro de las tierras. Se permite cualquier uso por parte de cualquier tercero, siempre y cuando dicho uso cumpla con las normas aplicables de zonificación. En algunas jurisdicciones se acostumbra evaluar los posibles usos de una propiedad en base a la determinación de cuál será el uso más abarcador y más conveniente de la misma para la ciudad. Por otro lado, en otras jurisdicciones se han establecido ciertos usos futuros preferibles para las propiedades, en base a las necesidades específicas de la comunidad, tales como el desarrollo de vivienda asequible o el uso de la propiedad para mejoras comunitarias. Ejemplos de estas últimas incluyen huertos comunitarios, áreas recreativas y estacionamiento para las escuelas y los centros culturales.

Basándose en las experiencias de otros bancos de tierras y debido a la magnitud del número de propiedades que tenía, el Banco de Tierras del Condado de Genesee adoptó tres categorías distintas para evaluar las propuestas para la disposición de propiedades: (i) prioridades respecto al uso de la propiedad, (ii) prioridades sobre la naturaleza del cesionario y (iii) prioridades relacionadas con el desarrollo comunitario y vecinal. El orden de las prioridades relacionadas con el uso de la propiedad comienza con la revitalización del vecindario, seguido por la prioridad de fomentar la compra de viviendas por particulares y de tener viviendas asequibles, y lograr que la propiedad vuelva a tributar, hasta un total de seis posibles usos identificados. Las prioridades relacionadas con la naturaleza del cesionario apuntan a una preferencia por las corporaciones sin fines de lucro, pero incluyen una gama de cinco tipos de cesionario distintos. Las prioridades relacionadas con el desarrollo comunitario y vecinal sirven esencialmente como guías para dirigir las gestiones del banco de tierra en los vecindarios de toda la comunidad.

Los programas de lotes aledaños agrupan lotes aledaños abandonados pequeños para fomentar el desarrollo donde los tamaños de los lotes por separado ya no cumplen con los requisitos de zonificación. Usualmente, los programas de lotes aledaños requieren que la propiedad esté desocupada y libre de mejoras, que la propiedad sea traspasada únicamente a un dueño de propiedad aledaño que ocupe una propiedad residencial contigua, y que el cesionario "agrupe" la propiedad traspasada con la propiedad contigua para propósitos de impuestos a la propiedad. Tal agrupación crea un mercado para las tierras donde actualmente quizás no exista tal mercado, a la vez que estabiliza el vecindario para proteger los valores de las propiedades de los dueños residentes existentes.

IDENTIFICACIÓN DE TITULARES DE PROPIEDADES ELEGIBLES

La mejor práctica requiere que toda persona o entidad que desee obtener una propiedad del banco de tierras someta una propuesta por escrito. La propuesta debe ser evaluada para determinar si el tipo de cesionario y el uso propuesto para la propiedad cumplen con los criterios mínimos establecidos. La cantidad de información que requieren los bancos de tierras para propuestas de desarrollos varía ampliamente. La información puede consistir desde algo tan sencillo como una carta que establezca el uso propuesto para la tierra, un plano de construcción y evidencia de respaldo económico, hasta una solicitud extensa para el traspaso de terrenos comerciales conteniendo la información esencial usualmente requerida en solicitudes de financiamiento para desarrollo. Dado el largo tiempo que puede tomar juntar todos los componentes que conlleva una propuesta de desarrollo completa, los bancos de tierras pueden tener políticas expresas que autorizan que el cesionario compre una opción sobre la propiedad que posee el banco de tierras. Un banco de tierras puede ofrecer opciones a distintos plazos, y puede requerir el pago de algún porcentaje del precio de venta anticipado para obtener tal opción. Por lo general, el cesionario deberá cumplir con todas las demás políticas del banco para poder obtener tal opción.

> Tanto en forma como en función, un importante resultado de los programas de bancos de tierras ha sido la creación de nuevas oportunidades para la compra de viviendas por particulares.

En la mayoría de las jurisdicciones, tanto las corporaciones como las personas pueden solicitar para adquirir una propiedad de un banco de tierras. El banco de tierras, a su vez, puede dar prioridad a las corporaciones sin fines de lucro que propongan utilizar la propiedad para vivienda asequible. Cuando no parezca haber una corporación sin fines de lucro interesada en, y capaz de, desarrollar una propiedad, entonces la misma se puede poner a la disposición de cualquier otra corporación privada. Estas preferencias se basan en dos razones principales. La primera es que las gestiones de una entidad pública, como un banco de tierras, no deben utilizarse para subsidiar a desarrolladores privados cuando un desarrollador sin fines de lucro pude cumplir con el propósito. La segunda razón es que, siempre y cuando sea apropiado, un banco de tierras puede facilitar una empresa conjunta entre una Corporación para el Desarrollo Comunitario (CDC) y un desarrollador de bienes raíces con fines de lucro. Además, las corporaciones sin fines de lucro pueden tener un interés mayor en la renovación urbana a largo plazo de un vecindario o una comunidad en particular. Dada esta preferencia por los cesionarios sin fines de lucro, el banco de tierras puede inclusive establecer un precio de venta reducido para los traspasos de tierras a entidades sin fines de lucro.

Los bancos de tierras deben de prohibir los traspasos a cesionarios que tengan impuestos morosos sobre las propiedades que ya tienen. A esos efectos, un banco de tierras podría disponer expresamente que un propuesto cesionario no puede tener ningún pago de impuesto atrasado ni poseer propiedad alguna que incumpla a sabiendas con los códigos de construcción o de vivienda. Inclusive, puede ir más allá y descalificar a cualquier persona o entidad elegible por haber sido la dueña anterior de una propiedad al momento de la ejecución fiscal que transfirió su título al banco de tierras.

El problema de morosidad tributaria previa requiere atención especial si el banco de tierras utiliza un programa de transferencia canalizada a través del cual una entidad sin fines de lucro compra una propiedad a un titular privado sujeta a impuestos morosos pendientes de pago y luego traspasa la propiedad al banco de tierras para la exención o condenación de los impuestos. Para evitar conferir una ganancia inmerecida a un expropietario irresponsable que venda su propiedad a una entidad sin fines de lucro, el banco de tierras puede adoptar una "Política de participación razonable en la propiedad". Tal política esencialmente dispone que el banco de tierras no participará en ninguna transacción en la que el dueño de una propiedad con impuestos morosos la venda por un precio mayor que cierto porcentaje de su participación neta en la propiedad.

Todos los bancos de tierras interesan que las propiedades que traspasan vuelvan a destinarse a un uso productivo y vuelvan a generar impuestos. Por eso, la mayoría de los bancos de tierras tienen la preocupación de que una propiedad pueda ser traspasada a una persona o entidad cuyo objetivo primordial sea retener el título de la propiedad para su futura reventa. La adquisición de una propiedad de un banco de tierras para propósitos de especulación a largo plazo puede efectivamente cumplir con el objetivo de traspasar el título de la propiedad a una nueva entidad que pagará impuestos sobre la misma, pero no cumple, sin embargo, con los objetivos paralelos de revitalización y redesarrollo. Para subsanar tal preocupación, la mayoría de los bancos de tierras requieren que las solicitudes de propiedades expongan, no tan solo los planes específicos de desarrollo del solicitante, sino que también requieren que dicho desarrollo ocurra dentro de un periodo de tiempo específico.

Tanto en forma como en función, un importante resultado de los programas de bancos de tierras ha sido la creación de nuevas oportunidades para la compra de viviendas por particulares. Los bancos de tierras que solamente trabajan con terrenos baldíos logran lo anterior traspasando los terrenos a desarrolladores residenciales, quienes, a su vez,

venden los terrenos a nuevos propietarios o, en ocasiones, directamente a personas que construyen una residencia nueva y la ocupan. Los bancos de tierras que también manejan propiedades con estructuras residenciales traspasan las mismas a propietarios nuevos quienes las rehabilitan para ocuparlas. Para poder participar en estos programas de traspaso de propiedad a una sola familia, las propiedades están sujetas a los mismos requisitos de elegibilidad aplicables a otros programas: no puede haber tenido, ni tener en la actualidad, impuestos morosos; no pueden otras propiedades que incumplan con algún código y el propuesto desarrollo debe ser completado dentro de un periodo de tiempo específico. Para evitar el posible problema de que un cesionario adquiera una propiedad con el único propósito de revender la misma, el banco de tierras puede requerir que el cesionario ocupe la propiedad como residencia principal por un periodo de al menos cinco años luego del traspaso. En caso de que el cesionario incumpla con dicha obligación contractual, deberá responderle al banco de tierras por el valor total del subsidio provisto por el banco de tierras.

ESTABLECER POLÍTICAS DE FIJACIÓN DE PRECIOS

Una de las ventajas de poseer tierras ejecutadas por impago de impuestos, tierras adquiridas por gobiernos locales por concepto de otros gravámenes o ventas, u otros terrenos excedentes es la flexibilidad de las políticas que rigen sus precios. Existen grandes diferencias entre los distintos bancos de tierras en términos de los precios que cobran por las propiedades que traspasan. Estas diferencias son un reflejo de las profundas diferencias que existen entre las leyes estatales, las políticas locales y las funciones de los bancos de tierras. A un lado del espectro, se encuentra la postura tradicional de las leyes gubernamentales locales que disponen que las propiedades de del gobierno se deben vender por su justo valor en el mercado. Al otro extremo del espectro se encuentra la postura de que las propiedades se deben traspasar por una cantidad mínima o sin ninguna contraprestación en efectivo para subsidiar los objetivos a largo plazo del banco de tierras, tales como el desarrollo de vivienda asequible.

El requerimiento de que las propiedades sean traspasadas por su valor de mercado se basa en cuatro justificaciones principales. La primera es que los traspasos pueden generar ingresos para cubrir los costos operacionales del banco de tierras y posiblemente producir ingresos generales para el gobierno local. La segunda es que traspasar una propiedad por menos de su valor de mercado confiere al cesionario un beneficio —un tipo de gratificación o regalo de activos públicos a terceros privados—. La tercera justificación surge de la preocupación de que los traspasos realizados por menos del valor total de una propiedad pueden resultar en transacciones incongruentes con partes diferentes y, con ello, dar la apariencia de que medió el favoritismo. Una cuarta justificación es que el valor de mercado de las propiedades obtenidas por los bancos de tierras es en realidad ya muy bajo, por lo que requerir que se vendan por su valor de mercado no constituye un obstáculo para los traspasos.

El requisito de que se obtenga el valor de mercado total en los traspasos realizados por un banco de tierras crea, sin embargo, una serie de problemas. El problema más significativo es que muchas propiedades terminan en el banco de tierras precisamente porque no existe un mercado privado identificable o un valor de mercado para su venta.

Irónicamente una prueba de valor de mercado puede socavar uno de los objetivos fundamentales de los bancos de tierras, y dejar grandes inventarios de propiedades como propiedad pública sin generar ingresos tributarios. Muchas veces el requisito de valor de mercado requiere de una tasación profesional, lo cual resulta en costos adicionales para la transacción. Requerir una tasación es particularmente contraproducente cuando la propiedad subyacente tiene poco potencial para el desarrollo, si alguno.

El requisito de valor de mercado para los traspasos también afecta la capacidad del banco de tierras para lograr otros objetivos públicos y políticas públicas. En la medida en que el objetivo de un banco de tierras es que las propiedades vuelvan a generar impuestos, cualquier precio de venta que no sea uno nominal, o que sea igual a los costos de la transacción para el banco de tierras, impide que se logre dicho objetivo. El requerir un valor monetario en particular para una transacción también limita la capacidad del banco de tierras para transferir valor a una entidad por concepto de subsidio para lograr otros objetivos públicos declarados, tales como el proveer vivienda asequible.

Los bancos de tierras tienen máxima flexibilidad para cumplir con sus metas y políticas públicas cuando tienen capacidad de discreción para establecer sus precios de venta o para estipular que la contraprestación sea provista a través de compromisos de desarrollo de parte del cesionario. Prácticamente todos los bancos de tierras creados de conformidad con legislación global reciente en materia de bancos de tierras tienen plena capacidad de discreción para establecer el precio de venta de las propiedades que traspasan. Tal discreción permite que los bancos de tierras utilicen el valor de la propiedad, por ejemplo, como subsidio para fomentar el desarrollo de vivienda asequible.

Un aspecto clave para los bancos de tierras y sus políticas sobre fijación de precios es la autoridad que tienen para determinar cuándo y cómo el cesionario deberá pagar la contraprestación correspondiente. Cuando una propiedad se traspasa a una entidad sin fines de lucro para propósitos de vivienda asequible, la cantidad de la contraprestación a ser pagada se determina en base al valor de la propiedad y el nivel de subsidio indirecto requerido para que la vivienda sea asequible. En esencia, la contraprestación se puede proveer cumpliendo anualmente con el compromiso de proveer vivienda asequible. Correspondientemente, cuando un banco de tierras elige traspasar una propiedad, ya sea un terreno sin mejoras, una parcela con una estructura residencial lista para ser ocupada, o un lote comercial sin restricciones ni requisitos para que la propiedad sea utilizada para lograr algún objetivo público específico, la contraprestación se establece en base al valor justo de mercado y el saldo de la misma se tiene que pagar al momento del traspaso.

MECANISMOS PARA HACER CUMPLIR LOS COMPROMISOS

Por lo general, el bancos de tierras traspasa sus propiedades a cambio de que el cesionario cumpla con ciertos compromisos relacionados con el desarrollo y uso futuro de la propiedad traspasada. Ciertamente, se logra poco traspasando el título de una propiedad libre de gravámenes para que la misma termine nuevamente desocupada, abandonada y con impuestos morosos. Muchas veces las propuestas de desarrollo aprobadas como parte de una transacción son extensas e identifican tipos de inversión inmobiliaria que se tienen que realizar dentro de un periodo de tiempo determinado. A menos que la propiedad traspasada por el banco de tierras sea una ya desarrollada y la misma sea traspasada por su valor justo de mercado, el banco de tierras tiene que estar en posición de hacer cumplir los compromisos del cesionario.

Algunos bancos de tierras aseguran el cumplimiento de tales compromisos reteniendo el derecho de reingresar a la propiedad por cierto periodo de tiempo luego del cierre. En la alternativa, el banco de tierras puede requerir que todo traspaso disponga que el banco de tierras recuperará la titularidad de la propiedad si la construcción o rehabilitación no comienza dentro de cierto número de años luego del traspaso.

La base legal de estos requisitos descansa en doctrinas de la propiedad del derecho consuetudinario. Una escritura que establece una condición que resulta en la terminación automática de un interés en la tierra y su devolución al cedente original crea un “derecho de dominio pleno determinable” conforme al cual el cedente retiene

el "derecho de retracto". Una escritura que contiene una condición que permite al cedente original tener el derecho de entrar y recuperar la propiedad es un "derecho de dominio sujeto a una condición resolutoria" conforme al cual el cedente obtiene un "derecho de reingreso" si se cumple la condición.

Aunque este tipo de traspaso conocido como "pleno dominio anulable" tuvo su origen a finales de la Edad Media y continúa utilizándose en la mayoría de las jurisdicciones, puede presentar una serie de problemas para una transacción. Primero que nada, usualmente, un pleno dominio anulable se basa en un enfoque de "todo o nada". En otras palabras, si se incumple la condición, el pleno dominio de la propiedad revierte a su dueño original. Poca diferencia hace la razón por la que se haya incumplido la condición, ni qué valor le haya añadido el cesionario a la propiedad. Siendo éste un remedio tan riguroso, por lo general, los bancos de tierras se resisten a terminar todos los derechos de un cesionario y los tribunales no tienen mucho afán de ordenar la confiscación de una propiedad bajo estas circunstancias. Segundo, toda limitación establecida mediante escritura que permita la confiscación de una propiedad presenta un obstáculo significativo a la hora de obtener financiamiento de construcción o permanente para el desarrollo de la propiedad. Usualmente, las instituciones prestamistas no otorgan financiamiento para una propiedad sujeta a un pleno dominio anulable. Cada vez más, los bancos de tierras están utilizando cuatro métodos en lugar de, o en adición a, el concepto de pleno dominio anulable para hacer cumplir los compromisos de sus cesionarios. Los métodos alternos que utilizan son (i) los acuerdos de desarrollo, (ii) las garantías que perduran más allá de la transferencia ("servidumbres en equidad" o "restricción de uso sobre la propiedad"), (iii) el financiamiento garantizado por bienes raíces y (iv) los cierres de plica.

Un acuerdo de desarrollo entre un banco de tierras y un cesionario puede especificar los compromisos que tiene el cesionario con relación a la naturaleza de la inversión o del desarrollo esperado y el marco de tiempo dentro del cual ello tiene que ocurrir. Un acuerdo de desarrollo también puede tratar asuntos tales como la gama de usos permitidos para la propiedad y cualquier restricción sobre su reventa o traspaso futuro. Siempre y cuando el acuerdo de desarrollo disponga expresamente que se podrá hacer cumplir luego del traspaso inicial por el banco de tierras, el mismo constituye un contrato entre las partes y se podrá recurrir a la vía legal para hacerlo cumplir, de ser necesario. Una limitación que tiene el descansar exclusivamente en un acuerdo de desarrollo es que, si el cesionario es una corporación que posee un solo activo, una demanda por incumplimiento de contrato podría no resultar en compensación monetaria. Una segunda limitación es que es poco probable que un acuerdo de desarrollo sea vinculante respecto a un tercero que adquiera la propiedad del cesionario original.

Las garantías incorporadas en una escritura y registradas como parte de la misma constituyen un mecanismo efectivo para hacer cumplir lo acordado en una transacción, ya que las mismas son vinculantes tanto para el cesionario inicial como para los dueños subsiguientes de la propiedad. Cuando un cesionario se compromete a utilizar la propiedad que adquiere para unos propósitos específicos exclusivamente o a limitar cualquier traspaso subsiguiente por un periodo de tiempo específico, tales "garantías restrictivas que perduran más allá de la transferencia" son particularmente útiles. Estas garantías, sin embargo, suelen ser mucho menos eficaces para hacer cumplir las obligaciones afirmativas de un cesionario, tales como la obligación de hacer una inversión económica específica en la propiedad.

El tercer método utilizado para asegurar que un cesionario cumpla con sus compromisos es la utilización de una hipoteca para garantizar un pagaré por determinada cantidad. Con este método, el cesionario se obliga a pagar al banco de tierras una cantidad específica dentro de un periodo específico de tiempo y en caso de que el cesionario no realice dichos pagos, el banco de tierras puede ejecutar la propiedad. La obligación monetaria de un cesionario se considera satisfecha y la deuda correspondiente se cancela, una vez el cesionario cumple con sus compromisos. Por ende, el financiamiento garantizado no aumenta la cantidad adeudada por el cesionario, pero es una manera efectiva de asegurar que una inversión hecha por el público, por y a través de un banco de tierras, pueda ser recuperada en caso de que el cesionario no honre sus promesas.

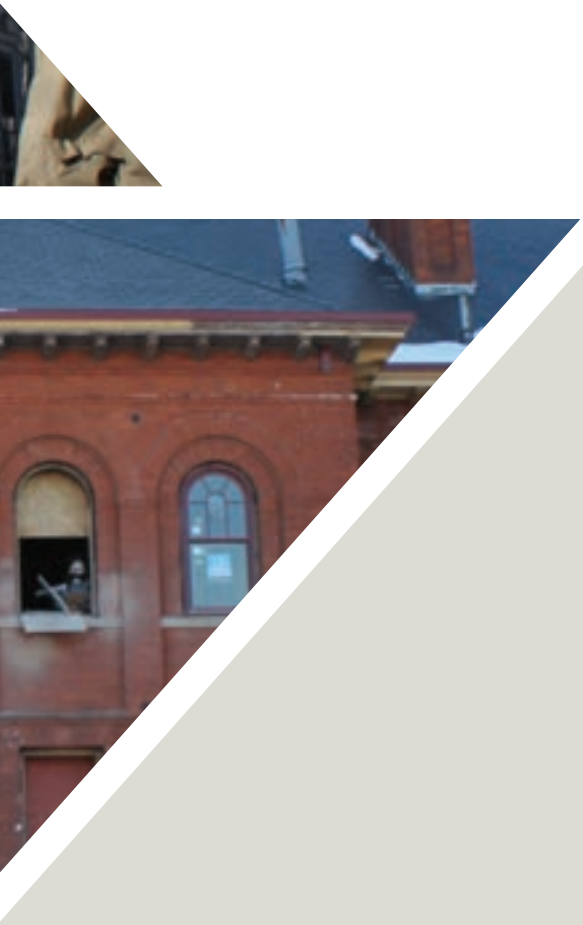
La Corporación para la Reutilización de Terrenos del Condado de Cuyahoga ha creado por vez primera un cuarto método para proteger las expectativas de los bancos de tierras al traspasar sus propiedades. Con este mecanismo, una vez un banco de tierras y un cesionario privado llegan a un acuerdo respecto al traspaso de una propiedad en particular, así también como el tipo y el alcance de las mejoras a ser realizadas en la propiedad, entonces el banco de tierras hace un cierre de plica para traspasar la propiedad.

Este programa de "Título en Plica" dispone que los documentos finales del traspaso retenidos en plica no serán liberados y entregados al cesionario hasta tanto se hayan realizado las actividades específicas de construcción. Como garantía adicional, el banco de tierras obtiene sus propios estimados de costos de construcción e inspecciona la propiedad antes de que la misma sea liberada de la cuenta de plica. Dada la amplia gama de usos deseados y de usos restringidos para las propiedades que un banco de tierras pueda traspasar y la amplia variedad de tipos de compromisos que le pueda requerir un banco de tierras a un cesionario, es probable que se utilice uno o una combinación de estos métodos. Los acuerdos de desarrollo, las garantías restrictivas que perduran más allá de la transferencia y el financiamiento garantizado se pueden utilizar para hacer cumplir las obligaciones de los cesionarios.

En la mayoría de las jurisdicciones, tanto las corporaciones como las personas pueden solicitar para adquirir una propiedad de un banco de tierras. El banco de tierras, a su vez, puede dar prioridad a las corporaciones sin fines de lucro que propongan utilizar la propiedad para vivienda asequible. Cuando no parezca haber una corporación sin fines de lucro interesada en, y capaz de, desarrollar una propiedad, entonces la misma se puede poner a la disposición de cualquier otra corporación privada. Estas preferencias se basan en dos razones principales. La primera es que las gestiones de una entidad pública, como un banco de tierras, no deben utilizarse para subsidiar a desarrolladores privados cuando un desarrollador sin fines de lucro pude cumplir con el propósito. La segunda razón es que, siempre y cuando sea apropiado, un banco de tierras puede facilitar una empresa conjunta entre una Corporación para el Desarrollo Comunitario (CDC) y un desarrollador de bienes raíces con fines de lucro.

PARTE III

TRES EJEMPLOS DE BANCOS DE TIERRAS



CAPÍTULO 11

EL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA **108**

CAPÍTULO 12

EL BANCO DE TIERRAS DE GENESEE **116**

CAPÍTULO 13

EL BANCO DE TIERRAS DE CUYAHOGA **124**

CAPÍTULO 11

EL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA

EL ÍMPETU PARA EL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA (1990)

Todo programa o iniciativa que combine iniciativas gubernamentales y de transformación cultural es una historia que tiene muchos actores, escenarios, tramas y giros inesperados. El drama de los bancos de tierras y la banca de tierras en el Estado de Georgia es una obra de teatro que se está escribiendo todavía y que se originó hace a penas veinticinco años. Desde la creación del primer banco de tierras entre el Condado de Fulton y la ciudad de Atlanta en el 1991 a través de la promulgación de la "Ley de Bancos de Tierras de Atlanta" del 2012 revisada, la banca de tierras en el estado de Georgia ha sido una historia de tanteo y error, de educación y experimentación, y de éxitos estratégicos y reformas sistémicas. Cada banco de tierras sucesivo en Georgia aprendió del trabajo de otros bancos de tierras y se desarrolló sobre esa base. Cada vecindario ha confrontado sus propios retos de desocupación y abandono de propiedades con información obtenida del trabajo de otras comunidades. Cada ciudad y cada condado utilizó la herramienta de la banca de tierras de forma más creativa y exitosa que la anterior, a través de enmiendas legislativas y colaboración intergubernamental.

Lo que ha motivado la creación de bancos de tierras, tanto en Georgia como en otros estados es algo relativamente sencillo y obvio. Surgen parcelas que permanecen deshabitadas, abandonadas y deterioradas en medio de una economía que por lo demás es estable o próspera y las parcelas se vuelven inaccesibles para la compra en el mercado abierto, debido a barreras legales sistémicas. En una economía débil o en deterioro sencillamente no existe suficiente demanda o valor para justificar la resolución de tales barreras. Los dueños de estas propiedades han tomado la decisión económica y estratégica de abandonarlas o la titularidad de las mismas está tan dividida entre distintas entidades que ninguna entidad tiene un interés suficiente como para forzar un nuevo uso o el traspaso a un nuevo dueño.

Para finales de la década de 1980, habían comenzado a surgir vecindarios residenciales en zonas urbanas deprimidas de la ciudad de Atlanta, luego de dos décadas de relativo estancamiento económico. En estos vecindarios se comenzó a ver una rehabilitación sustancial de estructuras residenciales y la conversión de estructuras que hasta el momento habían estado divididas para ser alquiladas a varios inquilinos en estructuras para ser ocupadas por una sola familia. La construcción de nuevas residencias unifamiliares y multifamiliares también resurgió y, a la vez, se comenzaron a convertir espacios comerciales e industriales en lofts residenciales. Ya para el 1992 el sueño imposible de la Ciudad de convertirse en una ciudad olímpica internacional se había convertido en una firme realidad.

En medio de este resurgimiento, sin embargo, se podía caminar por calles residenciales a menos de una milla del corazón mismo de la ciudad de Atlanta y encontrar residencias abandonadas, significativamente deterioradas, con ventanas rotas,

sin puertas desde hacía tiempo, techos parcialmente caídos, casi todo cubierto por una capa de la enredadera kudzu. Los posibles desarrolladores privados que pudieran estar interesados en adquirir la propiedad, así como los desarrolladores sin fines de lucro, tales como Hábitat para la Humanidad de Atlanta, se encontraban con que era imposible adquirir la misma. El inventario de propiedades "muertas" en Atlanta continuaba en aumento, no obstante el creciente aumento de la inversión económica y la presión por la gentrificación.

Las propiedades deshabitadas, abandonadas y de baja calidad del inventario tenían una característica en común: una sola proposición legal que levantaba una barrera impenetrable para la comerciabilidad. Los impuestos sobre la propiedad de estas propiedades no estaban vencidos hacía meramente un año, sino que estaban vencidos desde hacía cinco, diez o más años. Por cada año de morosidad, los impuestos aumentaban un 18%. A la misma vez, los valores tasados (para propósitos de impuestos a la propiedad) permanecían artificialmente altos aun cuando el valor de mercado bajara porque los dueños que abandonaban la propiedad también abandonaban cualquier interés en impugnar los valores tasados. Las leyes que regulaban los impuestos a la propiedad, que claramente databan del siglo anterior, habían perdido toda eficacia para forzar una subasta por embargo ya que la ley requería, para estas ventas, una oferta mínima del monto total de los impuestos vencidos adeudados, sumado a las penalidades e intereses. La oferta mínima excedía por mucho el valor de mercado y esta disparidad no hacía más que ampliarse con cada año que pasaba.

LA "LEY DE BANCOS DE TIERRAS" DEL 1990 Y LA CREACIÓN DEL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA

A finales de 1989 y principios de 1990, una coalición informal de defensores de la vivienda asequible y líderes electos clave de la ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton comenzó a buscar soluciones creativas para enfrentar el reto que representaban estas propiedades problemáticas que no podían acceder al mercado. Basada sobre todo en el marco legal de Louisville, Kentucky, la legislación original de los bancos de tierras de Georgia fue aprobada por la Asamblea General en 1990. Esta legislación inicial tenía dos características predominantes. Una tenía que ver con la creación y gobernanza de los bancos de tierras y la otra con su facultad fundamental para atender los impuestos morosos sobre la propiedad.

La "Ley de Bancos de Tierras de Georgia" de 1990 permitió la creación de un banco de tierras mediante un acuerdo sencillo entre una municipalidad y el condado en que se encuentre dicha municipalidad. Ni la municipalidad ni el condado podían crear un banco de tierras actuando solo. Posiblemente debido a la renuencia a compartir poderes que existía entre la ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton, la legislación ordenó el establecimiento de una junta de directores de sólo cuatro personas—dos nombradas por la ciudad y dos nombradas por el condado. También especificó que ninguna propiedad ubicada dentro de la ciudad podía ser traspasada por el banco de tierras, sin la aprobación de los miembros de la junta nombrados por la ciudad y ninguna propiedad ubicada en el condado, fuera de los límites de la ciudad, podía ser traspasada sin la aprobación de los miembros de la junta nombrados por el condado.

El poder fundamental para los bancos de tierras autorizado en la "Ley de Bancos de Tierras de Georgia" de 1990 fue el poder de eliminar gravámenes fiscales sobre propiedades que le pertenecieran a un banco de tierras. Dicho poder iba dirigido clara y directamente al inventario creciente de propiedades "muertas" cuyos impuestos vencidos excedían el valor de mercado de la propiedad, impidiendo las ventas en subasta de propiedades embargadas por impago de impuestos. La Asamblea General autorizó la creación de un banco de tierras "para adquirir... propiedades que tengan impuestos vencidos... para fomentar el fin público de lograr que terrenos que no estén generando ingresos ni produciendo impuestos vuelvan a ser utilizados de forma eficaz para proveer vivienda, nueva industria y empleos para los ciudadanos del condado".

LA PRIMERA DÉCADA DE TRABAJO

El Banco de Tierras de Atlanta (formalmente conocido como la Autoridad del Banco de Tierras de la Ciudad de Atlanta/Condado de Fulton) comenzó a existir en 1991 luego de la aprobación de un contrato intergubernamental entre la ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton, la presentación de artículos de incorporación y el nombramiento a la junta de directores, de sus primeros miembros. Otro indicador de que existía cierta resistencia hacia la colaboración intergubernamental es que por los primeros tres años de su existencia, el Banco de Tierras de Atlanta no tuvo personal propio, ni presupuesto, y sus funciones operacionales se alternaban cada año entre los departamentos de planificación y uso de terrenos de los dos gobiernos, en sincronía con la presidencia de la Junta, que también se alternaba anualmente. No fue hasta mayo de 1994 que el Banco de Tierras de Atlanta contrató a su primer director ejecutivo a tiempo completo, ni hasta el año fiscal de 1995 cuando recibió sus primeras asignaciones presupuestarias directas de parte de los dos gobiernos locales.

Por los próximos quince años de existencia, el Banco de Tierras de Atlanta fue sorprendentemente constante y determinado en cuanto a su enfoque operacional y no hizo prácticamente ningún cambio en términos de la composición de la Junta de Directores de cuatro miembros, ni el personal profesional. La Junta también tomó una decisión fundamental de política afirmativa en su mismo primer año, y estableció que el Banco de Tierras no retendría la titularidad de propiedades por ningún periodo de tiempo y solo se enfocaría en ejercer su facultad para eliminar impuestos morosos sobre la propiedad. En términos funcionales, esto significó que el enfoque primordial del Banco de Tierras de Atlanta estuvo sobre un programa de transferencias "canalizadas" en el que una entidad de vivienda asequible sin fines de lucro identificaba y adquiría una parcela con una cantidad significativa de impuestos morosos, pagando una cantidad nominal al propietario y tomando la propiedad, sujeto a los gravámenes fiscales pendientes de pago. Dicha entidad traspasaba entonces la propiedad al banco de tierras, el cual eliminaba los impuestos morosos y volvía a traspasar inmediatamente la propiedad a la entidad, con restricciones y requisitos para que la propiedad se renovara para servir de vivienda asequible.

EL RETO DE LOS IMPUESTOS ESCOLARES

Entre su aprobación original en 1990 y la aprobación de la nueva Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012, la ley de bancos de tierras fue enmendada en tres ocasiones para atender algunos aspectos clave. La primera enmienda ocurrió en 1992 y atendió directamente la aplicación del poder para eliminar impuestos a los impuestos sobre la propiedad para las escuelas públicas. Dado que los impuestos escolares constituían mucho más del 50% de todos los impuestos sobre la propiedad anuales de la ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton, la efectividad del poder para eliminar impuestos era limitado si no se podía aplicar a la porción de los impuestos dirigido al consejo escolar. La enmienda legislativa de 1992 estableció claramente que los impuestos escolares se podían eliminar, pero sólo con el consentimiento del consejo de educación. Como cuestión operacional, inicialmente el Banco de Tierras de Atlanta obtenía dicho consentimiento por separado para cada propiedad. Una vez el distrito escolar quedó convencido de que los impuestos morosos no generaban ingresos para el distrito escolar —al menos no el inventario de propiedades en la mira del banco de tierras— y que los traspasos del banco de tierras a nuevos propietarios generarían nuevos ingresos tributarios, el distrito escolar asumió la postura "por

defecto" de que el banco de tierras podía eliminar todo impuesto a la propiedad que estuviese vencido, a menos que el distrito escolar objetara.

EL RETO DE LOS GRAVÁMENES FISCALES Y LAS SUBASTAS DE PROPIEDADES EMBARGADAS

La segunda enmienda importante que se le hizo a la ley original de los bancos de tierras ocurrió en 1995 y atendió las conexiones entre la adquisición de inventario por los bancos de tierras y el proceso de ejecución fiscal. Esta enmienda le confirió autoridad expresa al banco de tierras para ofrecer en la subasta por embargo fiscal una cantidad igual al "tipo mínimo". Al mismo tiempo, la enmienda estableció que la oferta podía ser una oferta de "crédito" mediante la cual el banco de tierras asumía la responsabilidad del gravamen fiscal. El efecto de esta enmienda, al combinar la autoridad antes mencionada y el poder que tienen los bancos de tierras para eliminar gravámenes fiscales sobre sus propiedades, fue que colocó a los bancos de tierras en la posición de poder cambiar el carácter de cualquier propiedad que ya estaba "muerta" para el mercado porque su deuda los impuestos excedía el valor y no se estaba vendiendo en subasta. La aprobación de esta enmienda coincidió con la promulgación por parte de la Asamblea General de Georgia de un sistema completamente nuevo para las ejecuciones fiscales (como alternativa, por votación local) y un procedimiento judicial de ejecución in rem. Además, esta otorgó a un banco de tierras la autorización para hacer ofertas de crédito tanto en procedimientos de ejecución judicial como en procedimientos de ejecución no judicial.

Durante los veinte años entre el 1990 y el 2010, el éxito del Banco de Tierras de Atlanta con su "programa de transferencias canalizadas" y su productividad operacional general se topó con nuevas formas de resistencia. No obstante su éxito inicial, el Banco de Tierras de Atlanta comenzó su segunda década de trabajo encontrándose con cada vez más diferencias de política con el Comisionado de Impuestos del Condado de Fulton. Solo, entre los 159 comisionados de impuestos del estado de Georgia, el Comisionado de Impuestos del Condado de Fulton eligió vender los gravámenes por impuestos morosos a inversionistas privados, esencialmente socavando la posibilidad de que un banco de tierras pudiese resolver los problemas que representaban las propiedades abandonadas claves. Cuando el gravamen por impuestos morosos lo posee un tercero que es inversionista privado, ya no es posible la viabilidad de un programa de transferencia canalizada ni un programa de donación, ya que el poder fundamental en tales programas descansa en la capacidad de eliminar impuestos vencidos sobre propiedades pertenecientes al banco de tierras. Tal poder no podría aplicar a los gravámenes por impuestos morosos que estuviesen en manos privadas.

A principios de la década de 2000, el Banco de Tierras de Atlanta también estaba recibiendo cada vez más críticas de parte de sus aliados tradicionales como las corporaciones de desarrollo comunitario sin fines de lucro, los defensores de la vivienda asequible, y los funcionarios electos (incluido el comisionado de impuestos) por no tomar acción para resolver problemas de titularidad, para asegurar la renovación urbana de conformidad con las prioridades públicas y para establecer un plan estratégico claro.

LA TRANSFORMACIÓN DEL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA (2007-2009)

Con la llegada de la Gran Recesión en 2007, la ciudad de Atlanta y el Condado de Fulton nombraron una junta de directores completamente nueva, y ya para 2008, comenzaron a surgir con claridad y enfoque un nuevo liderato y nuevos programas. Inicialmente Chris Norman fue nombrado presidente de la nueva junta de directores, pero ya para 2009 lo persuadieron para que renunciara como presidente de la junta y se convirtiera en presidente y principal oficial ejecutivo del Banco de Tierras de Atlanta.

Para principios de 2008, el Banco de Tierras de Atlanta creó el primer "Programa de Contrato de Depósito con Banco de Tierras" de todo el país —una iniciativa diseñada para administrar de manera directa los inventarios cada vez más grandes de propiedades para las cuales sencillamente no había demanda en el mercado—. Al reconocerse la banca de tierras por primera vez en el nivel federal mediante la Ley de Vivienda y Recuperación Económica de 2008, el

Banco de Tierras de Atlanta desempeñó un papel clave en la utilización de fondos del Programa para la Estabilización de Vecindarios (NSP, por sus siglas en inglés) para adquirir y manejar inventarios de propiedades ejecutadas.

Al demostrar su efectividad para convertir propiedades abandonadas que adeudaban cantidades importantes de impuestos morosos para destinarlas a nuevos usos productivos durante sus primeros cinco años de trabajo, el Banco de Tierras de Atlanta se convirtió en un modelo para otros gobiernos locales en Georgia. El Banco de Tierras del Condado de Columbus-Muscogee (1992), la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Macon-Bibb (1996), la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Savannah-Chatham (1997), y el Banco de Tierras del Condado de Valdosta-Lowndes (1999) siguieron su ejemplo, y el Banco de Tierras del Condado de Augusta-Richmond (1998) y el Banco de Tierras del Condado de Athens-Clarke (2009) fueron creados una vez la legislación se había enmendado para permitir los gobiernos consolidados.

EL BANCO DE TIERRAS DE ATLANTA Y LA NUEVA LEY DE BANCOS DE TIERRAS DE GEORGIA

La experiencia de los cinco a diez bancos de tierras activos en Georgia durante la primera década de este siglo demostró el valor de una herramienta flexible y, al mismo tiempo, altamente enfocada, para los gobiernos locales poder abordar la amplia gama de problemas causados por propiedades que permanecían muertas para el mercado. Cada uno de los bancos de tierras enfatizó un enfoque levemente distinto, y utilizó una cantidad distinta de personal, un presupuesto diferente y colaboró con distintos grupos de aliados locales. Otra cosa que notaron los bancos de tierras de Georgia, sin embargo, fue que las leyes existentes del estado limitaban su capacidad para abordar de manera eficaz su misión estatutaria y sus prioridades locales.

Entre 1999 y 2008, surgió una nueva generación de bancos de tierras y programas de banca de tierras, primero, en Michigan y, segundo, en Ohio. Esta segunda generación de programas se desarrolló sobre la base de las experiencias de la primera generación (St. Louis, Cleveland, Louisville, Atlanta), resolvió las deficiencias de esta y expandió sobre sus éxitos. Tanto en Michigan como en Ohio, se aprobaron leyes estatales nuevas que crearon vínculos mucho más directos y eficientes entre la banca de tierras y los sistemas utilizados para asegurar el cumplimiento de las obligaciones tributarias. Las leyes nuevas reconocieron y facilitaron la creación de opciones más expansivas para la colaboración intergubernamental y regional. Así permitieron que se pudiera formar un solo banco de tierras por múltiples gobiernos locales, o múltiples bancos de tierras locales para colaborar y lograr economías de escala en sus operaciones, mediante de acuerdos intergubernamentales. Esta segunda generación de bancos de tierras también incluyó una gama mucho más amplia de mecanismos internos de financiamiento, tales como la recuperación limitada de impuestos sobre propiedades traspasadas por el banco de tierras a un nuevo dueño privado que habían retornado a los registros de propiedades que tributan.

LEVANTAR COALICIONES

Bajo el firme liderato de los bancos de tierras de los condados de Atlanta, Macon, Augusta y Valdosta-Lowndes, se creó una asociación de todo el estado —la Asociación de Autoridades de Bancos de Tierras de Georgia (GALBA por sus siglas en inglés)— en 2011. Su misión es facilitar la educación, colaboración y capacitación entre los bancos de tierras existentes en Georgia y proveer asistencia técnica a otros gobiernos locales de Georgia que estén considerando la posibilidad de crear bancos de tierras. Algo muy importante que ha hecho GALBA —con Chris Norman fungiendo como líder del Banco de Tierras de Atlanta y como presidente de la nueva asociación a la vez— es ejercer presión para enmendar o sustituir la Ley estatal de bancos de tierras existente para incorporar las mejores ideas y experiencias provenientes de los bancos de tierras de toda la nación estadounidense. Entre 2011 y 2012, GALBA tomó la iniciativa de preparar una nueva legislación global para el estado de Georgia y la misma se aprobó en 2012 como la Ley de Bancos de Tierras de Georgia.

Para finales de 2010, dos décadas después de la aprobación del primer estatuto de bancos de tierras de Georgia y luego de la crisis causada por las numerosas ejecuciones de propiedad que estaba arrasando los vecindarios a través de toda la nación, los directores de bancos de tierras de prácticamente todos los bancos de tierras de Georgia se juntaron con líderes defensores de vivienda sin fines de lucro, del desarrollo comunitario y funcionarios de gobiernos locales de todo el estado para una reunión que se celebró en Atlanta en la Universidad de Emory en 2010. El propósito de la reunión —que era la primera reunión de este tipo que se celebraba en Georgia— era comenzar a construir y conectar a lo largo y ancho de todo el estado una red de líderes de bancos de tierras para compartir recursos, mejores prácticas e ideas y desarrollar los ingredientes clave de una agenda legislativa para los bancos de tierras de Georgia en el futuro. En esa reunión temprana, surgieron tres temas clave: los líderes de los bancos de tierras acordaron que los bancos de tierras de Georgia podían aumentar su eficacia e impacto mediante nueva legislación que (a) autorizara y fomentara la colaboración regional en la banca de tierras, (b) proveyera a los bancos de tierras mecanismos de autofinanciamiento y mayor acceso a fuentes de financiamiento, y (c) autorizara y fomentara una banca de tierras que respondiera a las prioridades determinadas localmente. Durante los próximos dieciocho meses, utilizando como base la red y la colaboración formadas en la reunión inicial, esta comunidad de líderes de gobiernos locales, profesionales de la banca de tierras y defensores de la vivienda y estabilización de vecindarios redactaron y refinaron una propuesta de legislación que terminó convirtiéndose en la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012.

COLABORACIÓN REGIONAL

La Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 1990 dispuso la creación de bancos de tierras por un solo gobierno consolidado o por un solo Condado de Georgia y una o más ciudades ubicadas dentro de ese condado. Todas las autoridades de bancos de tierras creadas antes de 2012, incluso, por ejemplo, el Banco de Tierras del Condado de Fulton/Ciudad de Atlanta, el Banco de Tierras del Condado de Valdosta-Lowndes y el Banco de Tierras de Augusta/Richmond reflejaban esta estructura legal. Respondiendo al deseo de aumentar la colaboración regional expresado por los líderes de bancos de tierras de Georgia, la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012, autoriza que se junten múltiples condados o ciudades o gobiernos consolidados para formar un solo banco de tierras. Esta opción regional podría proveer una herramienta muy beneficiosa para que puedan colaborar los gobiernos locales, ciudades y condados rurales y atender los retos presentados en su región por las propiedades deshabitadas, ruinosas y con impuestos morosos sobre la propiedad. De igual manera, la opción regional podría proveer mayor acceso a los bancos de tierras para atender este tipo de parcela problemática en las ciudades que cubren múltiples condados, tal y como la parte de Atlanta que está ubicada en el Condado de DeKalb.

La Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012 también permite expresamente que los bancos de tierras celebren contratos entre sí para servicios más allá de las fronteras jurisdiccionales. Este poder clave puede motivar la colaboración regional para tener impacto sobre vecindarios que caen dentro de múltiples jurisdicciones. Además, los contratos de servicios multijurisdiccionales podrían motivar el desarrollo de economías de escala o conocimientos especializados en un banco de tierras que, a su vez, podrían ofrecerse y ser utilizados por otros bancos de tierras como una alternativa más eficiente y eficaz de desarrollar economías de escala o pericia similar en todos los bancos de tierras del estado de Georgia.

MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO

Aparte de disponer que las ganancias generadas por los bancos de tierras a través de la venta de propiedades se podían utilizar para las operaciones del banco de tierras, la ley de bancos de tierras de Georgia de 1990 ofreció relativamente poca orientación sobre los recursos de financiamiento que estaban disponibles para los bancos de tierras de Georgia. Dado que los bancos de tierras adquieren primordialmente propiedades que están en ruinas y deben cantidades cuantiosas de impuestos vencidos, y dado que las operaciones de los bancos de tierras en Georgia, en un principio, estaban enfocadas principalmente en disponer de propiedades a través de donaciones o traspasos para usos públicos y usos sin fines de lucro, las ganancias derivadas de la venta de propiedades por los bancos de tierras proveían

pocos ingresos para sus operaciones. Como cuestión práctica, la mayoría de los bancos de tierras de Georgia históricamente han obtenido sus fondos de partidas presupuestarias en los presupuestos anuales de gobiernos locales, de fondos de subvenciones estatales y locales, inclusive subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario, y en años recientes, de subvenciones federales también, incluso el Programa para la Estabilización de Vecindarios. Aun cuando la necesidad de fondos para impactar parcelas deshabitadas, abandonas y en ruinas por todo el estado iba en aumento exponencial, los programas de subvención federales, estatales y locales se redujeron y eliminaron luego de la Gran Recesión y los presupuestos de los gobiernos locales por todo el estado fueron objeto de recortes drásticos. Los líderes de los bancos de tierras de Georgia anticiparon este cambio económico en sus reuniones tempranas de 2010 y estructuraron la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012 para incluir mayores opciones de financiamiento para los bancos de tierras de Georgia.

La Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012 dispone que los bancos de tierras pueden recibir fondos de programas y presupuestos de gobiernos locales, estatales y federales y de cualquier otra fuente pública o privada. Además, la Ley de 2012 dispone expresamente que los bancos de tierras de Georgia pueden utilizar ingresos derivados de la venta o el arrendamiento de propiedades del banco de tierras y mediante contratos de servicios a gobiernos locales, a otros bancos de tierras y a otras entidades privadas y públicas.

Quizás la característica más distintiva de la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012 sea la autorización de un mecanismo de autofinanciamiento para los bancos de tierras de Georgia —el programa opcional para la recuperación de impuestos en 5 años-75%. Conforme a la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012, los gobiernos locales que creen un banco de tierras pueden autorizar que hasta un 75% de los nuevos ingresos tributarios derivados de las propiedades de las que disponga el banco de tierras —con la exclusión de los impuestos dirigidos a los distritos escolares— sea devuelto al banco de tierras por un periodo de cinco años. Esto es un elemento

Quizás la característica más distintiva de la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012 sea la autorización de un mecanismo de autofinanciamiento para los bancos de tierras de Georgia —el programa opcional para la recuperación de impuestos en 5 años-75%.

clave de la "tercera generación" de leyes de bancos de tierras, incluidas las de Michigan, Nueva York, Pennsylvania, Missouri, Nebraska y West Virginia.

Los bancos de tierras de Georgia se enfocan en la adquisición de propiedades con impuestos morosos, que están en ruinas y que actualmente no generan ingresos tributarios para el gobierno local y que, de hecho, imponen obligaciones económicas debido a los costos asociados a la seguridad pública y contraincendios. El éxito que han tenido los bancos de tierras de Georgia en la adquisición, limpieza y traspaso responsable de estas propiedades a nuevos dueños beneficia directamente a los gobiernos locales y las comunidades, y resulta en la generación de nuevos ingresos tributarios. Darle autorización a los bancos de tierras para recuperar 75% de estos nuevos ingresos tributarios por un periodo limitado de cinco años y utilizar los ingresos para adquirir otras propiedades con el propósito de que vuelvan a ser productivas y a generar impuestos, les permite a los bancos de tierras autofinanciarse sin costo alguno para los gobiernos locales. Además, durante los cinco años del programa de recuperación de impuestos, el gobierno local recibe 25% o más de los nuevos impuestos ad valorem. Ello derivado de parcelas que anteriormente no proveían ingreso alguno —25% de algo es mejor que 100% de nada—.

LAS PRIORIDADES DETERMINADAS EN EL NIVEL LOCAL

En base a su enfoque principal de proveer vivienda asequible bajo la ley de bancos de tierras de Georgia de 1990 y también como respuesta a las realidades económicas de la década del 1990, y principios del siglo veintiuno, históricamente, los bancos de tierras de Georgia limitaban su misión a la creación de vivienda asequible. Aunque la creación de programas de vivienda asequible y el apoyo a los mismos continúa siendo una política esencial para muchas comunidades, los líderes de los bancos de tierras reconocieron muchas otras necesidades urgentes que tienen las propiedades inmuebles en distintas comunidades locales por todo el estado de Georgia desde el comienzo de la gestión legislativa de 2011–2012.

Algunas comunidades de Georgia tienen abundante vivienda asequible, pero tienen gran necesidad de tener espacios verdes, espacios comerciales o industriales asequibles para los pequeños negocios locales, o espacios disponibles para distintos usos públicos. Otras comunidades experimentaron pérdida poblacional significativa o cambios acelerados en la industria en las últimas dos décadas y tienen que dar prioridad a la demolición, por encima de la preservación de parcelas abandonadas y desocupadas. Dada la diversidad de prioridades de tienen las comunidades del estado de Georgia para manejar parcelas problemáticas y al reconocer el hecho de que las comunidades locales son las que están mejor posicionadas para definir y dirigir las prioridades locales, la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012 dispone expresamente que los bancos de tierras locales, o los gobiernos locales que los crean, pueden establecer las prioridades que se usarán como criterio a la hora de asignar nuevos usos a las propiedades que estos traspasan.

Todo programa o iniciativa que combine iniciativas gubernamentales y de transformación cultural es una historia que tiene muchos actores, escenarios, tramas y giros inesperados. El drama de los bancos de tierras y la banca de tierras en el Estado de Georgia es una obra de teatro que se está escribiendo todavía y que se originó hace a penas veinticinco años. Desde la creación del primer banco de tierras entre el Condado de Fulton y la ciudad de Atlanta en el 1991 a través de la promulgación de la Ley de Bancos de Tierras de Atlanta del 2012 revisada, la banca de tierras en el estado de Georgia ha sido una historia de tanteo y error, de educación y experimentación, y de éxitos estratégicos y reformas sistémicas.

CAPÍTULO 12

EL BANCO DE TIERRAS DE GENESEE

En la historia y el desarrollo de los bancos de tierras y la banca de tierras en Estados Unidos, el Banco de Tierras de Genesee se distingue justificadamente por dos razones. Es el primer banco de tierras de la "nueva" generación y asumió el rol de pionero evaluando el panorama actual y diseñando los nuevos enfoques. Prácticamente todos los bancos de tierras creados en la última década le adeudan muchos aspectos de su estructura, políticas, procedimientos y visión al trabajo realizado en el Condado de Genesee y la ciudad de Flint, Michigan, entre 1999 y 2004. La otra razón por la que se distingue el Banco de Tierras de Genesee es que su inventario de propiedades deshabitadas, abandonadas y ejecutadas por impago de impuestos era abrumador y más grande que el de cualquier otro banco de tierras del condado. Su comunidad había sido devastada por la pérdida de empleos y población y entidades gubernamentales locales insolventes. Sus desafíos eran más grandes que los retos con los que se enfrentaron otros bancos de tierras de recién creación —y en muchos aspectos siguen siéndolo—, pero los descubrimientos de los pioneros así como sus errores les sirven de lección a los que les siguen los pasos.

EL CONTEXTO (1999-2002)

UNA POBLACIÓN EN DISMINUCIÓN Y LAS DEBILIDADES DE UN GOBIERNO LOCAL

Como sede de la corporación privada General Motors, la ciudad de Flint se convirtió en una de las ciudades industriales más grandes para mediados del siglo XX, llegando a tener una población de más de 200,000 habitantes para 1960. La economía se mantuvo fuerte hasta el último cuarto del siglo XX, cuando la pérdida de empleos y población comenzó a crecer de forma precipitada. Ya para el año 2000, Flint había perdido casi una tercera parte de su población. Para 2010, su tamaño se había reducido por la mitad en comparación con la población que había tenido hacía cuarenta años. Tanto las deudas por planes de jubilación de exempleados como los déficits operacionales anuales del gobierno local excedían por mucho los ingresos del erario disponibles, lo cual llevó a declaraciones de emergencia fiscal y al nombramiento de síndicos fiscales de emergencia en 2002 y nuevamente en 2011.

En este contexto de decaída, desinversión y deterioro, se encuentra el microcosmo crítico de los impuestos morosos sobre la propiedad. Siempre que un propietario de vivienda experimenta una pérdida de ingresos o un negocio sufre una pérdida de ingresos, uno de los primeros pagos que se posterga es el pago de los impuestos anuales sobre la propiedad. Un aumento en la tasa de impago de impuestos sobre la propiedad es una señal temprana de que vienen tiempos de desinversión y abandono, y para la década del 1990, las tasas de morosidad tributaria en Flint, Michigan, estaban más altas que en cualquier otro momento del siglo veinte.

LA REFORMA DE LAS EJECUCIONES POR IMPAGO DE IMPUESTOS - LEY PÚBLICA 123

La morosidad en el pago de impuestos sobre la propiedad se correlaciona con la decadencia económica, pero también se correlaciona con la relativa eficacia y eficacia del sistema estatutario del estado para hacer cumplir el pago de impuestos a la propiedad. A lo largo del siglo XX, el sistema que tenía Michigan para hacer cumplir el pago de impuestos sobre la propiedad era uno relativamente común en los Estados Unidos y estaba diseñado sobre principios básicos surgidos a principios del siglo XX. Se emitía una factura de impuestos y el propietario tenía cierta fecha para pagar los mismos. Cuando no se pagaban los impuestos para la fecha de vencimiento, entonces la cuantía acumulaba intereses y penalidades. Luego de varios años de morosidad, se llevaba a cabo una subasta por embargo fiscal en cuya ocasión se vendía la propiedad (un "certificado de impuestos" o "escritura de impuestos") al mejor postor. El dueño anterior mantenía derechos sobre la propiedad hasta que el comprador del certificado de impuestos entablara acciones legales adicionales para poner fin a esos derechos. Este proceso tomaba fácilmente de cuatro a siete años durante los cuales las morosidades anuales seguían aumentando. La facilidad con la que terceros especuladores hacían la inversión inicial, que consistía de una cantidad mínima, en las subastas agravaba esta incertidumbre respecto a los derechos de titularidad. El incentivo económico de estos inversionistas especuladores era primordialmente cosechar los beneficios de las relativamente altas tasas de interés y penalidades cuando los propietarios elegían redimir sus propiedades y recuperarlas de los mejores postores en las referidas subastas.

A la luz de este sistema de recaudación de impuestos que rendía pocos beneficios económicos para los gobiernos locales (que ya estaban apretados económicamente), los tesoreros de los condados y otros funcionarios del gobierno local en Michigan comenzaron a ejercer presión a finales de la década de 1990 para realizar una reforma global del sistema existente para la recaudación de impuestos. El resultado correspondiente fue la aprobación de la Ley Pública 123 en 1999, que alteró de forma radical toda la cultura que permeaba la gestión de recaudación de impuestos morosos, en tres aspectos claves. Primero, la ley nueva redujo el tiempo total, que hasta ese momento podía ser tan largo como de seis a siete años, a un periodo de tres años, y creó términos fijos para cada paso del procedimiento de cumplimiento. Segundo, la Ley Pública 123 creó, como paso final del proceso de ejecución fiscal, un procedimiento judicial que aseguraba el envío de una notificación para todas las partes interesadas y la oportunidad de ser escuchados, conforme al debido proceso de ley constitucional. Tercero, en lo que constituyó un enfoque novedoso, el nuevo marco legal eliminó el paso automático de la pública subasta y dispuso en su lugar el traspaso a los gobiernos locales de las propiedades renunciadas y ejecutadas. Los gobiernos locales, a su vez, podían escoger entre ofrecer las propiedades en una o más subasta(s) pública(s) o retener las propiedades para usos públicos. Esta última disposición de la ley nueva para la recaudación de impuestos a la propiedad de Michigan fue el catalizador directo de la creación de los bancos de tierras en Michigan.

En Michigan, el Tesorero del Condado desempeña un papel relativamente inusual en las finanzas del gobierno local. En vez de tener la responsabilidad primordial de recibir todos los ingresos derivados de impuestos a la propiedad, el Tesorero del Condado tiene la responsabilidad estatutaria de recaudar los impuestos sobre la propiedad vencidos. Con la promulgación de la Ley Pública 123, el Tesorero del Condado de Genesee, Michigan, Dan Kildee, entendió acertadamente que dentro de un periodo de apenas tres años la nueva ley resultaría en grandes cantidades de propiedades traspasadas al Condado de Genesee o la ciudad de Flint. Tal volumen había de sobrepasar rápidamente la capacidad legal y fiscal de los gobiernos locales para asumir responsabilidad por el mantenimiento y la disposición final de las propiedades.

LA CORPORACIÓN PARA LA REUTILIZACIÓN DE TIERRAS DEL CONDADO DE GENESEE (2002-2004)

Ante la ausencia de alguna legislación estatal que permitiera o reconociera expresamente la posibilidad de crear un banco de tierras local público, Dan Kildee

ejerció presión para que se creara una entidad paralela basada en las leyes existentes, que autorizaban los acuerdos intergubernamentales. Utilizando específicamente la Ley de Cooperación Urbana de Michigan, la Ley de Contratos Intergubernamentales de Michigan y el Código de Corporaciones sin Fines de Lucro, el Consejo de Comisionados del Condado de Genesee y la Municipalidad de Flint, Michigan, celebraron un Acuerdo de Cooperación Urbana para la creación del Genesee County Land Reutilization Council, Inc. (Consejo para la Reutilización de Tierras del Condado de Genesee, o GCLRC, por sus siglas en inglés) efectivo el 29 de agosto de 2002. Dentro de unos pocos meses, la ciudad de Flint se unió como parte, al Acuerdo de Cooperación Urbana. El Acuerdo identificó como sus propósitos clave el atender "la necesidad de (i) crear vivienda asequible, segura y de buena calidad para residentes corrientes y futuros, (ii) devolver propiedades abandonadas con deudas de impuestos vencidos a un uso productivo y reanudar el pago de impuestos, (iii) oportunidades para la revitalización de vecindarios residenciales, de ventas al detal y comerciales que estén en deterioro y (iv) tener propiedades disponibles para utilizarse como parques públicos, espacios verdes y otros propósitos públicos".

El GCLRC fue creado con la gama más amplia de poderes corporativos que se le pudiera conferir a una entidad pública creada mediante un acuerdo de cooperación urbana. Uno de los poderes principales que le fueron conferidos fue la autoridad de recibir traspasos de parte de cualquier unidad gubernamental

dedicada a realizar ejecuciones de propiedad por impuestos morosos bajo las disposiciones de la Ley Pública 123 que enmendaron las leyes sobre ejecución fiscal. Al mes de haberse creado el GCLRC, el Consejo de Comisionados del Condado de Genesee le confirió autoridad presupuestaria y de partidas individuales para que el Tesorero pudiese aumentar su personal añadiendo plazas clave para las ejecuciones y la reutilización de tierras. Ese mismo mes, el Condado de Genesee traspasó al GCLRC su potestad y autoridad bajo la Ley Pública 123 para adquirir propiedades en ejecución fiscal y el GCLRC procedió a adquirir más de 200 parcelas por el tipo mínimo de puja, por poco más de $800,000.

Durante los primeros veinticuatro meses de su existencia, el GCLRC se movió rápidamente para crear, desde cero, los documentos de gobernanza, incluidos un reglamento interno y un código de ética, así como también documentos operacionales básicos, estableciendo las prioridades, políticas y procedimientos que rigen la adquisición, administración y disposición del inventario.

LA LEY DE LA AUTORIDAD PARA LA VÍA RÁPIDA DE BANCOS DE TIERRAS EN MICHIGAN (2003)

Al comenzar a crecer los inventarios que resultaba de los traspasos directos a los gobiernos locales en Michigan gracias a la nueva ley de ejecuciones fiscales, aumentó la presión hacia crear una opción sistémica para la adquisición y administración de estos inventarios. Con el precedente del GCLRC ya establecido y luego de un año de esfuerzos legislativos intensos y extensos fue aprobada la Ley de la Autoridad para la Vía Rápida de los Bancos de Tierras de Michigan a finales de 2003, que entró en vigor el 4 de enero de 2004 (Ley Pública 258 de 2003).

Son varios los rasgos que distinguen la legislación de Michigan de sus predecesoras en la primera generación de leyes de bancos de tierras y los otros nueve estados que la han seguido en años subsiguientes. El primer rasgo único es la creación de una autoridad de bancos de tierras como entidad del estado como tal y no simplemente una entidad

creada a discreción de un gobierno local. Solamente Alabama ha creado una autoridad estatal de bancos de tierras similar. En ambos casos, tal autoridad estatal es en gran parte atribuible al hecho de que el estado en sí, a diferencia de los gobiernos locales, es la entidad que "por defecto" recibe el título de propiedades adquiridas mediante ejecución fiscal que no son compradas en subastas de ejecuciones fiscales ni redimidas por sus propietarios anteriores. Otro rasgo de la legislación de Michigan, con un paralelo exclusivo en la subsiguiente Ley de Bancos de Tierras de Nueva York, es que un banco de tierras local no puede crearse sin la aprobación y autorización expresa de una agencia estatal de bancos de tierras y, en el caso de Michigan, la aprobación del acuerdo intergubernamental subyacente.

Dado el lugar estatutario de la Ley de la Autoridad para Vía Rápida de los Bancos de Tierras en Michigan, para poder entender la amplitud de los poderes conferidos a los bancos de tierras en Michigan, se necesita llevar a cabo un rastreo y análisis detenido de las referencias contenidas en la Ley remitiendo al lector a otros estatutos y de la legislación relacionada aprobaba de forma simultánea con ella. Para los bancos de tierras de Michigan, la ley sí incluye la posibilidad de que sus operaciones sean subsidiadas mediante la recuperación del cincuenta por ciento de los impuestos sobre la propiedad, por cinco años a partir del traspaso de la propiedad y que esta regrese a en los registros de propiedades que tributan. La estructura de tal autoridad, sin embargo, requirió legislación simultánea que redujera la tasa general de impuestos a la propiedad y creara una tasa de impuestos a la propiedad específica, en su lugar. De forma paralela, se promulgó una legislación complementaria para modificar la definición estatutaria de "propiedad abandonada" de manera que toda propiedad adquirida por un banco de tierras fuera considerada abandonada para propósitos de programas estatales para remediación ambiental y programas de financiamiento mediante aumentos impositivos.

Reconociendo las dinámicas políticas, las políticas organizacionales y los retos únicos de la ciudad de Detroit, la Ley de la Autoridad para la Vía Rápida de los Bancos de Tierras en Michigan contenía cualificaciones y requisitos solo aplicables a la ciudad de Detroit (identificada como "Ciudad Cualificada" en la Ley). A diferencia de todos los demás bancos de tierras en Michigan, los cuales tienen que tener algún grado de colaboración intergubernamental entre un condado y un gobierno local, a Detroit se le dio la potestad de crear un banco de tierras local sin colaboración formal con el Condado de Wayne.

EL BANCO DE TIERRAS DE GENESEE (2004)

Bajo los términos de la Ley de la Autoridad para Vía Rápida de los Bancos de Tierras de Michigan, no se podía crear un banco de tierras local a menos que se celebrara un acuerdo entre el banco de tierras propuesto y la nueva Autoridad. En la práctica, esto significaba que no se podía crear ningún banco de tierras nuevo, hasta tanto se hubiese constituido debidamente la autoridad estatal y se hubiese nombrado los miembros de su junta. Durante 2004, se creó la Autoridad Estatal y se procedió a trabajar en el acuerdo necesario para le creación de la nueva Autoridad de Bancos de Tierras del Condado de Genesee. El acuerdo intergubernamental entre la Autoridad Estatal y el Tesorero del Condado de Gensee fue aprobado por la Autoridad Estatal el 1 de diciembre de 2004 y por el Consejo de Comisionados del Condado de Genesee el 7 de diciembre de 2004. El mismo día, la nueva Autoridad de Bancos de Tierras del Condado de Genesee sostuvo su primera reunión organizacional y se convirtió formalmente en la sucesora en interés de su predecesor, el GCLRC.

Basándose en la experiencia breve, pero intensa, del GCLRC, el Banco de Tierras de Genesee se movió inmediatamente para adoptar un conjunto integral de políticas y procedimientos para su inventario. Adoptó una Política para la Adquisición de Propiedades que establecía ocho factores o criterios a ser considerados ante la posible adquisición de una parcela de propiedad por parte del banco de tierras. Entre estos factores estaban unos tales como que existieran solicitudes de parte de entidades públicas y privadas para el traspaso y reuso inmediato, si la propiedad se podía ocupar sin necesidad de rehabilitación sustancial, si la propiedad se podían colocar fácilmente en el Programa de Disposición de Lotes Aledaños, si la propiedad podía ser parte vital de un programa para la estabilización de vecindarios, y si la propiedad podía ser fuente de ingresos para sostener

las operaciones del banco de tierras. El Tesorero tenía que considerar estos factores en todos los casos, al evaluar si adquirir y traspasar propiedades al Banco de Tierras, como resultado del proceso de ejecución fiscal.

Se adoptaron políticas similares por el Banco de Tierras de Genesee para aplicarlas a los traspasos por parte del Banco de Tierras a terceros. Estas políticas abordaban tres factores centrales y establecían prioridades en un orden jerárquico dentro de cada uno: (i) el propuesto uso de la propiedad, (ii) el tipo de cesionario y (iii) el impacto sobre el desarrollo comunitario y vecinal. Estas políticas se expandieron para atender distintos asuntos que surgían en el contexto residencial y en el comercial. También se estableció detalladamente el proceso y el método a utilizarse para establecer la naturaleza y la cantidad de la contraprestación a ser requerida del cesionario para una propiedad dada.

Gracias al trabajo inicial del GCLRC, el banco de tierras de Genesee estaba en posición de moverse rápidamente para su desarrollo y capacidad operacional como el primer banco de tierras local en el estado de Michigan. De inmediato, aprovechó la clasificación de su inventario como zona abandonada y, luego de obtener una enmienda al Plan de Renovación Urbana de Zonas Abandonas del Condado de Genesee, asumió la emisión de bonos sobre el proyectado incremento en recaudación de impuestos, lo cual proveyó $3 millones. A su vez, esto se utilizó

Durante los primeros días de su creación, el Banco de Tierras de Genesee tomó otra decisión clave que ha servido de precedente valioso para los bancos de tierras subsiguientes por toda la nación.

para lanzar el programa de demolición de propiedades abandonadas y significativamente deterioradas más grande en la historia de la ciudad.

Durante los primeros días de su creación, el Banco de Tierras de Genesee tomó otra decisión clave que ha servido de precedente valioso para los bancos de tierras subsiguientes por toda la nación. El Banco de Tierras de Genesee se movió inmediatamente para crear un Consejo Asesor de Ciudadanos, el cual está integrado por 18 personas que representan cada uno de los distritos del Condado de Genesee y Flint. Este Consejo Asesor ejerce doble función. La función de proveer insumo de parte de los residentes y el vecindario para la toma de decisiones del Banco de Tierras y la función de proveer información y alcance comunitario a los vecindarios acerca de los planes y las estrategias del Banco de Tierras.

RETOS Y OPORTUNIDADES

El hecho de ser el primer banco de tierras de la generación más reciente de bancos de tierras en la nación y a la vez ser un banco de tierras en una de las ciudades de la nación más deprimidas económicamente presenta más que una justa porción tanto de oportunidades como de retos. Como Tesorero del Condado de Genesee, Dan Kildee fungió como fundador y presidente de la junta de directores del GCLRC original y luego como presidente de la junta de directores del Banco de Tierras de Genesee. Ocupó dichos cargos múltiples hasta su renuncia el 1 de enero de 2010 para fungir como fundador y primer

presidente del Centro para el Progreso Comunitario. En enero de 2013, se convirtió en Congresista estadounidense para el 5to distrito, Michigan. La función de coordinación esencial ejercida por quienes ocupen estos dos roles —el de tesorero del condado y el de líder del banco de tierras—, cuyas tareas coinciden en ciertos aspectos, ha sido indispensable, y en el caso del Banco de Tierras de Genesee, los conocimientos, la creatividad y la visión de Dan Kildee dieron paso a un movimiento para el país entero.

Dentro de unos pocos años, el Banco de Tierras de Genesee pasó de no tener inventario de propiedades inmuebles a ser uno de los terratenientes más grandes de todo el país. Al adquirir un promedio de 1,200 parcelas individuales embargadas por impuestos morosos al año durante sus primeros doce años, el Banco de Tierras terminó siendo propietario de cincuenta por ciento de todos los lotes desocupados y sin mejoras en la ciudad de Flint, y de veinticinco por ciento de todos los hogares de Flint que requerían demolición. Ha podido obtener más de $35 millones en fondos federales, estatales y locales para sostener la demolición de 3,300 estructuras significativamente deterioradas a lo largo de los últimos doce años.

El tener que enfrentar la necesidad de poseer y luego demoler tantas estructuras de un vasto inventario de propiedades esparcidas por toda una ciudad es una tarea abrumadora. Tratar de hacerlo sin planes claros de posibles reusos es una tarea prácticamente insuperable. Lo que hace este desafío más problemático aún es la incapacidad funcional de la ciudad de Flint para planificar de forma significativa el uso de terrenos. Cuando se creó el Banco de Tierras de Genesee, el último plan integral preparado por Flint tenía casi cincuenta años y estaba basado en una población estimada en 200,000 habitantes que iba en aumento. Para principios de este siglo, con la creación del Banco de Tierras de Genesee, la población estaba en 100,000 e iba en descenso. Por necesidad, una de las primeras funciones del nuevo Banco de Tierras era facilitar la preparación de nuevos planes de uso de tierras para la ciudad que pudiesen utilizarse para dirigir tanto sus actividades de demolición como sus políticas de reuso y traspaso, y en 2013 se adoptó un nuevo Plan Maestro para la Ciudad de Flint.

Estar en la posición de adquirir anualmente grandes volúmenes de inventario y no saber hasta el último día de la ejecución y embargo cuáles propiedades adquiriría en realidad, obligó al Banco de Tierras de Genesee a desarrollar conjuntos de análisis de datos sofisticados e integrales. Las propiedades en el inventario se evaluarían de inmediato, según la condición de sus mejoras, y se realizaría una clasificación preliminar entre las que eran candidatas para la demolición, las que requerían rehabilitación sustancial, las que requerían rehabilitación menor y las que eran ideales para el Programa de Disposición de Lotes Aledaños. Todas las propiedades se incluyen inmediatamente en un sistema de información geográfica (GIS, por sus siglas en inglés) integral y se distribuyen las responsabilidades administrativas entre una amplia gama de terceras partes, contratistas en administración de propiedades. Dado que el Banco de Tierras de Genesee adquiere prácticamente todas las propiedades ejecutadas por impago de impuestos en el condado, más que cualquier otro banco de tierras en el país, posee en su inventario una gama completa de propiedades que anteriormente fueron destinadas a un uso comercial, las ventas al detal o a un uso industrial. Como corolario de lo anterior, el Banco de Tierras de Genesee ha establecido una gama más amplia de alianzas para el redesarrollo que cualquier otro banco de tierras.

Algo que le causaba preocupación particular al Tesorero Dan Kildee para la fecha de las dramáticas reformas a las leyes de ejecución fiscal de Michigan y, luego, de la subsiguiente creación del GCLRC y el Banco de Tierras de Genesee, era la posible adquisición de propiedades a través del proceso de ejecución fiscal que estuviesen ocupadas, ya sea por un propietario o por inquilinos. Como Tesorero, Kildee podía implementar programas y políticas para llegar hasta los propietarios y quizás otorgar planes de repago para tiempo de dificultad económica antes de completarse el traspaso involuntario de un hogar. Como líder del Banco de Tierras de Genesee, diseñaba programas para identificar inmediatamente las propiedades que estuviesen ocupadas por un inquilino y creaba programas para la administración de alquileres y programas para la reubicación de inquilinos en otras propiedades del Banco de Tierras.

En la historia y el desarrollo de los bancos de tierras y la banca de tierras en Estados Unidos, el Banco de Tierras de Genesee se distingue justificadamente por dos razones. Es el primer banco de tierras de la "nueva" generación y asumió el rol de pionero evaluando el panorama actual y diseñando los nuevos enfoques. Prácticamente todos los bancos de tierras creados en la última década le adeudan muchos aspectos de su estructura, políticas, procedimientos y visión al trabajo realizado en el Condado de Genesee y la ciudad de Flint, Michigan, entre 1999 y 2004. La otra razón por la que se distingue el Banco de Tierras de Genesee es que su inventario de propiedades deshabitadas, abandonadas y ejecutadas por impago de impuestos era abrumador y más grande que el de cualquier otro banco de tierras del condado. Su comunidad había sido devastada por la pérdida de empleos y población y entidades gubernamentales locales insolventes. Sus desafíos eran más grandes que los retos con los que se enfrentaron otros bancos de tierras de recién creación —y en muchos aspectos siguen siéndolo—, pero los descubrimientos de los pioneros así como sus errores les sirven de lección a los que les siguen los pasos.

CAPÍTULO 13

EL BANCO DE TIERRAS DE CUYAHOGA

De los tres bancos de tierras elegidos para presentarse en esta publicación, el Banco de Tierras de Cuyahoga es el que se creó hace menos tiempo y el que ha surgido como el más grande y el más productivo en la nación en un periodo particularmente corto. Ello medido por su capacidad en términos de personal, recursos económicos y productividad. La historia del Banco de Tierras de Atlanta es la de uno de los primeros bancos de tierras, que se ha adaptado y transformado en medio de condiciones en transición y fortalecido la legislación en torno a los bancos de tierras. Por su parte, la historia del Banco de Tierras de Genesee es la del pionero que creó acercamientos nuevos de cara a las más grandes necesidades y presiones. No obstante, la historia del Banco de Tierras de Cuyahoga es la historia de los cambios dramáticos que se pueden realizar con unas herramientas nuevas en las manos visionarios diestros.

EL BANCO DE TIERRAS DE CLEVELAND: EL ACERCAMIENTO INICIAL

Más de veinte años antes de que surgiera el Banco de Tierras de Cuyahoga, el liderato público y privado de Cleveland, en el estado de Ohio, comenzó a enfrentar inventarios crecientes de propiedades deshabitadas con mucha carga de impuestos morosos. Dentro del tercer cuarto del siglo XX, Cleveland experimentó una pérdida de población, lenta pero constante. En la década del 1960, la ciudad de Flint, en el estado de Michigan, todavía estaba alcanzando su pico de población y tasa de empleo, pero Cleveland había vivido una baja en población de un 18 por ciento, en dos décadas. Para mediados de la década del 1970, había sobre 11,000 parcelas de terreno en alguna etapa del largo, ineficiente e ineficaz proceso de ejecución fiscal. Además, la cantidad de propiedades deshabitadas había aumentado por un 58 por ciento entre 1977 y 1987.

Cleveland se orientó hacia un acercamiento novel que hacía solo algunos años había adoptado la ciudad de St. Louis, en el estado de Missouri. Dado un inventario creciente de propiedades con impuestos morosos, estancadas en un procedimiento largo e ineficaz del sistema de cumplimiento de obligaciones tributarias, la legislación aprobada en Missouri había autorizado a la ciudad a crear el primer banco de tierras de la nación. El acercamiento de ese "modelo" era sencillo y directo. Cuando una propiedad con varios años de deuda por impuestos sobre la propiedad vencidos se acercaba al final de su proceso de cumplimiento fiscal, y ningún particular privado ofrecía el tipo mínimo en subasta, la propiedad se traspasaba de manera automática a la entidad pública local —el Banco de Tierras de St. Louis—. Cleveland decidió adoptar un acercamiento similar y, tras la aprobación de enmiendas a la legislación estatal, se creó el Banco de Tierras de Cleveland en 1976, convirtiéndose en el segundo banco de tierras de la nación.

Tanto el Banco de Tierras de St. Louis como el Banco de Tierras de Cleveland se diseñaron como acercamientos "minimalistas" a abordar el problema de las propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos. Ninguno de estas aproximaciones al problema desafiaba o reformaba de manera directa los defectos estructurales subyacentes al sistema de ejecuciones fiscales. Si bien pueden haber reducido la extensión de tiempo de los procesos en alguna medida, el proceso de ejecución seguía fracasando en producir para la nueva entidad gubernamental, títulos de propiedad mercadeables y que se pudieran asegurar. Ninguna de las legislaciones creaba una entidad pública independiente cuya función primaria fuera eliminar las obligaciones de estas propiedades deudoras, y convertirlas a usos productivos. El Banco de Tierras de St. Louis se creó como una corporación jurídicamente separada, pero se ubicó en términos organizacionales dentro de la sombrilla de la Corporación de Desarrollo de St. Louis, como una de sus siete subsidiarias. Cleveland decidió no ir ni siquiera así de lejos. Al Banco de Tierras de Cleveland no se le confirió una personalidad jurídica separada. En vez, sencillamente se le estableció como un programa bajo un departamento municipal que ya existía. Que el Banco de Tierras de Cleveland tuviera una estructura y metas tan limitadas le dejó —precisamente— con muy modesta capacidad y poder. No obtenía la titularidad de ninguna propiedad, dado que no contaba con una existencia corporativa independiente. El título de cada una de las propiedades inmuebles en el programa del banco de tierras era necesariamente de la Ciudad de Cleveland. De manera similar, el Banco de Tierras no tenía una estructura de gobernanza separada, como hubiera sido contar con su propia junta de directores con poder y autoridad para tomar decisiones de adquisición, administración y disposición de propiedades. Todas y cada una de las decisiones sobre adquisición y disposición requería la aprobación del Consejo Municipal, en el cual se le otorgaba gran deferencia decisional al integrante del consejo en cuyo distrito estuviera ubicada la propiedad.

Una enmienda a las leyes de Ohio en el 1988 otorgó al Banco de Tierras de Cleveland la facultad para reducir los impuestos morosos sobre la propiedad de los terrenos que este adquiriera. Esta facultad estableció las bases para un programa de traspaso por donación, cuyo ejemplo luego siguió el Banco de Tierras de Atlanta adoptando su propio programa. No obstante, en general, se esperaba que el Banco de Tierras de Cleveland terminara con un inventario mínimo. Estaba restringido a adquirir solamente terrenos sin mejoras. No se podía adquirir terrenos con mejoras (excepto aquellos designados para demolerse). El énfasis se centraba en adquirir solo aquellas propiedades para las cuales se hubiera identificado un cesionario, por lo cual no se dispusieron fondos (o muy pocos) para la demolición, rehabilitación o administración de propiedades. El Banco de Tierras solo podía traspasar las propiedades a su valor de mercado. Por tanto, no se podía ceder ninguna de las propiedades a terceras partes como una especie de subsidio para alcanzar objetivos públicos, tales como vivienda asequible. Este dilema se mitigó en parte por una política que dictaba que los lotes en los que no se pudiera construir tenían un valor mínimo y se colocaban en un programa para disposición de lotes aledaños.

LA LEGISLACIÓN NUEVA (2007-2008): RECONSIDERAR LAS POSIBILIDADES

Debido a lo modesto de su diseño y a su muy bajo nivel de adquisiciones y traspasos, el Banco de Tierras de Cleveland sencillamente no pudo atajar el aumento constante cada año del inventario de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos. Incluso dotado con algunas de las corporaciones de desarrollo comunitario sin fines de lucro más fuertes y activas de toda la nación, y aun concentrándose en vivienda asequible y la estabilización de los vecindarios, el Banco de Tierras de Cleveland sencillamente no tenía la capacidad para enfrentar el declive económico persistente de la ciudad y el fracaso sistémico continuo.

Dado el precedente del experimento transformador inaugurado por el Banco de Tierras de Genesee y la aprobación de la Ley de la Autoridad para la Vía Rápida de Bancos de Tierras de Michigan entre el 2002 y el 2004, el liderato del Condado de Cuyahoga, condado que incluye a Cleveland, comenzó a concentrar su atención sobre una agenda más abarcadora. Se necesitaba alinear el sistema de recaudación de impuestos sobre la propiedad con

una comprensión de los costos para la estabilidad de los vecindarios, de los espacios deshabitados y abandonados. Así como Dan Kildee, Tesorero del Condado de Genesse, en Michigan, fue la persona catalizadora crítica para el Banco de Tierras de Genesee y la transformación en Michigan, Jim Rokakis, Tesorero del Condado de Cuyahoga, fue la persona que lideró el trabajo transformador que se realizó en Cleveland, en el Condado de Cuyahoga y en el Estado de Ohio.

A lo largo del 2007 y el 2008, Jim Rokakis y su asesor legal principal, Gus Frangos, comenzaron a armar una legislación que permitiera la creación de un modelo de banco de tierras que tuviera una gama amplia de poderes, atados deliberadamente al sistema de ejecuciones fiscales existente. El proyecto de ley básico, que se aprobó en el 2008, era básico solo en el sentido de crear los cimientos para la banca de tierras en Ohio. En todos los demás sentidos no tenía nada de "básico". Esa sola pieza legislativa, el Proyecto del Senado 353, tenía casi doscientas páginas y enmendaba o creaba más de 100 disposiciones separadas del Código de Ohio. Dentro una obra maestra tremendamente compleja y sofisticada, la legislación hilvanó unos vínculos elaborados entre las ejecuciones fiscales, las penalidades por impuestos morosos e ingresos tributarios, los poderes municipales, los poderes de las corporaciones sin fines de lucro, la autoridad para adquirir, administrar y disponer de propiedad y la colaboración intergubernamental.

En la médula de la legislación de banca de tierras de Ohio del 2008 estaba la autoridad para crear la Corporación para la Reutilización de Terrenos del Condado de Cuyahoga (el Banco de Tierras de Cuyahoga), una corporación independiente con una junta de directores integrada por cinco funcionarios (que se amplió a nueve integrantes más adelante). La legislación redujo la extensión de tiempo necesario para permitir la adquisición de propiedad deshabitada o abandonada, y maximizó el potencial para traspasar propiedad de manera directa al Banco de Tierras de Cuyahoga. Igual de significativo, esta legislación autoriza un aumento en las penalidades y el interés sobre impuestos morosos y la asignación de esas ganancias adicionales al Banco de Tierras de Cuyahoga, para sumar a su fondo operacional general. Distinto a la legislación de banca de tierras de Michigan, la legislación de banca de tierras de Ohio incluye secciones nuevas que integra a las facultades y funciones de la banca de tierras, la autoridad para atender violaciones al código de construcción y vivienda. Otro aspecto singular de esta legislación fue otorgar la autoridad expresa para que un banco de tierras asuma una gama amplia de actividades de renovación urbana, sea por iniciativa propia o en asociación con otras entidades públicas o privadas. Posterior los precedentes de la pionera legislación para el Banco de Tierras de Atlanta y la legislación más abarcadora para el Banco de Tierras de Michigan, la legislación de Ohio ancló la creación del banco de tierras en el nivel de condado, en lugar de a municipalidades individuales. Esto refleja la premisa subyacente de que es el tesorero del condado quien recoge las contribuciones, pero la estructura también maximiza las posibilidades de colaboración entre municipalidades más pequeñas.

> Para finales de su cuarto año de existencia, había finalizado más de 750 renovaciones de hogar y más de 2,000 demoliciones, y había creado programas de desarrollo de la fuerza laboral en las áreas seleccionadas.

Aunque quizás solo Jim Rokakis y Gus Frangos la comprenden en toda su extensión, la promulgación de la legislación de Bancos de Tierras de Ohio solo se pudo alcanzar mediante ciertas concesiones iniciales. Entre estas, se destaca haber limitado su alcance geográfico al Condado de Cuyahoga, y una cláusula de vencimiento que disponía para la extinción de la ley en solo dos años. Tan pronto se aprobó el Proyecto del Senado 353, comenzó otra vez el trabajo para enmendar sus numerosas disposiciones. La legislación suplementaria (Proyecto de la Cámara de Representantes 313 y el Proyecto del Senado 188) expandió la amplitud geográfica de la banca de tierras

en Ohio a todos los condados con población mayor a 100,000 habitantes, de manera que cubriera la mayor parte del estado, y se aprobó hacia finales del 2009. En abril 2010, se enmendó la ley una vez más para incluir a todos los condados con población mayor a 60,000 habitantes.

EL BANCO DE TIERRAS DE CUYAHOGA

Aunque muy pocos predijeron la magnitud y el alcance de la Gran Recesión que surgió en el 2008, Cleveland en particular y el Condado de Cuyahoga en general, ya habían experimentado una década de las consecuencias adversas de los préstamos abusivos o depredadores y ejecuciones de hipotecas. Ya estaban en marcha numerosas iniciativas en el ámbito de la vivienda y actividades en torno a hacer cumplir el código de construcción para combatir la propagación de propiedades deshabitadas y ejecutadas. La elaborada y amplia legislación para la banca de tierras en Ohio del 2008 llegó justo a tiempo.

Dada la fecha de vigencia del 7 de abril de 2009, de la legislación de banca de tierras de 2008, Jim Rokakis, como Tesorero del Condado de Cuyahoga, junto a Gus Frangos y los Comisionados del Condado de Cuyahoga, se movieron rápido para crear el nuevo Banco de Tierras de Cuyahoga y presentaron sus Artículos de Incorporación el 16 de abril de 2009. En solo seis meses, el Banco de Tierras había contratado su personal inicial, inaugurado sus oficinas y establecido protocolos de operación con entidades públicas y privadas en los niveles local, estatal y federal. Con un presupuesto inicial de $3.1 millones, ya había adquirido sus primeras catorce parcelas y este ritmo acelerado era solo el comienzo. Para fines de 2010 —con solo 18 meses de existencia—, el Banco de Tierras de Cuyahoga había adquirido un total de 504 propiedades y traspasado 80 propiedades a nuevos propietarios. Recibió más de $4 millones en apoyo de subvenciones federales y recaudó $9 millones adicionales mediante la emisión de bonos exentos de contribución sobre ingresos. Para finales de su cuarto año de existencia, había finalizado más de 750 renovaciones de hogar y más de 2,000 demoliciones, y había creado programas de desarrollo de la fuerza laboral en las áreas seleccionadas.

Dentro de solo unos pocos años de operaciones, el Banco de Tierras de Cuyahoga se convirtió en el banco de tierras más grande de los Estados Unidos, medido por ganancias anuales, cantidad de propiedades adquiridas y traspasadas y capacidad de personal. La impresionante magnitud de sus operaciones se levanta sobre cuatro características clave que distinguen al Banco de Tierras de Cuyahoga de todos los demás bancos de tierras de la nación.

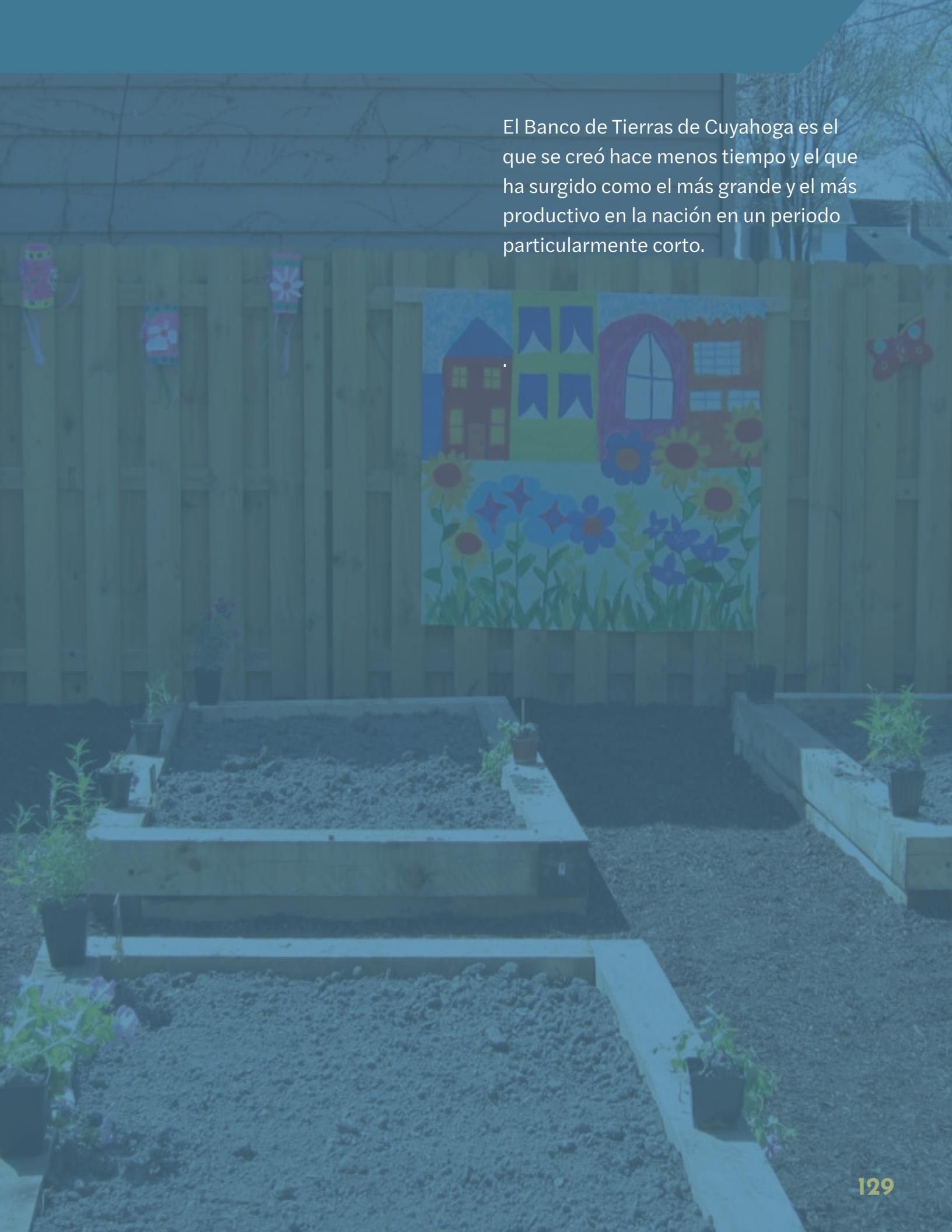
En primer lugar, la legislación de Ohio crea, de una forma más elaborada y más global que cualquier otra legislación de banca de tierras del país, no solo la posibilidad de una corporación relacionada al gobierno con un propósito especial, sino una multiplicidad de conexiones entre sistemas y herramientas clave, que se pueden usar para combatir el problema de las propiedades deshabitadas y abandonadas. La corporación también está conectada al sistema de recaudación y cumplimiento de impuestos sobre la propiedad, lo cual le permite adquirir propiedades, y también tiene la autoridad para activar el inicio de procedimientos de cumplimiento. También está vinculada al cumplimiento del código de vivienda y construcción y puede maximizar los incentivos para que los propietarios privados donen sus propiedades.

Segundo, el Banco de Tierras de Cuyahoga tiene la gama más amplia de fuentes de fondos opcionales y dirigidos. Recibe una porción del aumento estatutario en las penalidades por impuestos morosos y su interés, lo cual le aportó $7 millones anuales durante los primeros años. Aunque otros bancos de tierras tienen autoridad para tomar fondos prestados emitiendo bonos exentos de impuestos, el Banco de Tierras de Cuyahoga es el primer banco de tierras y el único que ha ejercido esta facultad. Este banco de tierras ha logrado obtener fondos federales, estatales y locales dirigidos a demoliciones y remediación dirigidos a ejecuciones hipotecarias. También ha sido un beneficiario directo y principal de fondos provistos al estado, y mediante el estado al Banco, que fueron el producto de acuerdos transaccionales de litigios hipotecarios nacionales.

Tercero, justo después de su creación, el Banco de Tierras de Cuyahoga dedicó muchísima atención a establecer un sistema de datos global, mucho más abarcador, de hecho, que ningún otro sistema de datos administrado por un gobierno local en la nación.

A partir de los programas y las experiencias de la base de datos 'Datos para organizarse de vecindario y comunidad del Noreste de Ohio' o NEOCANDO (por su acrónimo en inglés: Northeast Ohio Community and Neighborhood Data for Organizing, preparado por la Universidad de Case Western Reserve), el banco creó su propio Sistema de Perfil de la Propiedad, que es un tipo de plataforma GIS (las siglas en inglés para 'sistema de información geográfica'), que integra toda la información clave sobre terrenos públicos, las características de la propiedad e información actualizada en tiempo real sobre la administración, rehabilitación y disposición de la propiedad.

Cuarto, el Banco de Tierras de Cuyahoga comprendió que, para cumplir su misión de "reducir el deterioro urbano, aumentar los valores de las propiedades, respaldar las metas comunitarias y mejorar la calidad de vida de los residentes del condado", tendría que hacer mucho más que sencillamente adquirir propiedades no reclamadas dentro procesos de ejecución fiscal. De hecho, el Banco identifica y adquiere, de manera sistemática, propiedades que están pasando por un proceso de ejecución fiscal, pero también adquiere propiedades donadas que están "hundidas" económicamente por la carga de gravámenes. Este Banco de Tierras fue el pionero en recibir traspasos directos, de entidades hipotecarias federales y de prestamistas hipotecarios nacionales privados, que descubrían que el rendimiento proyectado de la propiedad que les pertenecía pos ejecución hipotecaria, era, mínimo, cuando no resultaba ser de hecho negativo. El Banco también fue el primero en desarrollar una colaboración con agencias del orden público respecto a propiedades incautadas debido a actividad criminal. A través de un programa de adquisición amplio, pero estratégicamente enfocado, el Banco de Tierras de Cuyahoga también implantó un programa de disposición de propiedades proactivo. No satisfecho con demoler propiedades —aunque ha hecho más de estas que prácticamente ningún otro banco de tierras (con la posible excepción del Banco de Tierras de Genesee)—, ni con sencillamente ser tenedor de lotes desocupados con la esperanza de identificar cesionarios potenciales, el Banco de Tierras de Cuyahoga creó un programa diseñado para sacar provecho, de manera simultánea, a la rehabilitación y el traspaso de una propiedad. En este programa "Título en plica", el Banco de Tierras precalifica al cesionario, cuantifica la naturaleza y los costos de la labor de rehabilitación de la propiedad que se tiene que realizar, y luego hace un cierre de la transacción en plica, pendiente de se completen las labores. Una vez se realizan, se traspasa la propiedad al nuevo propietario de inmediato, o mediante un acuerdo de venta de terreno a plazos.



El Banco de Tierras de Cuyahoga es el que se creó hace menos tiempo y el que ha surgido como el más grande y el más productivo en la nación en un periodo particularmente corto.

PARTE IV

CONSTRUYENDO EL FUTURO

CAPÍTULO 14

EL CASO EN PRO DE LA BANCA DE TIERRAS PARA TU COMUNIDAD **132**

CAPÍTULO 15

LA NECESIDAD DE LEGISLACIÓN EN EL NIVEL ESTATAL **138**

CAPÍTULO 16

LOS ACUERDOS INTERGUBERNAMENTALES **146**

CAPÍTULO 17

EL FUTURO DE LA BANCA DE TIERRAS **150**

CAPÍTULO 14

EL CASO EN PRO DE LA BANCA DE TIERRAS PARA TU COMUNIDAD

Un banco de tierras se debe crear solo cuando se necesitan sus poderes para resolver los problemas de una comunidad. Los problemas que una comunidad está tratando de solucionar se deben identificar antes de que se establezca un banco de tierras. Un conjunto de problemas podrían exigir unas características, una estructura y unas prioridades diferentes a los que exigiría otro grupo de problemas. De hecho, algunos problemas se pueden abordar con solo cambiar una ley, reorganizar una agencia existente, o expandir ciertos programas de un gobierno local. En estos casos, un banco de tierras puede no ser la mejor herramienta para la comunidad dada.

Las necesidades de cada comunidad son diferentes y la estructura del banco de tierras de cada comunidad debe reflejar esas diferencias. Sin embargo, antes de que la estructura de un banco de tierras se pueda negociar y acordar, la autoridad legal para crearlo se tiene que establecer. Algunas jurisdicciones pueden llevar a cabo actividades de banca de tierras sin legislación estatal que las posibilite, con sencillamente ejercer poderes estatutarios ya existentes. Aunque la autoridad para crear bancos de tierras ya existe en algunas comunidades del país, los propulsores en esos lugares podrían tratar de mejorar las leyes existentes mediante enmiendas. Sin embargo, en la mayoría de las jurisdicciones, por todo el país, la autoridad legal existente es insuficiente para crear bancos de tierras. En esos casos, es probable que se necesite legislación estatal antes de que un gobierno local pueda establecer un banco de tierras.

Así como un gobierno local considera las necesidades de su comunidad al determinar la forma y la estructura de su banco de tierras, los propulsores de legislación estatal que permita la creación de bancos de tierras deben adecuar la estrategia política a su propio ambiente estatal. Una estrategia exitosa es aquella que cuenta con los siguientes elementos: construye una coalición fuerte formada por muchos grupos, anticipa y aborda las objeciones principales, maneja las expectativas de los diferentes grupos de interés y define de manera pragmática lo que constituirá el éxito.

ARMAR LOS GRUPOS DE INTERÉS

Si las personas clave en la toma de decisiones no respaldan legislación habilitadora en el nivel estatal, levantar una coalición que abogue por dicha legislación es crucial para que se apruebe. Una coalición fuerte será aquella que incluya funcionarios electos, integrantes de la comunidad, comerciantes y líderes de negocios, y otros particulares con interés. En algunas ocasiones, la coalición se forma de manera natural, de manera que los defensores de la idea se unen sin más esfuerzo. Otras veces, formar una coalición exige cuidadosa y atenta planificación y estrategia, para asegurar que estén presentes todas las partes políticamente necesarias. Más allá de cómo se arma una coalición, es útil identificar a la persona principal o líder de la coalición temprano en el proceso.

Si no se forma una coalición de manera natural, los defensores de la idea deben esperar que se usará tiempo en determinar quién debe estar involucrado y para convencer a las partes identificadas de que tienen algo que ganar de participar, de que se necesita la reforma planteada. En muchas comunidades por todo el país, las partes interesadas suelen ser corporaciones de desarrollo comunitario sin fines de lucro, funcionarios de planificación locales y estatales, recaudadores de impuestos sobre la propiedad locales, divisiones locales de administración de propiedad pública, grupos por la defensa de vivienda asequible, grupos por la defensa de las áreas verdes, cámaras de comercio locales y asociaciones estatales de corredores de bienes raíces. Si bien con frecuencia estos grupos representan intereses divergentes, la banca de tierras es un asunto en torno al cual a veces pueden encontrar áreas en común y trabajar juntos.

Una de las herramientas más persuasivas es la educación. A medida que los integrantes de la coalición aprenden sobre porqué se necesita reformar, es probable que la coalición crezca. Educar a los legisladores sobre los problemas actuales que enfrentan las comunidades locales es importante. Los esfuerzos eficaces de educación proveen a los grupos un contexto histórico que explica cómo las políticas pasadas han contribuido a las condiciones actuales. Finalmente, se necesita ayudar a los grupos a reconocer quién es necesario en términos políticos e institucionales para crear un banco de tierras. Al fin y al cabo, si las personas que tienen algo que ganar conocen qué es lo que los bancos de tierras pueden hacer para ayudar a resolver los problemas en su comunidad, la aprobación de la legislación que los haga posibles es más probable.

El proceso educativo puede tomar una cantidad de tiempo sustancial, desde sostener las conversaciones personales para medir el interés hasta reunir los grupos locales y regionales de personas con interés particular (stakeholders). Cuando no se puedan tener reuniones en persona, sesiones en línea pueden ser una alternativa útil. Sin embargo, si el objetivo es abordar preguntas y facilitar el diálogo entre integrantes del grupo, una reunión en persona es más eficaz. Una de los métodos educativos más eficaces es concentrarse en los costos de no hacer nada. Cierto número de comunidades por toda la nación comenzó sus esfuerzos educativos y de alcance a la comunidad realizando los análisis de costos para los gobiernos locales de las propiedades deshabitadas y abandonadas, tales como la pérdida en ganancias por impuestos sobre la propiedad, el aumento de llamadas a los servicios de seguridad y contraincendios, y los valores decrecientes de las propiedades aledañas. Estudios de esta naturaleza en Filadelfia, Cleveland y las comunidades del Tri-COG, en el suroeste de Pennsylvania, resultaron ser críticas para impulsar el interés del liderato público y privado para buscar soluciones.

Al reunir los materiales para las sesiones educativas, es útil dominar múltiples áreas de las leyes estatales. Las secciones más relevantes de la ley estatal serán aquellas relacionadas a: la autoridad del gobierno local para adquirir y disponer de propiedad inmueble, y cualesquiera limitaciones a esa autoridad; todos los procedimientos de tasación, recaudación y ejecuciones sobre la propiedad; la creación, la administración y las facultades de las autoridades de renovación urbana. No se necesita una persona perita en todos los aspectos del derecho estatal. De hecho, es más probable que la coalición

Tras el logro de la promulgación del Banco de Tierras Municipales de Nebraska, la coalición promovente principal preparó una "presentación del caso" para crear el Banco de Tierras Municipales de Omaha. El Consejo de la Ciudad de Omaha aprobó la creación de su Banco de Tierras en julio de 2014. Esta presentación de caso está disponible en el Apéndice A.

deba solicitar asesoramiento de múltiples expertos, en áreas diferentes del derecho, para poder redactar legislación abarcadora y efectiva.

Una consideración final es determinar si se deben usar facilitadores neutrales. Cuando las personas que defienden la idea activen a una comunidad a participar en un proceso de reforma, algunos grupos se resistirán, en particular cuando los interesados en el cambio son integrantes de la comunidad con historial de ser adversarios. En estos casos, utilizar a una tercera parte, neutral, tal como, por ejemplo, una organización sin fines de lucro nacional, con conocimiento en el campo de la banca de tierras y la reforma de los procedimientos de ejecuciones fiscales, podría lograr unir a unas partes que normalmente no interactúan, debido a diferencias políticas previas. Un tercero que tenga experiencia y relatos de historias de éxito anteriores puede inspirar el respeto y la consideración de ideas que, de otra manera, serían descartadas como demasiado radicales. Además, tener a un tercero involucrado en la estrategia legislativa puede proteger a los integrantes de la coalición de las repercusiones si la reforma no resulta exitosa.

Al final, cualquier reforma legislativa requerirá una cantidad sustancial de educación. Los esfuerzos educativos pueden y deben ocurrir durante todo el proceso legislativo, tanto al intentar levantar una coalición, como al redactar legislación o al reunir apoyo para la aprobación del proyecto de ley.

PREVER LAS OBJECIONES

Uno de los aspectos más importantes de educar es prever las objeciones y abordarlas asumiéndolas antes de que surjan. Según los problemas particulares de una jurisdicción dada y su ambiente político, uno suele poder identificar los asuntos que con mayor probabilidad provocarán objeción. El concepto de reforma, en especial cuando se dirige hacia un sistema anticuado, tal y como es el sistema de recaudación de impuestos sobre la propiedad, no es atractivo para diferentes grupos por razones diferentes. Los tasadores del gobierno y los recaudadores locales puede que se opongan a un sistema nuevo porque resistan el cambio. El personal de las agencias de renovación urbana puede que crean que los programas actuales abordan de manera satisfactoria los problemas de propiedades deshabitadas de sus comunidades y puede que teman que un banco de tierras invada su campo de trabajo. Los corredores de bienes raíces puede que teman que un banco de tierras retire del mercado propiedades que un corredor podría vender. Una estrategia exitosa va a prever estas objeciones y tomar medidas para educar a estos grupos sobre porqué el cambio es necesario y explicar la manera en que el cambio en realidad es congruente con sus intereses.

Bajo las presiones económicas de una recesión, los funcionarios electos con frecuencia rechazan legislación que no sea neutral en términos de ingresos. Al abogar por el apoyo legislativo, una coalición debe enfatizar que la legislación para el banco de tierras no requiere necesariamente asignación de fondos del fondo general de ingresos del gobierno. Educar a los funcionarios electos sobre la variedad de mecanismos de financiamiento que se incluyen en la legislación global de bancos de tierras es una táctica importante para aunar el apoyo tanto de los funcionarios electos locales como de los legisladores estatales. Los mecanismos de financiamiento de un banco de tierras pueden ser complicados y estratificados por capas. Por tanto, pueden ser difíciles de comprender sin un entendimiento del sistema que crea la legislación como un todo. Una coalición debe planificar pasar una cantidad de tiempo considerable explicando cómo interactúan los mecanismos de financiamiento con otras facultades que la legislación autoriza, de manera que los efectos de cualquier enmienda legislativa se puedan reconocer. Al fin y al cabo, la legislación que sea neutral en términos de ingresos para el fisco es también atractiva en términos políticos. Así que, al abogar por el apoyo legislativo, una coalición debe subrayar que la legislación de bancos de tierras no exige asignaciones del fondo general de ingresos.

Casi tan importante como prever las objeciones en sí, es determinar el poder de los objetores en comparación con la fortaleza de la coalición. Los defensores de la idea deben hacer inventario de los relativos niveles de apoyo con el que cuentan de parte de funcionarios electos, comerciantes y líderes de la comunidad de negocios, organizaciones sin fines de lucro y otros grupos de interés particular. Ello para anticipar si ciertas objeciones y objetores tienen el poder suficiente como para impedir la aprobación de

las medidas. Si se anticipa que ciertas partes tienen la capacidad para descarrilar el esfuerzo legislativo, hay que diseñar una estrategia política para abordar esta preocupación.

MANEJAR LAS EXPECTATIVAS

Incluso una coalición fuerte en combinación con unas piezas legislativas globales no garantiza la aprobación inmediata de un proyecto de ley. Reunir apoyo y educar a los funcionarios electos y líderes comunitarios puede tomar mucho tiempo, con frecuencia hasta un año o dos. Cuando los integrantes de la coalición reconocen desde el inicio que alcanzar resultados de la noche a la mañana no es una expectativa real, tendrán una mejor probabilidad de asegurar que su coalición se mantenga firme y optimista, sin cansarse. Igual que sucede con cualquier medida legislativa, el camino hacia la promulgación de la ley puede ser incierto y tortuoso. Un proyecto de ley cuya aprobación parece garantizada un lunes puede morir en una comisión legislativa el martes. Esta incertidumbre tan solo aumenta a medida que se acerca el final de las sesiones legislativas.

Los funcionarios electos, por ejemplo, puede que imaginen, de manera optimista pero no realista, que la legislación de bancos de tierras va a reparar todos los desafíos económicos y de propiedades deshabitadas de sus comunidades. Además, las objeciones fuertes, las tácticas políticas y los obstáculos de último minuto pueden dejar desencantada a la coalición. Por lo tanto, al final, el o la líder de la coalición debe asumir la responsabilidad de manejar las expectativas de todos los participantes a lo largo de todo el proceso legislativo.

DEFINIR LO QUE SIGNIFICARÁ SER EXITOSOS

Una de las maneras más importantes de manejar las expectativas es que la misma coalición defina temprano en el proceso qué constituirá el éxito. Primero la coalición debe identificar qué está tratando de lograr. ¿Cuál es la meta? ¿Sencillamente profundizar la conciencia colectiva sobre el problema? ¿Abordar directamente un obstáculo ya identificado que impide la renovación de las propiedades urbanas? ¿O de hecho aprobar legislación que autorice y cree un banco de tierras? Identificar la meta final ayudará a la coalición a mantenerse concentrada y reconocer el éxito.

Además, las coaliciones deben reconocer sus éxitos en cada etapa del proceso, y no solo un resultado final que se concentre en la aprobación de legislación. Por ejemplo, si la estrategia estatal incluye formar una nueva coalición, los integrantes deben reconocer en la formación misma de un grupo y que se lleve a cabo una facilitación de conversaciones como pasos en la dirección correcta. Una vez se forma la coalición y las discusiones comienzan, identificar áreas sustantivas para reformar y hacer un bosquejo de una pieza legislativa sobre la cual la coalición puede estar de acuerdo y respaldar es otro logro en sí mismo. Finalmente, trabajar juntos para obtener el apoyo de las comunidades y los funcionarios electos, y aplacar a quienes verbalizan objeciones es también una señal de éxito.

La cima de una estrategia legislativa exitosa en el nivel estatal es la aprobación de un proyecto de ley global de bancos de tierras. No obstante, alcanzar ese logro puede tomar más de una sesión legislativa. Si la legislación no avanza durante una sesión y debe comenzarse desde el inicio en la próxima sesión, la coalición debe reconocer que los esfuerzos anteriores no fueron un fracaso, sino que en realidad les ayudaron a colocar los cimientos para alcanzar el éxito final tras sus nuevos esfuerzos.

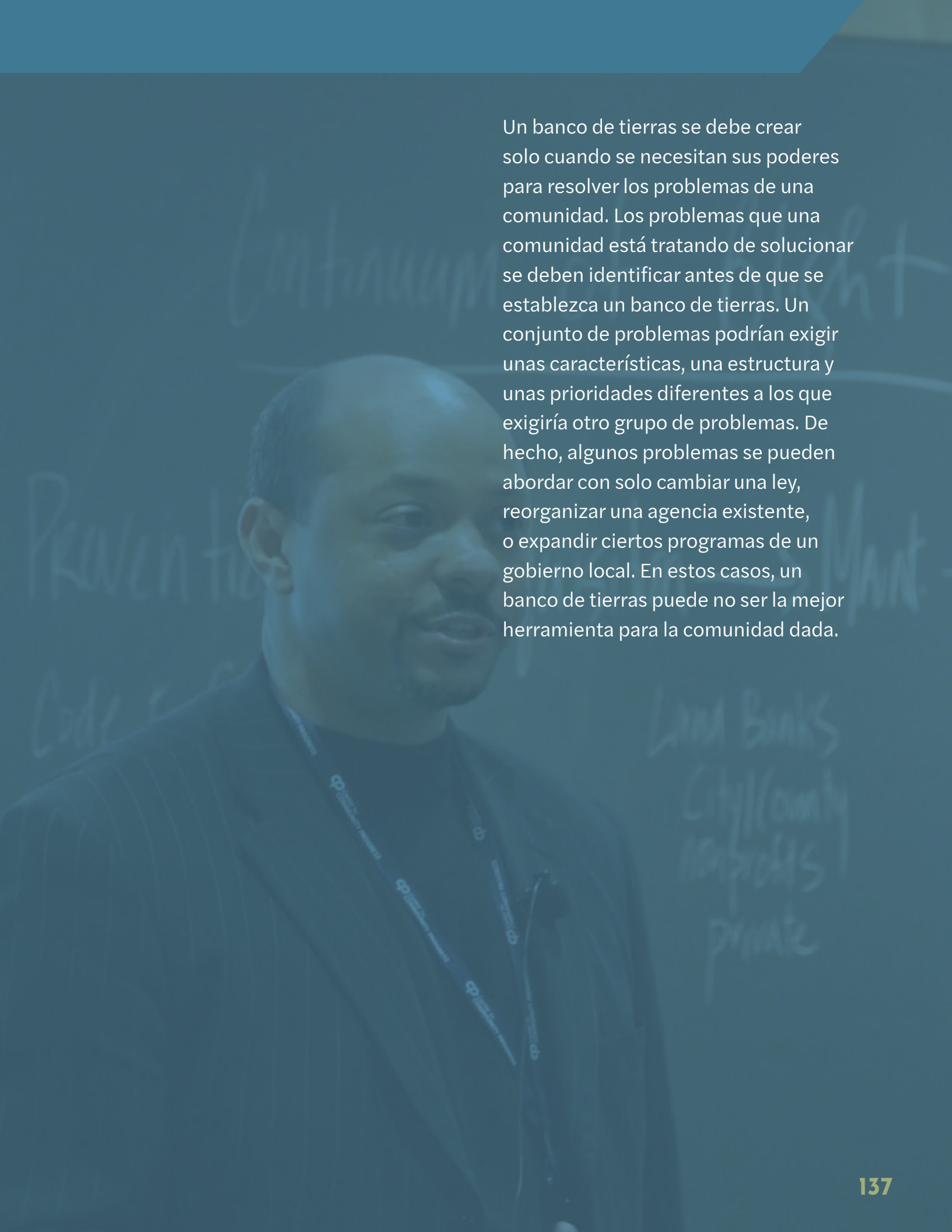
> Las coaliciones deben reconocer sus éxitos en cada etapa del proceso, y no solo un resultado final que se concentre en la aprobación de legislación.

LAS ASOCIACIONES DE BANCOS DE TIERRAS

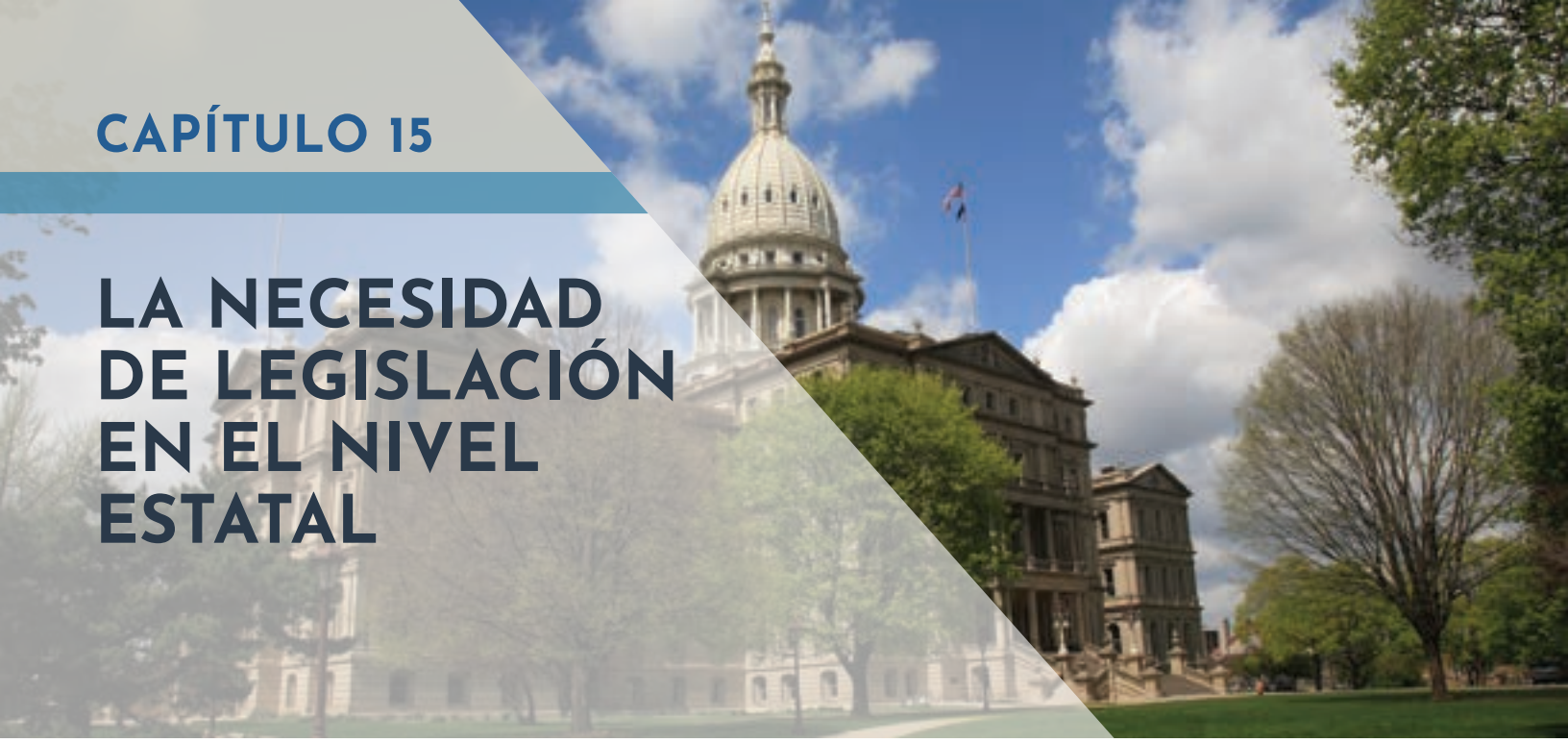
Hace treinta años no había asociaciones de bancos de tierras regionales o estatales. Solo se habían constituido tres de los primeros bancos de tierras. Hace quince años, existían menos de diez bancos de tierras, pero había un número creciente de actores y entidades no gubernamentales que comenzaba a empujar en pro de un enfoque concentrado e intencional sobre el cruce entre el impago de impuestos sobre la propiedad inmueble, las propiedades deshabitadas y abandonadas y la desestabilización de un vecindario. Dos organizaciones nacionales —la Local Initiatives Support Corporation y la Enterprise Community Partners—, comenzaron a concentrar su atención sobre los fracasos sistémicos subyacentes que creaban incentivos para el abandono de propiedades y socavaban muchos de los esfuerzos de las corporaciones de desarrollo comunitario.

Dentro de los últimos 15 años, diez estados han adoptado legislación habilitadora global de banca de tierras y se han formado más de 120 bancos de tierras locales. Nada de esto hubiera podido suceder sin la actuación colectiva de parte de las asociaciones en el nivel estatal. En algunos estados, las coaliciones estatales fueron las que realizaron el trabajo de base de educar a los funcionarios sobre los altos costos externos de los espacios deshabitados y abandonados, y los sistemas rotos subyacentes. Quizás el mejor ejemplo de esto fue el Housing Alliance of Pennsylvania, que trabajó sin parar por varios años preparando el ambiente para introducir y al final promulgar la Ley de Bancos de Tierras de Pennsylvania. En Michigan, fue una asociación estatal de tesoreros de condado la que se dio cuenta de que estaban en el centro de una tormenta, y de la solución en la forma de una reforma de las leyes de ejecuciones fiscales. En Ohio, fue una coalición entre el Tesorero del Condado de Cuyahoga, una organización sin fines de lucro local fuerte de desarrollo comunitario —Neighborhood Progress Inc. y el Greater Ohio Policy Center, la que hizo toda la diferencia para lograr la promulgación de la legislación global de bancos de tierras de Ohio.

A medida que el número bancos de tierras continúa creciendo cada año, ha surgido suficiente interés y sinergía para formar una colaboración de asociaciones de bancos de tierras dentro de un estado dado. Michigan (Michigan Association of Land Banks), Georgia (Georgia Association of Land Bank Authorities - GALBA) y Nueva York (New York Land Bank Association), cada una desempeña un papel vital. En algunos casos, auspician conferencias anuales para capacitar, intercambiar experiencias y coordinar. En otros, identifican las enmiendas que se necesitan para las leyes estatales de bancos de tierras. En Georgia, fue GALBA la que asumió el liderato para redactar y abogar por una normativa global y logró la promulgación de la Ley de Bancos de Tierras de Georgia de 2012.



Un banco de tierras se debe crear solo cuando se necesitan sus poderes para resolver los problemas de una comunidad. Los problemas que una comunidad está tratando de solucionar se deben identificar antes de que se establezca un banco de tierras. Un conjunto de problemas podrían exigir unas características, una estructura y unas prioridades diferentes a los que exigiría otro grupo de problemas. De hecho, algunos problemas se pueden abordar con solo cambiar una ley, reorganizar una agencia existente, o expandir ciertos programas de un gobierno local. En estos casos, un banco de tierras puede no ser la mejor herramienta para la comunidad dada.



CAPÍTULO 15

LA NECESIDAD DE LEGISLACIÓN EN EL NIVEL ESTATAL

LA NECESIDAD DE QUE EXISTA LEGISLACIÓN EN EL NIVEL ESTATAL QUE HABILITE LA CREACIÓN DE BANCOS DE TIERRAS

Los poderes de los gobiernos locales al final están circunscritos por la ley estatal. Si la ley estatal impide que los gobiernos locales aborden de manera integral los problemas relacionados a las propiedades deshabitadas, abandonadas y en ejecución fiscal, se debe enmendar la ley estatal. Cada estado tiene su propia estructura constitucional que asigna la autoridad legal entre la legislatura estatal y los gobiernos locales. La medida en que un gobierno local tiene la autoridad para crear un banco de tierras lo determinan las doctrinas de autonomía local junto a la gama de poderes otorgados a las ciudades por la constitución estatal o la legislatura estatal. Debido a que un banco de tierras no es una manifestación tradicional de gobierno local y ejerce solo poderes limitados, algún tipo de legislación habilitadora suele ser necesaria.

En instancias muy poco frecuentes, la legislación en el nivel estatal no es necesaria para crear un banco de tierras. Por ejemplo, el Banco de Tierras del Condado de Genesee se creó antes de que se promulgara la legislación de bancos de tierras en el nivel estatal, y se levantó sobre leyes preexistentes que autorizaban acuerdos de cooperación entre gobiernos locales.

Después de que se promulgó la legislación estatal sobre bancos de tierras, el Estado de Michigan y el Condado de Genesee firmaron un acuerdo inter-gubernamental, y convirtieron la entidad previa en el actual Banco de Tierras del Condado de Genesee. Un acercamiento paralelo se siguió para la creación del Banco de Tierras del Condado de Cook, en Illinois. Sin que existiera alguna legislación estatal de bancos de tierras, pero con la fortuna de tener facultades

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: LEGISLACIÓN ESTATAL SOBRE BANCA DE TIERRAS (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Fecha de promulgación (enmienda)	2004	2009 (2014)	2011 (2014)	2012	2012 (2014)	2012	2012	2013 (2014)	2013	2014	2020
Legislación habilitadora en el nivel estatal	Sí	Sí, condados con +60,000 habitantes	Sí	Sí	Sí, gob. metropolitano o municipalidad con autonomía local	Sí, básicamente la Ciudad de Kansas	Sí	Sí, básicamente Omaha	Sí, municipalidades con al menos, 1,000 propiedades con impuestos morosos	Sí	Sí

de autonomía local excepcionalmente fuertes, el Condado de Cook procedió con la creación del banco de tierras.

LOS TIPOS DE LEGISLACIÓN HABILITADORA ESTATAL

A lo largo de los pasados 40 años, la legislación sobre banca de tierras ha experimentado varias transformaciones. Con respecto a la primera generación de legislación de bancos de tierras, al compararla entre diferentes estados, había características similares, pero ninguno de los primeros bancos de tierras era idéntico al otro. Debido a las grandes variaciones en el derecho constitucional estatal y, por tanto, en la distribución de autoridad local y estatal, cada banco de tierras local se levantaba sobre una estructura legal diferente. Es un hecho definitivo que cada uno de estos bancos de tierras facilitó la transformación del inventario de propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos, a usos productivos. Sin embargo, la eficiencia y la eficacia de las iniciativas de los bancos de tierras de primera generación no alcanzaron todo su potencial. En retrospectiva, la falta de adquisición, administración y disposición eficiente y efectiva de las propiedades deshabitadas, abandonadas y con impuestos morosos, se puede atribuir a que varias de los elementos fundamentales estaban ausentes en estos bancos de tierras de primera generación. Las deficiencias de los bancos de tierras de primera generación resultó de manera directa en la redacción de la legislación de banca de tierras de segunda generación.

La segunda generación de legislación sobre banca de tierras brindó a los bancos de tierras un espectro de facultades y posibilidades dramáticamente diferentes. La legislación proveyó para múltiples fuentes de financiamiento para las operaciones de un banco de tierras, una capacidad de intervención mucho más amplia sobre el proceso de ejecución fiscal y un inventario mucho mayor de propiedades ejecutadas por impago de impuestos. Al la larga, la segunda generación de legislación de banca de tierras les permitió a los bancos de tierras ser socios proactivos en la administración, desarrollo y transformación general de obligaciones públicas a activos públicos, y no ser solo custodios de propiedades que rechazaba el mercado libre. Sin embargo, la naturaleza de estas reformas legislativas de segunda generación era muy elaborada, las reformas eran difíciles de redactar y, para el observador casual, casi imposibles de descifrar. Como resultado, emerge en la actualidad una tercera generación de legislación de banca de tierras.

La tercera generación de legislación de banca de tierras amplía en una sola pieza legislativa, los poderes que se conceptuaron para la segunda generación. Tener una gama más amplia de poderes y proveer más flexibilidad para los gobiernos locales, en un solo proyecto de ley facilita educar sobre las ideas, y aprobar la ley e implementarla.

REDACTAR LEGISLACIÓN ESTATAL HABILITADORA

El Apéndice D provee un modelo de ley global de banca de tierras que la mayoría de las coaliciones podría usar y adaptar según la ley estatal aplicable. Trabajar con esta ley modelo, sección por sección es una buena manera de medir la magnitud de la investigación necesaria en el proceso de redacción de la medida, así como para comprender cómo cada sección está vinculada a las demás. Las secciones que son claras y directas se manejarán aquí de manera superficial. Donde se necesita más explicación sobre qué debe lograrse con una sección dada y sobre cómo esta funciona con otras disposiciones de la legislación, se explicará en más detalle.

Las secciones 1 y 2 indican el título de la legislación y presentan los hallazgos legislativos y el propósito de la medida. La sección del título puede incluir una referencia a dónde se insertará la legislación en la ley estatal actual, aunque no la tiene que incluir. La sección de los hallazgos legislativos y el propósito de la legislación brinda el contexto de los problemas que la legislación contempla abordar. Si hay cifras y estadísticas del estado, que tienen un impacto fuerte y asociadas a las propiedades deshabitadas, abandonadas y ejecutadas por impago de impuestos, es aquí donde se deben expresar.

La Sección 3 es la sección de las definiciones, y se debe redactar de una manera muy cuidadosa. Aparte de la Sección 18, que contiene los vínculos a los procedimientos de ejecución fiscal, esta sección es

quizás la que depende más del derecho constitucional y las leyes del estado. La sección de las definiciones también es la que tendrá el mayor impacto sobre los significados de las secciones subsiguientes. Por lo tanto, se requiere atención particular al efecto de cada definición. Por ejemplo, al definir el tipo de gobierno local que podrá crear un banco de tierras, se debe abordar con atención las relaciones entre las entidades gubernamentales locales clave. ¿Se le debe permitir a una municipalidad crear un banco de tierras sin la participación del condado en que esté ubicado? ¿Se le debe exigir a un condado tener por lo menos una ciudad participante para crear un banco de tierras? La definición del tipo de gobierno local que puede crear bancos de tierras es importante porque ello afecta cómo la ley se refiere a todos los demás gobiernos locales. Nuestra ley modelo se refiere a la jurisdicción que crea el banco de tierras como una "unidad gubernamental de ejecuciones fiscales" porque esa es la jurisdicción que brinda la conexión directa a aquellos gobiernos locales que participan en el proceso de ejecución fiscal. Un término alterno que la ley modelo sugiere es "jurisdicción del banco de tierras". Este término se puede usar en combinación con una referencia a la ley de autoridades públicas estatales, y limitar así las jurisdicciones con facultad para crear bancos a aquellas que puedan formar autoridades públicas.

Una vez se determina qué gobiernos locales se necesitan para crear un banco de tierras, la legislación debe establecer un término para significar a todos los otros gobiernos locales que pudieran querer interactuar con los bancos de tierras como participantes parciales, al vender o traspasar propiedad, o mediante contratos de servicios con un banco de tierras. La ley modelo define de manera amplia el término "municipalidad" como cualquier "ciudad, pueblo, aldea o condado que no sea el condado localizado en su totalidad dentro de una ciudad". Esta definición amplia brinda a casi todos los gobiernos locales una amplia gama de posibilidades para interactuar con un banco de tierras. Finalmente, los distritos escolares son un caso particular y se definen de manera separada. De hecho, la ley modelo ofrece varias referencias relativas específicamente a los distritos escolares, lo cual tiene una importancia particular al redactar el lenguaje sobre impuestos a la propiedad.

La Sección 4 rige la creación y la existencia de los bancos de tierras en el nivel local. Una de las disposiciones más importantes de esta legislación modelo es proveer un máximo de flexibilidad para que los gobiernos locales trabajen juntos en la creación y operación de los bancos de tierras. Según la Sección 4(a), una "unidad gubernamental de ejecuciones fiscales" puede escoger crear un banco de tierras por su cuenta. Sin embargo, es permisible que dos o más unidades gubernamentales de ejecuciones fiscales se unan y creen un banco de tierras. Además, también es posible que una municipalidad se asocie a una o más unidades gubernamentales de ejecuciones fiscales para crear un banco de tierras. El lenguaje de la Sección 4 va dirigido a proveer un máximo de flexibilidad a los gobiernos locales para trabajar juntos y crear bancos de tierras cuando deseen hacerlo.

El propósito de la Sección 5 es brindar total claridad respecto a que la legislación de banca de tierras no aplica a entidades creadas conforme a otros capítulos de la ley estatal. A su vez, la aplicabilidad de una ley estatal que sea contraria a las disposiciones de la legislación de banca de tierras se niega de manera expresa.

La Sección 6 rige las operaciones básicas de la Junta de Directores de un banco de tierras. Según este modelo de legislación estatal, la junta de

directores será responsable de determinar las reglas y los requisitos relativos a la asistencia y participación de sus integrantes. Si el acuerdo o la resolución intergubernamental que crea el banco de tierras lo permite, la junta también puede ser responsable por determinar el reglamento del banco de tierras y cualesquiera políticas sobre sus procedimientos operacionales.

Según dispuesto en la Sección 7, un banco de tierras tiene la facultad para contratar su propio personal. Una alternativa que contempla el modelo de legislación es colocar el banco de tierras dentro de un departamento municipal que ya exista y contratar empleados municipales para fungir como personal del banco de tierras. En algunos casos, que un banco de tierras funcione de esta manera podría ser más eficiente.

La Sección 8 enumera una variedad de poderes disponibles para incluir entre las facultades de un banco de tierras. Estos incluyen: el derecho a demandar y ser demandado; la capacidad para tomar préstamos; la autoridad para emitir bonos sobre ingresos; y el poder para contratar. Un banco de tierras puede comprar, arrendar o vender propiedad. También puede realizar todas las actividades necesarias para administrar propiedad inmueble, incluidas diseñar, desarrollar, demoler y renovar espacios y estructuras. No obstante la larga lista de poderes, se prohíbe de manera expresa que un banco de tierras ejerza el poder de expropiación. Esta suele ser la diferencia principal entre los bancos de tierras y las autoridades de renovación urbana.

La capacidad de un banco para adquirir propiedad se establece en la Sección 9. La ley modelo dispone que un banco de tierras puede comprar propiedad, aceptar regalos de propiedad y aceptar un traspaso de propiedad de una municipalidad. Toda la propiedad de la que es dueña un banco de tierras se considera exenta de impuestos. Un banco de tierras no puede ser dueño de propiedades fuera de la jurisdicción de los gobiernos que lo crearon, pero puede brindar servicios de administración de ese tipo de propiedad si lo permite un acuerdo de colaboración intergubernamental.

La capacidad de un banco de tierras para disponer de propiedad se describe en la Sección 10. Mientras un banco de tierras tiene facultades estatutarias para vender, arrendar o de otra forma traspasar intereses sobre propiedad inmueble, la legislación modelo contempla el interés de los gobiernos locales en limitar las facultades de disposición de un banco de tierras mediante los documentos de incorporación. Por ejemplo, una unidad gubernamental de ejecuciones fiscales puede determinar que la vivienda asequible es una prioridad para las propiedades del banco de tierras,

COMPARACIÓN DE LEYES SOBRE BANCOS DE TIERRAS: CORRELACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIONES FISCALES (Ver el Apéndice C)

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Oferta en venta por subasta	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No
Emitir ofertas de crédito si no hay terceros postores	No	No	Sí	Sí	No	Sí	Sí, en la "subasta por embargo"	No	No	No	No
Emitir ofertas de crédito cuando hay terceros postores	No	No	Sí	No	n/a	Sí	Sí, en la "subasta por embargo"	No	No	No	No
Emitir oferta al tipo mínimo en subastas	No	No	Sí	No	No	No	No	Sí	No	No	No
Comprarle a la municipalidad los gravámenes impagos	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	No	Sí	No
Comprar los gravámenes impagos por menos del valor de compra	No	Sí	Sí	Sí	No	Yes	No	No	No	No	No
Realizar ejecuciones fiscales en bloque	Sí	No	Sí	Sí	n/a	No	Sí	No	Sí	No	No

y así exigir que el banco de tierras considere usos de vivienda asequible por encima de otros usos cuando disponga de la propiedad. La ley modelo no establece prioridades de uso para las propiedades del banco porque las necesidades de una comunidad pueden ser diferentes a las de otra. Otorgarles a los gobiernos que crean el banco la flexibilidad para establecer las prioridades para el reuso de propiedad puede ser otra manera de asegurarse de que los bancos de tierras aborden las necesidades específicas de su comunidad.

La Sección 11 constituye las bases de varios de los mecanismos de financiamiento para la operación de un banco de tierras. Un banco de tierras puede recibir subvenciones y préstamos directos de todo tipo de gobierno —federal, estatal y local—. Puede recibir pagos por proveer servicios, por cobrar renta y por la venta de propiedad del banco de tierras. Finalmente, para aquellas propiedades que un banco de tierras renueva y regresa de manera exitosa al registro de propiedades que tributan, el banco de tierras puede recapturar 50% de los impuestos sobre la propiedad recaudados por cinco años a partir del primer año gravable. Esta sección incluye los mecanismos de financiamiento de un banco de tierras que operan junto a las facultades para contratar, prestar y emitir bonos sobre ingresos, así como las articulaciones con el sistema de ejecuciones fiscales que provee el inventario y los activos para sostener las operaciones del banco de tierras. Dado que estos diferentes poderes y disposiciones interactúan, los bancos de tierras se pueden establecer de una manera que sea relativamente neutral en términos de ingresos, característica que la mayoría de los funcionarios electos encuentran atractivo. Alterar siquiera uno de los mecanismos de financiamiento puede afectar, de manera inadvertida, otro mecanismo. Por lo tanto, se deben considerar los temas abordados en el Capítulo 7 de una manera muy cuidadosa, al redactar las secciones de la legislación que cubran los poderes, los mecanismos de financiamiento y las articulaciones con el sistema de ejecuciones fiscales.

La Sección 12 rige la habilidad de un banco de tierras para emitir bonos y tomar prestado. Al redactar el lenguaje sobre emitir bonos para un banco de tierras, un buen lugar donde comenzar es las disposiciones relativas a la emisión de bonos en las leyes estatales en torno a la autoridad local. La Sección 13 exige que todos los bancos de tierras estén sujetos a las leyes sobre la transparencia gubernamental y los registros públicos. Debido a que en algunas comunidades existe el temor de que los bancos de tierras sean susceptibles a la corrupción gubernamental y a la auto-contratación o actos en interés propio, incluir en la legislación las referencias a requisitos de celebrar procedimientos abiertos al público o leyes de acceso a la información pública en esta sección, puede ayudar a asegurar que todas las operaciones y transacciones del banco de tierras estén sujetas al escrutinio público.

Para cuando un banco de tierras se tiene que disolver, la Sección 14 gobierna el proceso de disolución básico. Los documentos de incorporación, deben incluir requisitos más específicos si el gobierno o los gobiernos que crean el banco, lo consideran necesario. La Sección 15 brinda lenguaje que prohíbe que cualquier empleado o integrante de la junta de directores se involucre en actividades para beneficio del banco de tierras cuando pueda haber un conflicto de interés.

La Sección 16 de la ley modelo tiene una disposición nueva, que no estaba en la edición anterior de esta publicación. Se diseñó para autorizar al Gobernador para actuar de inmediato en la creación de un banco de tierras local cuando ha ocurrido un desastre natural

> Primero, a un banco de tierras se le debe otorgar la capacidad para relevar de impuestos morosos a las propiedades de las que termine siendo dueño y cancelarlos. Sin contar con este poder básico, la eficacia de un banco de tierras disminuye de manera drástica.

y se ha emitido una declaración de emergencia. El objetivo de esta sección nueva es sencillamente proveer una herramienta adicional para la respuesta y el manejo de emergencias en el nivel estatal y federal. Esta sección reconoce la posibilidad de daños generalizados a la propiedad y pérdidas, dados los cambios climáticos en progreso y la probabilidad de que no será posible recuperar y renovar mucho del inventario de propiedades a corto plazo. Se diseñó sencillamente como una posible acción de efecto temporero para responder a una emergencia, mediante la cual los gobiernos locales asumen responsabilidad total por el banco de tierras dentro de los doce meses posteriores a su creación.

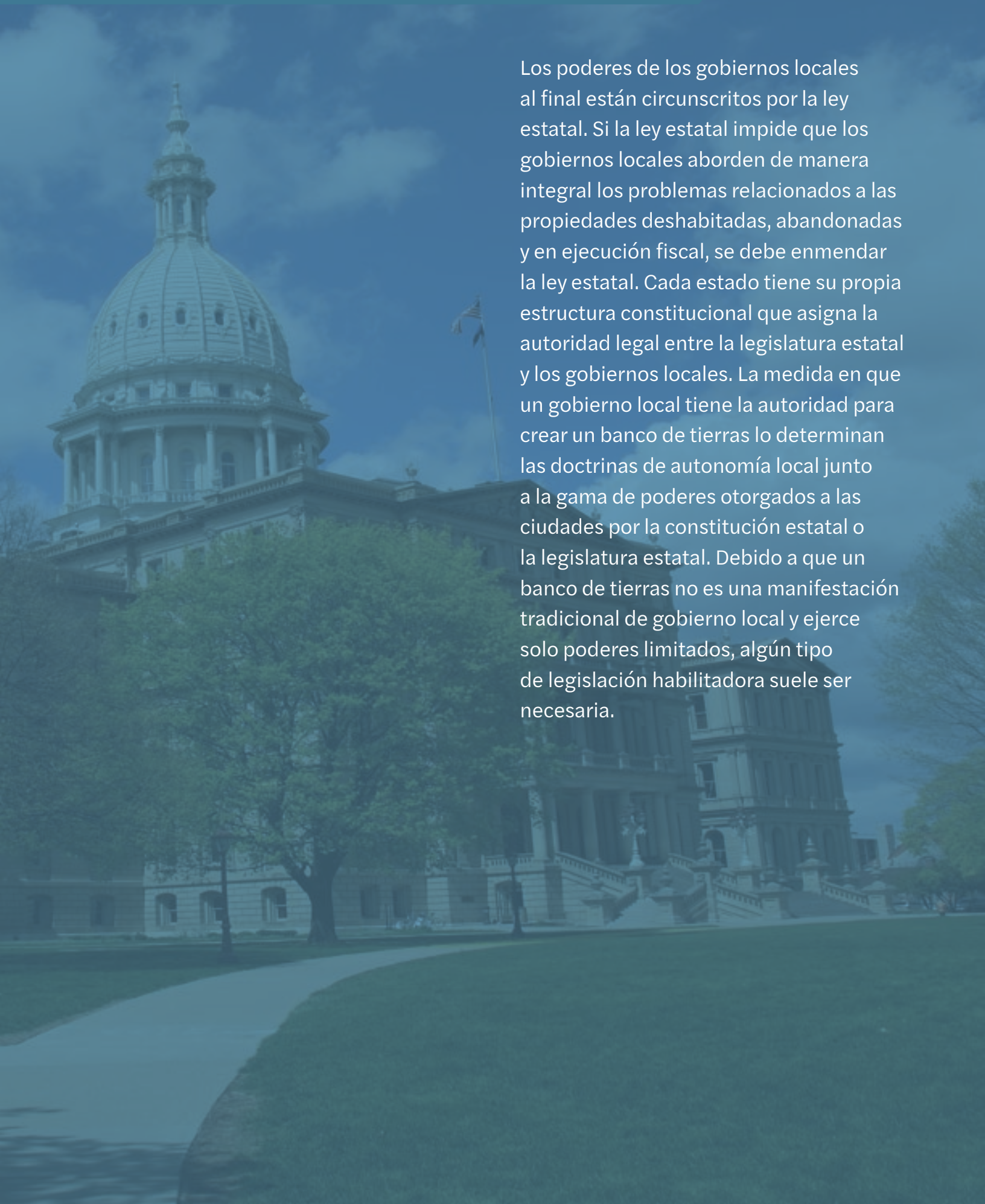
La Sección 17 cubre el montaje, la intención y el alcance de la legislación. Declara que la legislación de banca de tierras se debe interpretar de manera liberal, que los poderes se deben interpretar de manera amplia y que las restricciones sobre la propiedad impuestas sobre otros gobiernos locales no aplicarán a los bancos de tierras a menos que así se reconozca en la legislación o en los documentos de incorporación del banco de tierras.

La Sección 18 solo ocupa el espacio para que se pueda incluir lenguaje que conecte al banco de tierras con el sistema de recaudo de impuestos sobre la propiedad y ejecuciones fiscales. Dado que las leyes de impuestos sobre la propiedad varían ampliamente de un estado a otro, es imposible proveer un lenguaje modelo para esta sección. Aunque no se puede sugerir un lenguaje específico, las metas generales de la sección sí se pueden identificar. Primero, a un banco de tierras se le debe otorgar la capacidad para relevar de impuestos morosos a las propiedades de las que termine siendo dueño y cancelarlos. Sin contar con este poder básico, la eficacia de un banco de tierras disminuye de manera drástica. Luego, la legislación debe otorgarle al banco de tierras la autoridad para participar de ejecuciones fiscales y subastas de gravámenes fiscales. Contar con múltiples puntos de intervención o participación en el proceso de ejecución fiscal ayuda a prevenir que los especuladores de bienes raíces de fuera del estado dominen el mercado local. Se debe proveer para que se puedan hacer concesiones especiales respecto a la forma, la cantidad, la sustancia y los plazos de las obligaciones de un banco de tierras cuando participa en el proceso de ejecución fiscal. Finalmente, se debe permitir que un banco de tierras o un gobierno local haga ejecuciones fiscales en bloque, como método para agilizar el proceso de ejecuciones fiscales y promover la eficiencia.

Al fin y al cabo, la sección de la legislación que tenga que ver con atar los bancos de tierras al proceso de ejecuciones fiscales (esta sección) estará entre las secciones que tome más tiempo y esfuerzo de investigación y redacción. Luego, también será la más difícil de explicar (en torno a la cual educar) y defender. Más que cualquier otra sección, esta exige de un experto que comprenda el derecho estatal de ejecuciones fiscales. Así, para el proceso de redacción, debe ser una prioridad contar con operadores y agentes que practiquen en el foro local y estén familiarizados con la aplicación de la ley.

La Sección 18 delinea un procedimiento ágil y sencillo para declarar la titularidad de aquella propiedad sobre la cual el banco de tierras tenga algún derecho real. Esta sección también permite, como una manera de promover la eficiencia, procedimientos en bloque para declarar la titularidad de varias propiedades en la posesión del banco de tierras. Antes de adoptar el lenguaje modelo, sin embargo, se debe realizar un estudio cuidadoso de los procedimientos judiciales estatales respecto a la propiedad inmueble y los conflictos de titularidad sobre la propiedad. Si un estado ya tiene un procedimiento para la declaración de titularidad, se debe redactar un lenguaje alterno de manera que no se dispongan procedimientos encontrados.

Finalmente, la última sección de la ley modelo provee para una fecha de vigencia inmediata. Algunos estados tienen fechas de vigencia por defecto, pero dado que esta legislación requiere que la fecha de vigencia sea inmediata, las fechas de vigencia por defecto no aplicarían.



Los poderes de los gobiernos locales al final están circunscritos por la ley estatal. Si la ley estatal impide que los gobiernos locales aborden de manera integral los problemas relacionados a las propiedades deshabitadas, abandonadas y en ejecución fiscal, se debe enmendar la ley estatal. Cada estado tiene su propia estructura constitucional que asigna la autoridad legal entre la legislatura estatal y los gobiernos locales. La medida en que un gobierno local tiene la autoridad para crear un banco de tierras lo determinan las doctrinas de autonomía local junto a la gama de poderes otorgados a las ciudades por la constitución estatal o la legislatura estatal. Debido a que un banco de tierras no es una manifestación tradicional de gobierno local y ejerce solo poderes limitados, algún tipo de legislación habilitadora suele ser necesaria.

CAPÍTULO 16

LOS ACUERDOS INTERGUBERNAMENTALES

Una vez un gobierno local determina que quiere establecer un banco de tierras, tiene que decidir si aliarse a otros gobiernos locales para crear el banco de tierras. Crear un banco de tierras regional, que es el tipo de banco de tierras que incluye a más de un gobierno local, con frecuencia exige que los gobiernos locales participantes negocien y adopten un acuerdo intergubernamental. Un acuerdo intergubernamental puede no solo establecer el banco de tierras como entidad, sino que también puede incluir los requisitos de gobernanza. Este capítulo explica los diferentes tipos de acuerdos intergubernamentales que una comunidad pudiera necesitar, describe porqué los acuerdos intergubernamentales son importantes y sugiere ejemplos de asuntos que dilucidar y negociar, que debe contener un acuerdo intergubernamental.

MAXIMIZAR LA COLABORACIÓN INTERGUBERNAMENTAL

Por todo Estados Unidos, es una práctica generalizada que la responsabilidad por el recaudo de los impuestos sobre la propiedad recaiga de manera principal, aunque no exclusiva, en el nivel del condado. Existen excepciones en las que se les ha otorgado a municipalidades grandes la autoridad para gravar y recolectar impuestos sobre la propiedad, pero incluso en estos casos una gran cantidad de municipalidades contratan al condado para el servicio de recolección y hacer cumplir la ley. Cuando un condado es la entidad a la que le toca recolectar los impuestos morosos sobre la propiedad y la municipalidad es la entidad en que está ubicado el grueso de las propiedades con impuestos morosos, un banco de tierras puede funcionar de manera eficaz solo mediante alguna medida de colaboración entre el condado y la municipalidad. Por esta razón es que a todos los bancos de tierras de primera generación —St. Louis, Cleveland, Louisville y Atlanta— se les permitió establecer bancos de tierras locales bajo la condición de que existiera un acuerdo intergubernamental de algún tipo entre el condado y la ciudad.

La premisa de que existiera colaboración intergubernamental para que se pudiera establecer un banco de tierras continuó al surgir la segunda generación de leyes de bancos de tierras —aquellas de Michigan y Ohio—. La lógica para exigir esta colaboración, sin embargo, se levantaba sobre propuestas más amplias y profundas que en la primera generación de bancos de tierras. Al Genesee County Land Reutilization Council, Inc. (GCLRC, por sus siglas en inglés) lo crearon el Condado de Genesse, la ciudad de Flint, Michigan, y el pueblo de Flint, Michigan, en el 2002, antes de que se aprobara la Ley de la autoridad para la Vía Rápida de Bancos de Tierras de Michigan, sobre la bases legales que ya existían para acuerdos de colaboración urbana. El trabajo inicial de la GCLRC demostró que tener la capacidad para e las propiedades con impuestos morosos por todo el

condado, independientemente de dónde estuvieran localizadas, crea economías de escala importantes que apoyan el trabajo del banco de tierras para cada uno de los gobiernos locales participantes.

El regionalismo puede crear una herramienta nueva para respaldar el cambio sistémico en medio de condiciones socioeconómicas en fluctuación. Si bien las demarcaciones políticas y el liderato político puede tener un impacto sobre el valor de las propiedades y las condiciones de los vecindarios, con frecuencia, los problemas suelen abarcar varias jurisdicciones. Sola, una localidad puede no ser capaz de sobrellevar barreras sistémicas para acceder a los mercados, tales como las leyes ineficaces e ineficientes de ejecución fiscal y cumplimiento de códigos. Raras veces se puede realizar la adquisición y administración de estructuras abandonadas cuando la tarea se deja en las manos de la entidad con la menor capacidad para resolver los problemas. La colaboración intergubernamental para la formación de un banco de tierras contiene en sí misma las mejores características del regionalismo.

La tercera generación de leyes habilitadoras de banca de tierras toma esa proposición a un nivel todavía más sustancial. Esta generación de leyes reconoce de manera expresa que dos o más municipalidades pueden escoger ser miembros de un banco de tierras. También permite la posibilidad de banca multijurisdiccional de parte de varios condados y varias ciudades que colaboren en la formación y operación de una sola entidad bancaria de tierras. La ley de banca de tierras de tercera generación le añade incluso una alternativa más, que no se articulaba de manera expresa en las leyes anteriores: permite que un banco de tierras haga un contrato de servicios que provea un banco de tierras que opere en otra jurisdicción. Aunque es posible que las leyes de colaboración intergubernamental ya existentes lo autoricen, la autorización expresa deja claro que las economías de escala y la especialización del peritaje pueden maximizar los beneficios potenciales de la banca de tierras.

ELABORAR Y REDACTAR ACUERDOS INTERGUBERNAMENTALES

Existen dos contextos básicos en los que un acuerdo intergubernamental podría ser necesario. El primero es cuando un banco de tierras se tiene que establecer por la ausencia de legislación habilitadora expresa. Cuando un estado no cuenta con una ley de banca de tierras específica, las leyes que rigen el gobierno estatal y local y la colaboración municipal orientarán el proceso de preparar el acuerdo intergubernamental.

El segundo contexto en que puede ser necesario un acuerdo intergubernamental es en el que una ley estatal autoriza la creación del banco de tierras conforme a un lenguaje específico para establecer bancos de tierras. Dependiendo del estado, una ley estatal de banca de tierras puede que controle tanto el contenido del acuerdo intergubernamental como quiénes pueden ser partes del mismo. Por ejemplo, una ley puede exigir que tanto un condado como una ciudad ubicada dentro del condado sean partes del acuerdo intergubernamental que establezca un banco de tierras. Sin embargo, otras leyes estatales puede que permitan que una ciudad establezca un banco de tierras de manera separada e independiente de un banco de tierras que forme el condado.

Cuando se negocia el contenido de un acuerdo intergubernamental, la legislación habilitadora debe ser la guía principal. La ley puede ordenar quién tiene que ser parte del acuerdo intergubernamental, qué se tiene que incluir en el acuerdo y qué se puede delegar a la junta de directores y al personal del banco.

Además de dictar las partes necesarias para establecer el acuerdo intergubernamental, una ley estatal de banca de tierras podría exigir que el acuerdo intergubernamental cubra ciertos temas. Por ejemplo, no es forzoso que se determine la composición de la junta de directores que rige el banco de tierras en la ley estatal, pero entonces sería necesario que el acuerdo intergubernamental la incluyera. Aquellas personas nombradas para servir en la junta de directores durante los términos iniciales también tendrían que incluirse en el acuerdo intergubernamental, así como los procedimientos para nombrar y reemplazar los integrantes de la junta

de directores. Si a un distrito escolar se le permite participar en el banco de tierras, puede ser necesario que el acuerdo intergubernamental describa el grado de participación de la junta escolar.

Una ley de banca de tierras estatal también puede sugerir una gama amplia de asuntos que un acuerdo intergubernamental podría controlar, aunque no tuviera que hacerlo. Los términos y las condiciones que no queden cubiertas por ley o acuerdo intergubernamental se pueden delegar a la junta de directores o al personal responsable de las operaciones cotidianas del banco de tierras. Por ejemplo, la legislación estatal podría disponer que el acuerdo intergubernamental que forme un banco de tierras establezca el orden de las prioridades para la disposición de propiedades del banco de tierras. Sin embargo, un acuerdo intergubernamental no tiene necesariamente que establecer un orden de prioridad de esa naturaleza.

En última instancia, los asuntos que un acuerdo intergubernamental tiene por fuerza que abordar son una función directa de la ley habilitadora que rija la creación de los bancos de tierras. Los asuntos que un acuerdo intergubernamental debería abordar dependerán de las realidades políticas y socioeconómicas de las comunidades que establezcan el banco de tierras. Los asuntos que un acuerdo intergubernamental podría abordar serán una función de las partes en la negociación y de la capacidad de la junta de directores.

CAPÍTULO 17

EL FUTURO DE LOS BANCOS DE TIERRA

El ideal es que un día, en el futuro no muy lejano, nos demos cuenta de que ya no se necesitan los bancos de tierras, ni la banca de tierras. Cuando las personas asuman sin reservas la noción de que somos guardianes de la tierra, con responsabilidades hacia la tierra misma, entonces habrá llegado ese día. Cuando podamos tratar tanto a las personas como a la tierra con igual respeto, dejaremos de imponer los costos de nuestras actividades sobre nuestro vecinos y dejaremos de tratar la tierra como un bien desechable.

Nuestra esperanza es que un día en el futuro los bancos de tierras y la banca de tierras —en todas las jurisdicciones— habrán llegado a una posición que les permita declarar la victoria y disolverse como entidades gubernamentales independientes. Con esa esperanza, es que la tercera generación de leyes de bancos de tierras, y la ley modelo presentada en esta publicación, contienen disposiciones para la disolución del banco de tierras.

La necesidad de establecer una banca de tierras surge de dos fuerzas principales: sistemas legales y de política pública obsoletos y con ceguera cultural. Nuestras experiencias a lo largo de las últimas dos décadas transmiten la esperanza de que ambas fuerzas se pueden reconocer, enfrentar y transformar. Puede llegar el día en que ya no haya propiedades deshabitadas y abandonadas en nuestras comunidades.

De una manera lenta, pero segura, los sistemas legales y de política pública dominantes, que están anclados en los finales del siglo XIX, se están reformando para responder al siglo XXI de manera apropiada. Esos sistemas iniciales —tales como la ejecución fiscal, los métodos de hacer cumplir los códigos de construcción y vivienda, y la información básica sobre derechos de titularidad y gravámenes— ,hoy día están rotos en su mayoría y son mayormente ineficientes, ineficaces e injustos. Las herramientas de los bancos de tierras y la banca de tierras nos permiten desensamblar esos complejos sistemas, determinar dónde y por qué están rotos, y diseñar acercamientos sistémicos nuevos para abordar los desafíos de las propiedades abandonadas y deshabitadas.

Nuestros sistemas legales y de política pública se pueden rediseñar para ser más eficientes, eficaces y equitativos, pero ello solo no será suficiente para

declarar que los bancos de tierras y la banca de tierras han dejado de ser herramientas necesarias. Para que llegue el día en que no sean necesarias, nuestra ceguera cultural se tiene que transformar y se tiene que establecer una visión mucho más amplia de la relación de las personas con la tierra. Nuestros campos de visión tienen que incluir una perspectiva periferal muy aguda que reconozca los costos de desatender y abandonar la tierra, los costos que ello impone sobre nuestros vecinos, sobre la comunidad amplia y sobre las generaciones futuras. Nuestra perspectiva cultural sobre ser propietarios de terrenos tiene que ampliarse para abarcar no solo los derechos de propiedad sino las responsabilidades de ser propietario. La tierra no es un bien de consumo; es un recurso duradero que define quiénes somos como pueblo, como gente. Nuestro estándar para la relación que tenemos con la tierra y cómo la tratamos debería ser de la misma calidad y profundidad que el de nuestras relaciones con las personas.

Muchas comunidades experimentarán fluctuaciones de población y en la tasa de empleo, y todas las comunidades experimentarán fluctuaciones en los costos económicos de la vivienda y el desarrollo urbano. Este tipo de fluctuaciones señalan el flujo y reflujo de la oferta y demanda del mercado. Sin embargo, no es una premisa necesaria que los cambios en las condiciones del mercado desemboquen de manera ineludible en el abandono. Lo que es necesario es un cambio de sistemas, y en nuestra perspectiva cultural.

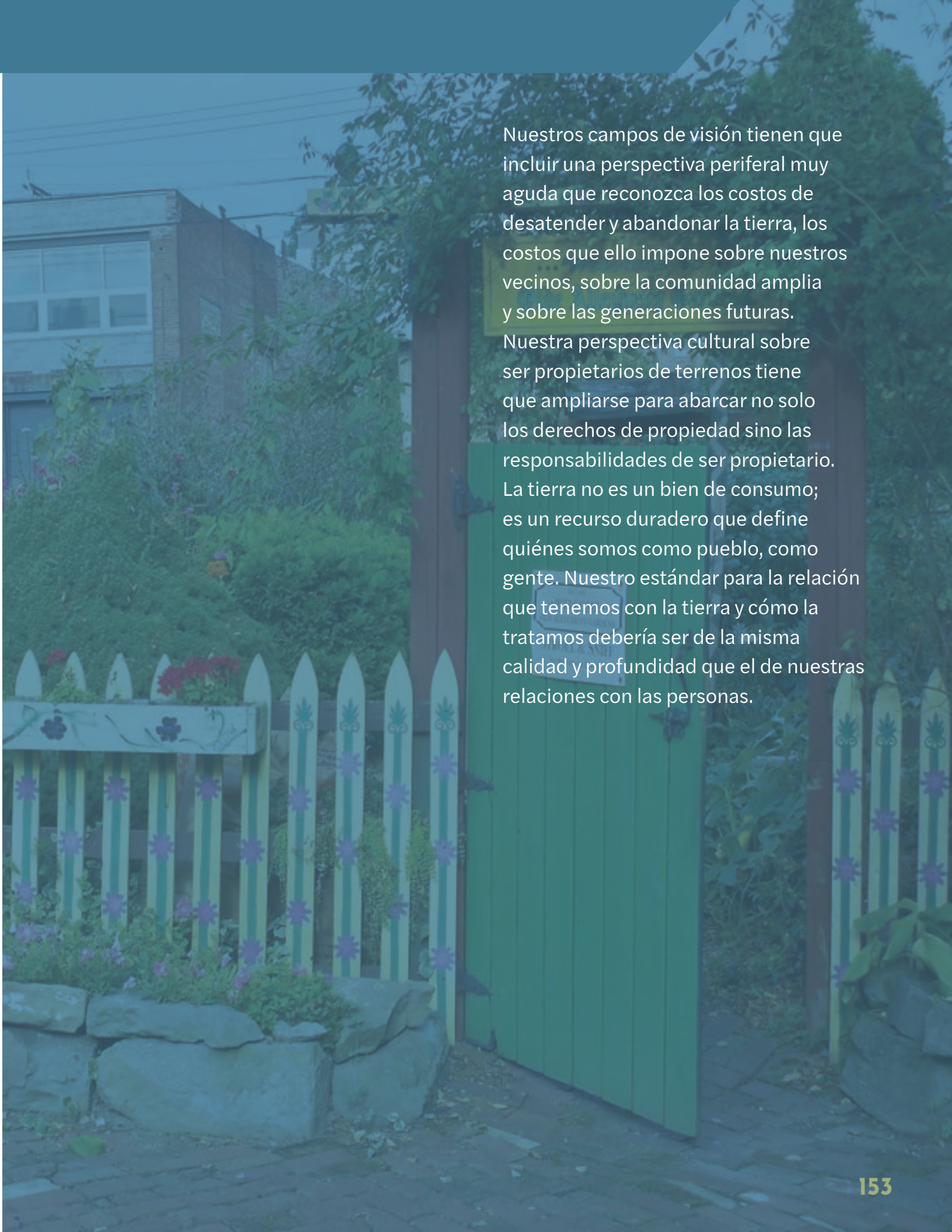
Para la altura del final del siglo XX y la primera parte del siglo XXI, los bancos de tierras y la banca de tierras han demostrado ser herramientas nuevas y creativas para las comunidades locales. Son ágiles y flexibles. A medida que se establezcan más bancos de tierras, mayor será la oportunidad para aprender unos de otros, y mayor la suma de nuevas ideas y oportunidades.

Hay dos fronteras en el tema de bancos de tierras y la banca de tierras que quedan por explorar y desarrollar, que probablemente exigirán nuestra atención en las décadas que se avecinan. Una es la posibilidad de usar la banca de tierras como una respuesta de adaptación a los desastres naturales. Dados el cambio climático y la emergencia climática que están modificando el entorno físico natural, los bancos de tierras se pueden convertir en una herramienta de los sistemas de planificación de respuesta a desastres. A medida que amplias extensiones de terreno dejan de ser aptas para los usos que han tenido y para las modificaciones de uso debido a el aumento en los niveles del mar y las nuevas condiciones climáticas, los bancos de tierras pueden ser las entidades críticas que reciban la titularidad sobre esos terrenos y asuman la responsabilidad por su manejo. Cuando los propietarios actuales abandonen terrenos que ya no sea económicamente factible, debemos asumir responsabilidad por esa tierra, como comunidad. Ahí es precisamente donde los bancos de tierras desempeñan un nuevo papel.

Si los patrones de migración continúan como están durante las décadas que se avecinan, lo más probable es que veamos un segundo nuevo horizonte para los bancos de tierras y la banca de tierras. Es decir, si ocurren todavía mayores disminuciones en las poblaciones de áreas rurales, esas comunidades pequeñas, que pierden o ya han perdido, perspectivas futuras de mercados estables van a necesitar opciones que sean más responsables que sencillamente sugerir que la última persona que salga apague la luz. Los bancos de tierras podrían adaptarse y ser adoptados de una manera que permita una alternativa productiva al abandono.

En su esencia, la banca de tierras es una empresa muy creativa y divertida. Se trata de un trabajo de diagnóstico desafiante en la fase inicial. En la fase transitoria, se trata de un reto creativo de resolver problemas. Finalmente, en la fase final, cuando surgen nuevos brotes de donde hubo ruinas, es gratificante y sanador. Se trata de una oportunidad de renovar y repensar nuestras relaciones unos con otros, y con los lugares y los espacios en que ocurren nuestras relaciones.

.



Nuestros campos de visión tienen que incluir una perspectiva periferal muy aguda que reconozca los costos de desatender y abandonar la tierra, los costos que ello impone sobre nuestros vecinos, sobre la comunidad amplia y sobre las generaciones futuras. Nuestra perspectiva cultural sobre ser propietarios de terrenos tiene que ampliarse para abarcar no solo los derechos de propiedad sino las responsabilidades de ser propietario. La tierra no es un bien de consumo; es un recurso duradero que define quiénes somos como pueblo, como gente. Nuestro estándar para la relación que tenemos con la tierra y cómo la tratamos debería ser de la misma calidad y profundidad que el de nuestras relaciones con las personas.

BIBLIOGRAFÍA Y APÉNDICES

BIBLIOGRAFÍA 156

APÉNDICE A

BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL DE OMAHA: DECLARACIÓN DEL CASO 164

APÉNDICE B

BANCOS DE TIERRAS ALREDEDOR DEL PAÍS 167

APÉNDICE C

COMPARACIÓN DE ESTATUTOS DE BANCO DE TIERRAS 168

APÉNDICE D

PLANTILLA PARA LEGISLACIÓN DE BANCO DE TIERRA 182

APÉNDICE E

EJEMPLOS DE POLÍTICAS ADMINISTRATIVAS 194

APÉNDICE F

CONTRATOS DE DEPÓSITO DE BANCOS DE TIERRA 204

BIBLIOGRAFÍA

Esta bibliografía se provee como recurso para aquellos que buscan profundizar en la historia y el conocimiento académico relacionado con los bancos de tierras y el manejo de su tenencia, la investigación relacionada con los costos de las propiedades desocupadas y abandonadas, y la gran cantidad de temas y problemas que se superponen con las áreas principales de enfoque. Hace veinte años había muy poca literatura en este campo y lo que si existía se basaba principalmente en los movimientos de renovación urbana de las décadas de 1950 y 1960. Afortunadamente, en la última década ha habido un tremendo resurgimiento de investigación empírica, así como análisis de políticas públicas y análisis legal sobre estos temas. Los materiales en esta bibliografía son las fuentes del análisis descriptivo en este volumen, aunque hemos elegido intencionalmente minimizar las citas y las notas en el texto. Como este es un campo muy dinámico, no es posible presentar una lista completa de todos los recursos potenciales, y cada mes aparecen nuevos recursos. Esto se presenta simplemente como un punto de partida, no como un punto final, para la investigación.

La bibliografía generalmente sigue los formatos de citas utilizados en la escritura académica jurídica. Consulte el siguiente ejemplo para obtener ayuda en la interpretación de las citas: "53 LOY. L REV. 727" refiere a la página 727 del volumen 53 de Loyola Law Review.

Alexander, Frank S., *Louisiana Land Reform in the Storms' Aftermath*, 53 LOYOLA LAW REV. 727 (2008).

Alexander, Frank S., Brookings Inst., *Land Banking As Metropolitan Policy* (Oct. 2008).

Alexander, Frank S., *Tax Liens, Tax Sales and Due Process*, 75 INDIANA. LAW JOURNAL 747–807 (2000).

Alexander, Frank S., Local Initiatives Support Corp. and U.S. Dept. of Housing and Urban Dev., *Renewing Public Assets for Community Development* (Oct. 1, 2000).

Alexander, Frank S., *Constitutional Questions About Tax Lien Foreclosures*, 16 GOV'T FINANCE REVIEW 27 (Jun. 2000).

Alexander, Frank S., *Dealing with Delinquent Property Taxes*, GA. COUNTY GOV'T 27 (May–Jun 1998).

Alexander, Frank S., *Property Tax Foreclosure Reform: A Tale of Two Stories*, GA. BAR JOURNAL (Dic. 1995).

Alexander, Frank S. & Sara J. Toering, GEORGIA LAND BANK RESOURCE MANUAL, Center for Community Progress (2013).

Allred, Christopher J., Pioneer Inst. - Better Gov't Competition No. 10, *Breaking the Cycle of Abandonment: Using a Tax Enforcement Tool to Return Distressed Properties to Sound Private Ownership* (2000).

Apgar, William C. & Mark Duda, Minneapolis Homeownership Preservation Found., *Collateral Damage: The Municipal Impact of Today's Mortgage Foreclosure Boom* (2005).

Ashley N. Arnino, Ashley N., *et al.*, *The Contemporary Foreclosure Crisis and US Crime Rates*, 41 SOCIAL SCIENCE RESEARCH 1599 (2012).

Baptista, Ana, Brown Univ. Ctr. for Environmental Studies, *Redeveloping City-Owned Vacant Lots: Strategies for the Equitable Redevelopment of City-Owned Vacant Land in Providence, RI* (2000).

Bassett, Laura M., *Tax Increment Financing as a Tool for Redevelopment: Attracting Private Investment to Serve a Public Purpose-The Example of Michigan*, 41 URBAN LAWYER. 755 (2009).

Belajac, Darren M., *The Pennsylvania Legislature Takes a Significant, though Insufficient, Step toward Addressing Blight and Tax Delinquency: House Bill 712, the Land Bank Act*, 49 Duq. Law Review 79 (2011).

Bier, Thomas, & Charlie Post, Brookings Inst. Ctr. on Urban and Metropolitan Policy, *Vacating the City: An Analysis of New Homes vs. Household Growth* (Dic. 2003).

Black, Karen L., Pa. Low-Income Housing Coalition, *Reclaiming Abandoned Pennsylvania* (Mar. 2003).

Blackwell, Keri, Local Initiatives Support Corp., *Cleveland Case Study: Model Practices in Tax Foreclosure and Property Disposition* (Ene. 10, 2003).

Blight Elimination Subcomm. of the Neighborhood Revitalization Comm., *A Blight Elimination Plan for Philadelphia's Neighborhoods* (Feb. 8, 2000).

Botein, Hilary & C. Patrick Heidkamp, *Tax Lien Sales as Local Neoliberal Governance Strategy: The Case of Waterbury, Connecticut*, LOCAL ECONOMY 28(5) (2013)

Bowman, Ann O'M., and Michael A. Pagano, *Transforming America's Cities: Policies and Conditions on Vacant Land*, 35 URBAN AFFAIRS REVIEW 559 (2000).

Braconi, Frank P., *In Re In Rem: Innovation and Expediency in New York's Housing Policy*, in HOUSING & COMMUNITY DEVELOPMENT IN NEW YORK CITY: FACING THE FUTURE (Michael H. Schill, ed., Verano 1999).

Branas, Charles C., *et al.*, *Vacant Properties and Violence in Neighborhoods*, International Scholarly Research Network: Public Health (2012).

Brewer, Richard, CONSERVANCY: THE LAND TRUST MOVEMENT IN AMERICA (2003).

Bright, Elise M., REVIVING AMERICA'S FORGOTTEN NEIGHBORHOODS (New York, 2000).

Buchsbaum, Peter A, *Old Wine in New Bottles: Redevelopment Tales of a City, Suburb, and a State*, 30 URBAN LAWYER 745 (1998).

Buckley, Erica F., *et al.*, *Land Banking in New York Begins–How Our Towns and Cities Are Using the New York Land Bank Act to Fight Blight and Encourage Renewal*, 40 NYRPLJ 52 (2012).

Callies, David L., *Commonwealth of Puerto Rico v. Rosso: Land Banking and an Expanded Concept of Public Use*, 2 LAND USE CONTROLS: A QUARTERLY REV. 17 (1968).

Center for Community Progress, *Analysis of Bulk Tax Lien Sale, City of Rochester* (Feb. 2013).

Center for Community Progress, *Community Assessment and Recommendations to Address Vacancy and Abandonment in Uptown Butte* (Dic. 2014).

Center for Community Progress, *Improving Data and Information Systems to Tackle Vacant and Abandoned Property in Lafayette, LA* (Dic. 2014).

Center for Community Progress, J*ust, Smart: Civil Rights Protections and Market-Sensitive Vacant Property Strategies* (Sep. 2014).

Center for Community Progress, *Judicial In Rem Code Enforcement and Judicial In Rem Tax Sales: Optimum Tools to Combat Vacancy and Abandonment in Atlanta* (Dic. 2014).

Center for Community Progress, *Placemaking in Legacy Cities: Opportunities and Good Practices* (Dic. 2013).

Center for Community Progress, TAKE IT TO THE BANK: HOW LAND BANKS ARE STRENGTHENING AMERICA'S NEIGHBORHOODS (2014).

Center for Community Progress, *Who's Moving to the Cities, Who Isn't: Comparing American Cities* (Sep., 2014).

Cisneros, Henry G., *Urban Land and the Urban Prospect*, CITYSCAPE, Special Issue, 115 (Dic. 1996).

Clark, Ralph Ewing, A TREATISE ON THE LAW AND PRACTICE OF RECEIVERS (3d ed. 1959 & Supp. 1968-69).

Cohen, James R., *Abandoned Housing: Exploring Lessons from Baltimore*, 12 HOUSING POLICY DEBATE 415 (2001).

Cole, Rick, *et al.*, *Building Livable Communities: New Strategies for Promoting Urban Landfill*, 55 URBAN. LAND 37 (1996).

Community Research Partners and ReBuild Ohio, *$60 Million and Counting: The Cost of Vacant and Abandoned Properties to Eight Ohio Cities* (2008).

Cunningham, Lynn E., *Islands of Affordability in a Sea of Gentrification: Lessons Learned from the D.C. Housing Authority's Hope VI Projects*, 10 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEV. L. 353 (2001).

Cui, Lin, *Foreclosure, Vacancy, and Crime*, 23 Department of Economics, University of Pittsburgh (2010).

Davis, John Emmeus, *More than Money: What is Shared in Shared Equity Homeownership*, 19 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEV. L. 250 (2010).

Davis, John Emmeus, Nat'l Housing Inst., *Shared Equity Homeownership: The Changing Landscape of Resale-Restricted, Owner-Occupied Housing* (2006).

Davis, John Emmeus & Rick Jacobus, Lincoln Inst. of Land Policy, THE CITY-CLT PARTNERSHIP: MUNICIPAL SUPPORT FOR COMMUNITY LAND TRUSTS (2008).

Downs, Anthony, *Comment on John T. Metzger's "Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy,"* 11 HOUSING POLICY DEBATE 41 (2000).

Downs, Anthony, OPENING UP THE SUBURBS: AN URBAN STRATEGY FOR AMERICA (1973).

Eastern Pa. Organizing Project, BLIGHT FREE PHILADELPHIA: A PUBLIC PRIVATE STRATEGY TO CREATE AND ENHANCE NEIGHBORHOOD VALUE (2001).

Econsult Corporation, Penn Institute for Urban Research, and May 8 Consulting, *Vacant Land Management in Philadelphia: The Costs of the Current System and the Benefits of Reform*, Redevelopment Authority of the City of Philadelphia (2010).

Entrikin, J. Lyn, *Tax Ferrets, Tax Consultants, Bounty Hunters, and Hired Guns: The Property Tax Netherworld Fueled by Contingency Fees and Champertous Agreements*, 89 CHICAGO-KENT LAW REVIEW 289 (2014).

Fannie Mae Found., *Vacant Land Presents Problems and Opportunities*, 3 HOUSING FACTS & FINDINGS, Issue 1 (2001).

Fishman, Richard P., & Robert D. Gross, *Public Land Banking: A New Praxis for Urban Growth*, 23 CASE W. RES. L. REV. 897 (1972).

Fitzpatrick, Thomas, *How Modern Land Banking Can be Used to Solve REO Acquisition Problems* in REO & VACANT PROPERTIES: STRATEGIES FOR NEIGHBORHOOD STABILIZATION. Federal Reserve Banks of Boston and Cleveland (2010).

Fitzpatrick, Thomas J., IV, *Ohio's Land Bank Legislation: Modernizing an Aged Model*, 19 J. AFFORDABLE HOUSING. & COMMUNITY DEVELOPMENT LAW 127 (2009-2010).

Flechner, Harvey L., LAND BANKING IN THE CONTROL OF URBAN DEVELOPMENT (1974).

Ford, Frank, *et al.*, *The Role of Investors in the One-to-Three Family REO Market: The Case of Cleveland* (Joint Center for Housing Studies, Harvard (2013).

Furr, Jonathan, *The Impact of Cooperative Efforts on Community Development*, 10 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEV. L. 151 (2001).

Galster, George C., *Comment on John T. Metzger's "Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy,"* 11 HOUSING POLICY DEBATE 61 (2000).

Goetz, Edward G., Kristin Cooper, Bret Thiele, & Hin Kin Lam, Univ. of Minn., *Pay Now or Pay More Later: St. Paul's Experience in Rehabilitating Vacant Housing*, CTR. FOR URB & REGIONAL AFF. REP. (Abr. 1998).

Goldstein, James, *et al.*, Lincoln Inst. of Land Policy, *Urban Vacant Land Redevelopment: Challenges and Progress* (Working Paper, 2001).

Gould, Ellen Ingrid, *et al.*, *Do foreclosures cause crime?* 74 JOURNAL OF URBAN ECONOMICS 59 (2013).

Graves, Erin, *Modern Land Banking: Can it Work in Southern New England?*, Communities & Banking, Federal Reserve Bank of Boston (Sum. 2013).

Griswold, Nigel G., *et al.*, *Estimating the Effect of Demolishing Distressed Structures in Cleveland, OH 2009-2013: Impacts on Real Estate Equity and Mortgage Foreclosure*, Western Reserve Land Conservancy, Thriving Communities Institute (2014).

Grogan, Paul S., & Tony Proscio, COMEBACK CITIES: A BLUEPRINT FOR URBAN NEIGHBORHOOD REVIVAL (2000).

Gunton, Thomas, *Coping with the Spector of Urban Malaise in a Post Modern Landscape: The Need for a Detroit Land Bank Authority*, 84 U. DET. MERCY L. REV. 521 (2007).

Haar, Charles M., U.S. Cong., House Comm. on Banking and Currency: Papers submitted to Subcomm. on Housing; Panels on Housing Production, Housing Demand, and Developing a Suitable Living Environment, *Wanted: Two Federal Levers for Urban Land Use – Land Banks and Urbank*, 927–40 (Jun. 1971).

Hackworth, Jason, *The Limits to Market Based Strategies for Addressing Land Abandonment in Shrinking Cities*, 90 PROGRESS IN PLANNING 1 (2014).

Harding, John P., Eric Rosenblatt, Vincent W. Yao, *The Contagion Effect of Foreclosed Properties*, JOURNAL OF URBAN ECONOMICS 66:164 (2009).

Hartley, Daniel, *The Effect of Foreclosures on Nearby Housing Prices: Supply or Disamenity?*, Federal Reserve Bank of Cleveland, Working Paper 10–11 (Sep. 2010).

Hearn, Holly M., *Tax Sales: Create Judicial Tax Foreclosure Procedures to Aid Low Income Housing Development*, 12 GA. ST. U. LAW REVIEW 352 (1995).

Hemann, Patricia A., *Land Banking Tax Delinquent Property: Reform and Revitalization*, 27 CLEV. ST. LAW REVIEW 517 (1978).

Hye-Sung Han, *The Impact of Abandoned Properties on Nearby Property Values*, HOUSING POLICY DEBATE, 4 (2013)

Hirokawa, Keith H. & Ira Gonzales, *Regulating Vacant Property*, 42 URBAN LAWYER 627 (2010).

Huang, Ding-xi, *Land Banking Mechanism and Its Effects on City Development in China*. Post-Doctorate Thesis, University of Hong Kong (2012, Pokfulam, Hong Kong).

Hughes, Mark Alan, *Dirt into Dollars: Converting Vacant Land into Valuable Development*, 18 BROOKINGS REV. 34 (2000).

Hughes, Mark Alan & Rebekah Cook-Mack, Public/Private Ventures, V*acancy Reassessed, Critical Issues Facing Philadelphia's Neighborhoods* (1999).

Immergluck, Dan & Geoff Smith, *The External Costs of Foreclosure: The Impact of Single-Family Mortgage Foreclosures on Property Values*, 17 HOUSING POLICY DEBATE 57 (2006).

Immergluck, Dan & Geoff Smith, *The Impact of Single Family Mortgage Foreclosures on Crime*, 21(6) HOUSING STUD. 851 (2006).

Jacobs, Rick & John Emmeus Davis, THE ASSET BUILDING POTENTIAL OF SHARED EQUITY HOMEOWNERSHIP (2010).

Jacobson, Joan, THE STEEP PRICE OF PAYING TO STAY: BALTIMORE CITY'S TAX SALE, THE RISKS TO VULNERABLE HOMEOWNERS, AND STRATEGIES TO IMPROVE THE PROCESS (Abell Foundation 2014).

Jourdan, Dawn, Shannon Van Zandt and Nicole Adair, *Meeting Their Fair Share: A Proposal for the Creation of Regional Land Banks to Meet the Affordable Housing Needs in the Rural Areas of Texas*, 19 JOURNAL OF AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEVELOPMENT LAW 147 (2010).

Kamm, Sylvan, Urban Inst., LAND BANKING: PUBLIC POLICY ALTERNATIVES AND DILEMMAS (1970).

Keating, Larry, *Strengthening A Valuable Resource: The Fulton County/City of Atlanta Land Bank Authority* (2001).

Keating, Larry & David Sjoquist, *Bottom Fishing: Emergent Policy Regarding Tax Delinquent Properties*, 3 HOUSING FACTS & FINDINGS, Issue 1 (2001).

Keating, W. Dennis, *Cuyahoga County Land Reutilization Corporation: The Beginning, The Present, and Beyond*, 2009-2011 (2011).

Keating, W. Dennis, *The Dilemma of Old Urban Neighborhoods*, 3 WASH. U. J. LAW & POLICY 699 (2000).

Keating, W. Dennis & Norman Krumholz, *Neighborhood Planning*, J. PLANNING EDUC. & RES. 111 (2000).

Keating. W. Dennis & Kermit J. Lind, *Responding to the Mortgage Crisis: Three Cleveland Examples*, 44 URBAN LAWYER. 1 (2012).

Keating, W. Dennis, *The CDC Model of Urban Development, a reply to Randy Stoecker*, 19 J. URBAN. AFFAIRS 29 (1997).

Keating, W. Dennis, *et al.*, eds., REVITALIZING URBAN NEIGHBORHOODS (1996).

Kelly, James J., Jr., *A Continuum in Remedies: Reconnecting Vacant Houses to the Market*, 33 ST. LOUIS U. PUBLIC LAW REVIEW 109 (2013).

Kelly, James J., Jr., *Maryland's Affordable Housing Land Trust Act*, 19 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEVELOPMENT LAW 313 (2010).

Kelly, James J., Jr., *Refreshing the Heart of the City: Vacant Building Receivership as a Tool for Neighborhood Revitalization and Community Empowerment*, 13 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEVELOPMENT LAW 210 (2004).

Kelling, George L. & Catherine M. Coles, FIXING BROKEN WINDOWS: RESTORING ORDER AND REDUCING CRIME IN OUR COMMUNITIES (1996).

Keuschnigg, Christian & Søren Bo Nielse, *On the Phenomenon of Vacant Land*, CAN. J. ECON., Spec. Iss. 29, at 534 (Abr. 1996).

Kivell, P.T., *Vacant Urban Land*, 75 THE PLANNER 8 (Ago. 25, 1989).

Kobie, Timothy F., *Residential Foreclosures' Impact on Nearby Single-Family Residential Properties: A New Approach to the Spatial and Temporal Dimensions* (Jul 28, 2009) (unpublished Ph.D. dissertation, Levin College of Urban Affairs, Cleveland State University).

Kraut, David T., *Hanging Out the No Vacancy Sign: Eliminating the Blight of Vacant Buildings from Urban Areas*, 74 N.Y.U. LAW REVIEW 1139 (1999).

Kromer, John, City of Phil. Office of Housing and Community Dev., *Vacant Property Prescriptions: A Reinvestment Strategy* (Ago. 1996).

Krumholz, Norman, Am. Inst. of Certified Planners, Planner's Casebook, *Land Banking and Neighborhood Revitalization in Cleveland* (Verano 2002).

Krumholz, Norman, *The Provision of Affordable Housing in Cleveland: Patterns of Organizational and Financial Support*, in AFFORDABLE HOUSING AND URBAN REDEVELOPMENT IN THE UNITED STATES: LEARNING FROM FAILURE AND SUCCESS, URB. AFF. ANN. REV., no. 46 (Willem van Vliet, ed., 1996).

Langsdorf, Kenneth R., *Urban Decay, Property Tax Delinquency: A Solution in St. Louis*, 5 URBAN LAWYER 729 (1973).

Lee, Yun Sang, *et al.*, *New Data on Local Vacant Property Registration Ordinances*, 15 Cityscape: JOURNAL OF POLICY DEVELOPMENT & RESEARCH 289 (2013).

Letwin, William L., Urban Land Research Analysts Corp., *Municipal Land Banks: Land-Reserve Policy for Urban Development* (Oct. 1969).

Leonard, Jennifer R. & Alan Mallach, Center for Community Progress, RESTORING PROPERTIES, REBUILDING COMMUNITIES (2011).

Lieb, Roslyn Corenzwit, *et al.*, *Project: Abandonment of Residential Property in an Urban Context*, 23 DE PAUL LAW REVIEW 1186 (1974).

Lind, Kermit J., *Can Public Nuisance Law Protect Your Neighborhood from Big Banks?*, 44 SUFFOLK U. L. REV. 89 (2011).

Lind, Kermit J., *The Perfect Storm: An Eyewitness Report from Ground Zero in Cleveland's Neighborhoods*, 17 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEVELOPMENT LAW 237 (2008).

Lin, Zhenguo, Eric Rosenblatt, Vincent W. Yao, *Spillover Effects of Foreclosures on Neighborhood Property Values*, J. REAL ESTATE FINANCE & ECONOMICS 38:387 (2009).

Listokin, David, Housing Receivership and Self-Help Neighborhood Revitalization (1985).

Local Initiatives Support Corp., MAPPING FOR CHANGE: USING GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEMS FOR COMMUNITY DEVELOPMENT (2002).

Mallach, Alan, Brookings Inst., *Addressing Ohio's Foreclosure Crisis: Taking the Next Steps* (2009).

Mallach, Alan, A DECENT HOME: PLANNING, BUILDING AND PRESERVING AFFORDABLE HOUSING (2009).

Mallach, Alan, *The Case for Affordable Housing*, 75 PLANNING, no.3 (Mar. 2009).

Mallach, Alan, Brookings Inst., *Stabilizing Communities: A Federal Response to the Secondary Impacts of the Foreclosure Crisis* (2009).

Mallach, Alan, Brookings Inst., *Tackling the Mortgage Crisis: Ten Action Steps for State Government* (2008).

Mallach, Alan, Nat'l Housing Inst., MANAGING NEIGHBORHOOD CHANGE: A FRAMEWORK FOR SUSTAINABLE AND EQUITABLE REVITALIZATION (2008).

Mallach, Alan, Neighborhoods Now, *Building a Better Philadelphia: Strategies for Sustainable Revitalization* (2006).

Mallach, Alan, BRINGING BUILDINGS BACK: FROM ABANDONED PROPERTIES TO COMMUNITY ASSETS (2006).

Mallach, Alan, Housing & Community Dev. Network of N.J., RESTORING PROBLEM PROPERTIES: A GUIDE TO NEW JERSEY'S ABANDONED PROPERTY TOOLS (2005).

Mallach, Alan, Nat'l Housing Inst., BUILDING A BETTER URBAN FUTURE: NEW DIRECTIONS FOR HOUSING POLICIES IN WEAK MARKET CITIES (2005).

Mallach, Alan, Eric Scorsone, *Long-Term Stress and Systemic Failure: Taking Seriously the Fiscal Crisis of America's Older Cities*, Center for Community Progress (Septiembre 2011).

Mallach, Alan, Diane Sterner, Housing & Community Dev. Network of N.J., *New Jersey and Its Cities: An Agenda for Urban Transformation* (2008).

Mallach, Alan with Diane Sterner & Amanda Frazier, Housing & Community Dev. Network of N.J., CITIES IN TRANSITION: NEW JERSEY'S URBAN PARADOX (2006).

Maghelal, Praveen, Simon A. Andrew, Sudha Arlikatti, Hee Soun Jang, FROM BLIGHT TO LIGHT: ASSESSING BLIGHT IN THE CITY OF DALLAS (2013).

Marchiony, Michelle Z., *Making Debt Pay: Examining the Use of Property Tax Delinquency as a Revenue Source*, 62 EMORY LAW JOURNAL 217 (2012).

Martin, Benton C., *Federalism and Municipal Innovation: Lessons from the Fight Against Vacant Properties*, 46 URBAN LAWYER 361 (2014).

Martin, Benton C., *Vacant Property Registration Ordinances*, 39 REAL EST. L.J. 6 (2010).

Metzger, John T., *Planned Abandonment: The Neighborhood Life-Cycle Theory and National Urban Policy*, 11 HOUSING POLICY DEBATE 7 (2000).

Milwaukee Dep't of City Dev., Div. of Econ. Dev., *The Land Bank: Eight Years of Industrial Development Progress*, 1964–1971 (1972).

Mueller, Lisa, ATLANTA CASE STUDY: MODEL PRACTICES IN TAX FORECLOSURE AND PROPERTY DISPOSITION (2003).

Nachbaur, William T., *Empty Houses: Abandoned Residential Buildings in the Inner City*, 17 HOW. L.J. 3 (1971).

National Consumer Law Center, THE OTHER FORECLOSURE CRISIS: PROPERTY TAX LIEN SALES (2012).

Neighborhood Design Ctr., *Summary of the Vacant Land Management Forum* (Dic. 15, 2000).

Nicholson, David J., *The Public Ownership of Vacant Land*, 70(1) THE PLANNER 18 (1984).

Norris, Patricia E. & Nigel G. Griswold, Mich. State Univ. Land Policy Inst., Report #2007-05, *Economic Impacts of Residential Property Abandonment*.

Northam, Ray M., *Vacant Urban Land in the American City*, 47 LAND ECON. 345 (1971).

Olson, Susan & M. Leanne Lachman, TAX DELINQUENCY IN THE INNER CITY: THE PROBLEMS AND ITS POSSIBLE SOLUTIONS (1976).

Orr, Larry L., Urban Land Research Analysts Co., MEASURING THE IMPACT OF LAND BANK POLICIES ON THE URBAN LAND MARKET (1968).

Pagano, Michael A. & Ann O'M. Bowman, Brookings Inst. Ctr. on Urban and Metropolitan Policy, *Vacant Land in Cities: An Urban Resource* (Dic. 2000).

Pagano, Michael A. & Ann O'M. Bowman, CITYSCAPES AND CAPITAL: THE POLITICS OF URBAN DEVELOPMENT (1995).

Pagano, Michael A. & Richard T. Moore, CITIES AND FISCAL CHOICES: A NEW MODEL OF URBAN POLITICAL INVESTMENT (1985).

Pastel, Stacey Janeda, *Community Land Trusts: A Promising Alternative for Affordable Housing*, 6 J. LAND USE & ENVTL. L. 293 (1991).

Pa. Low-Income Housing Coalition, *Beyond Blight: Vacant Properties, Redevelopment and the Commonwealth of Pennsylvania* (1997).

Phila. City Planning Commission, Pennsylvania Horticultural Society, V*acant Land in Philadelphia: A Report on Vacant Land Management and Neighborhood Restructuring* (Jun 1995).

Pew Charitable Trusts, *Delinquent Property Tax in Philadelphia: Stark Challenges and Realistic Goals* (Jun 27, 2013).

Pratt, Stuart, *A Proposal for Land Bank Legislation in North Carolina*, 89 N.C. L. REV. 568 (2011).

Robertson, Kent, University of Mo.-St. Louis Pub. Policy Research Ctr., Policy Brief 8, *Downtown Development: Key Trends & Practices* (Jun 2001).

Rosan, Christina, Fannie Mae Found., *Cleveland's Land Bank: Catalyzing a Renaissance in Affordable Housing*, 3 HOUSING FACTS & FINDINGS, Issue 1 (2001).

Rusk, David, INSIDE GAME/OUTSIDE GAME: WINNING STRATEGIES FOR SAVING URBAN AMERICA (1999).

Rusk, David, CITIES WITHOUT SUBURBS (1995).

Salsich, Peter W., Jr., *Evolving Voices in Land Use Law: Neighborhoods: Grassroots Consensus Building and Collaborative Planning*, 3 WASH. U. J. LAW & POLICY 709 (2000).

Salsich, Peter W., Jr., *Thinking Regionally About Affordable Housing and Neighborhood Development*, 28 STETSON LAW REVIEW 577 (1999).

Salsich, Peter W., Jr. *Solutions to the Affordable Housing Crisis: Perspectives on Privatization*, 28 J. MARSHALL LAW REVIEW 263 (1995).

Salsich, Peter W., Jr., *Nonprofit Housing Organizations*, 4 NOTRE DAME J. LAW,. ETHICS & PUBLIC POLICY 227 (1989).

Samsa, Matthew J., Note, *Reclaiming Abandoned Properties: Using Public Nuisance Suits and Land Banks to Pursue Economic Redevelopment*, 56 CLEV. ST. LAW REVIEW 189, 196 (2008).

Sanger, John, Urban Land Research Analysts Corp., *Land Banks for Planning and Control: Some General Principles and a Specific Application* (Dic. 1967).

Schill, Michael H., *Assessing the Role of Community Development Corporations in Inner City Economic Development*, 22 REV. LAW & SOCIAL CHANGE 753 (1996–1997).

Schilling, J. M., Int'l City/County Mgmt Ass'n, *The Revitalization of Vacant Properties: Where Broken Windows Meet Smart Growth* (2002).

Schilling, Joseph, *Code Enforcement and Community Stabilization: The Forgotten First Responders to Vacant and Foreclosed Homes*, 2 ALB. GOV'T LAW REVIEW 101 (2009).

Schilling, Joseph, NUISANCE ABATEMENT OF VACANT PROPERTIES: INNOVATIVE USES OF CIVIL RECEIVERSHIP 1 (2006).

Schilling, Joseph, Fannie Mae Found., *Snapshots of Innovative Vacant Property Strategies* (2006).

Schilling, Joseph M. & James B. Hare, CODE ENFORCEMENT: A COMPREHENSIVE APPROACH 20 (1994).

Schukoske, Jane E., *Community Development Through Gardening: State and Local Policies Transforming Urban Open Space*, 3 N.Y.U. J. LEGIS. & PUBLIC POLICY 351 (2000).

Sherriff, Ryan, *Shared Equity Homeownership State Policy Review*, 19 J. AFFORDABLE HOUSING & COMMUNITY DEVELOPMENT LAW 279 (2010).

Simons, Robert A., The Urban Ctr., Maxine Goodman Levin Coll. of Urban Affairs, Cleveland State Univ., *A National Case Study of the Economic and Fiscal Impacts of Housing Rehabilitation on the Local Economy* (Ago. 9, 2000).

Simons, Robert A. & David S. Sharkey, *Jump-Starting Cleveland's New Urban Housing Markets: Do the Potential Fiscal Benefits Justify the Public Subsidy Costs?*, 8 HOUSING POLICY DEBATE 143 (1997).

Simons, Robert & Dean Thomas Hall, The Urban Ctr., Maxine Goodman Levin Coll. of Urban Affairs, Cleveland State Univ., *Strategies for More Efficient Utilization of Non-Productive Land* (1993).

Spelman, William, *Abandoned Buildings: Magnets for Crime?* 21 J. CRIM. JUST. 481–495 (1993).

Sternlieb, George & Robert Burchell, *Residential Property Tax Delinquency: A Forerunner of Residential Abandonment*, 1 REAL EST. LAW JOURNAL 256 (1972–73).

Stevens, Sally L., *Low Income Co-Ops: A Solution to Abandonment*, 17 N.Y. LAW FORUM 148 (1971).

Suchman, Diane, *Homan Square: Rebuilding the Inner City*, 55 URBAN LAND 41 (1996).

Tappendorf, Julie A. & Brent O. Denzin, *Turning Vacant Properties into Community Assets Through Land Banking*, 43 URBAN LAWYER 801-814 (2011).

The Urban Center, Maxine Goodman Levin Coll. of Urban Affairs, Cleveland State Univ., *Abandonment of Cleveland's Housing Stock and Potential for Redevelopment of Vacant Land* (Jun. 11, 1990).

Tri-COG Collaborative, *Fiscal Impact of Blight on the Tri-COG Communities* (Septiembre, 2013).

Univ. of Pa., *Vacant Land: A Resource for Reshaping Urban Neighborhoods* (1997).

U.S. Dep't of Housing & Urban Dev., REVITALIZING FORECLOSED PROPERTIES WITH LAND BANKS (2009).

U.S. Government Accountability Office, *Vacant Properties: Growing Number Increases Communities' Costs and Challenges*, GAO-12-34 (Nov. 2011).

Van Alstyne, Carol, ed., Piedmont Triad Council of Gov'ts, LAND BANK HANDBOOK: ADVANCE ACQUISITION OF SITES FOR LOW AND MODERATE INCOME HOUSING (Sep. 1972).

Weinstein, Alan C., *Current and Future Challenges to Local Government Posed by the Housing and Credit Crisis*, 2 ALB. GOV'T LAW REVIEW 259 (2009).

Whitaker, Stephen, *Foreclosure-related Vacancy Rates*, Federal Reserve Bank of Cleveland Economic Commentary (2011).

Whitaker, Stephan & Thomas J. Fitzpatrick, *Deconstructing Distressed-Property Spillovers: The Effects of Vacant, Tax-Delinquent, and Foreclosed Properties in Housing Submarkets*, JOURNAL OF HOUSING ECONOMICS 22:79 (2013).

Whitaker, Stephen & Thomas J. Fitzpatrick, *The Impact of Vacant, Tax Delinquent and Foreclosed Property on Sales of Neighboring Homes*, Working Paper 11-23, Federal Reserve Bank of Cleveland (Septiembre, 2011).

Zielenbach, Sean, THE ART OF REVITALIZATION: IMPROVING CONDITIONS IN DISTRESSED INNER-CITY NEIGHBORHOODS (2000).

APÉNDICE A

DECLARACIÓN DEL CASO DEL BANCO DE TIERRAS MUNICIPALES DE OMAHA

Esta declaración de caso fue preparada por la coalición de defensa cívica pública y privada que lideró los esfuerzos para la redacción y promulgación de la Ley del Banco de Tierras Municipales de Nebraska, que luego preparó este documento a medida que defendía la creación de el Banco Municipal de Tierras de Omaha, que fue aprobado por el Consejo Municipal de Omaha en julio de 2014.

Omaha enfrenta una crisis. Lotes y estructuras baldías, abandonadas y con impuestos morosos ensucian nuestra ciudad, lo que resulta en valores de propiedad deprimidos y pérdida de impuestos a la propiedad. La falta percibida y real de inversión agrava los sentimientos de desesperación y la mala imagen de sí mismos en muchos de los vecindarios más afectados. Estas condiciones crean refugios para el crimen y presentan desafíos significativos para lograr una buena calidad de vida.

Actualmente, más de 7,000 parcelas en Omaha tienen algún nivel de violación del código, incluidas más de 700 estructuras con órdenes de demolición y casi 4,000 parcelas con una designación "no apta/insegura" (lo que significa que son inhabitables y necesitan una reparación importante). Más de la mitad de estas violaciones se concentran en los vecindarios al este de 42nd Street en North, South y Midtown Omaha. Más de 25,000 parcelas están desocupadas en todo el Condado de Douglas (incluidos lotes nuevos). A junio de 2013, los impuestos prediales y avalúos especiales en mora totalizaron $1,377,109.61. Según el Center for Community Progress, diferentes combinaciones de estas condiciones reducen los valores de las propiedades cercanas entre un 2.1 y un 9.4 por ciento.

Las propiedades problemáticas vienen en muchas formas y presentan una variedad de desafíos. Esta tabla explica algunos escenarios típicos que están experimentando nuestros vecindarios.

Una forma de abordar estos desafíos es crear una herramienta que persiga estas propiedades que están muertas para el mercado y encontrar una manera de volver a ponerlas en línea. Un banco de tierras municipal es una de estas herramientas.

En la primavera de 2013, la Legislatura de Nebraska aprobó la Ley del Banco de Tierras Municipales de Nebraska, lo que permitió a la Ciudad de Omaha crear un banco de tierras local. La misión del Banco

EJEMPLO	DESCRIPCIÓN	¿POR QUÉ ES UN RETO?
Lote baldío en vecindario establecido	- Ahora vacante debido a una demolición pasada - Propietarios ausentes que viven con mayor frecuencia en el área de Omaha - Puede o no tener varios niveles de violaciones del código (malezas, basura, etc.) - Puede o no estar en mora tributaria y si es así, por el bajo valor de la propiedad, el valor fiscal moroso también es pequeño - Puede ser pequeño o tener una configuración extraña	- Múltiples propietarios dificultan el ensamblaje - El tamaño o la configuración lo hacen difícil o imposible reutilizar - Posibilidad de problemas significativos de título debido a la falta de los procedimientos de sucesión
Estructura deficiente que necesita demolición	- Vacante, pero a veces ocupado ilegalmente - La mayoría de las veces en tan mal estado que la rehabilitación no es posible ni factible estructural o financieramente. - Puede haber experimentado un incendio. - La ciudad suele demoler la estructura. - Puede o no estar en mora fiscal	- La ciudad no puede recuperar los costos de demolición - La propiedad no cambia después de la demolición - El gravamen por demolición complica el título - Cuestiones de seguros relacionadas con catástrofes naturales o empate por incendio la propiedad en litigio
Estructura deficiente que necesita rehabilitación	- Puede o no tener varios niveles de violaciones del código - Puede o no estar en mora fiscal - Puede o no estar vacante - Puede estar en proceso de ser embargado por la compañía hipotecaria - Puede ser funcionalmente obsoleta y requerir cambios estructurales o de zonificación para que sean comercializables - Ubicados en al menos dos tipos de barrios – el que está muy deteriorado y el que está relativamente estable	- La ciudad no puede recuperar las evaluaciones de violación del código a través del proceso de venta de certificados de impuestos - Falta de claridad sobre si un banco está buscando una ejecución hipotecaria o si se va de la propiedad - Exacerba aún más los vecindarios que ya están en decadencia y pone en riesgo a los vecindarios estables
Propiedad problemática de herederos	- El individuo hereda una propiedad con un impuesto problemático y situación del título	- Numerosos gravámenes de la ciudad, el condado e impuestos inversionista certificado - Puede tener morosidad fiscal de varios años - Posibilidad de problemas significativos de título debido a la falta de procedimientos de sucesión
Conversión ilegal	- Propiedad que se subdivide ilegalmente en unidades adicionales	- Exacerba el desgaste de la estructura - Plantea problemas de congestión y estacionamiento

de Tierras Municipal de Omaha es facilitar la devolución de propiedades desocupadas, abandonadas y con impuestos morosos a un uso productivo. En última instancia, a través de la coordinación de asociaciones en torno a proyectos específicos, la OMLB permitirá la reurbanización. La OMLB es una entidad pública, de fin público, gobernada por una junta directiva designada públicamente. La OMLB no es un desarrollador, ni una autoridad de vivienda pública, una autoridad de redesarrollo, un departamento de planificación ni una organización privada sin fines de lucro. La OMLB, por su propia naturaleza, será una entidad colaborativa – que trabajará con organizaciones públicas, privadas y sin fines de lucro para cumplir su misión.

La OMLB se enfocará en tres categorías de desafíos - propiedades que:

1. imponen, en el momento presente, los mayores daños a una comunidad, pero con reparación o demolición podría evitar un mayor abandono de un barrio
2. imponen la mayor probabilidad de daños futuros a las propiedades adyacentes
3. tienen un usuario final inmediato

Como facilitador, la OMLB utilizará un proceso de dos partes de evaluación y adquisición para identificar y adquirir propiedades problemáticas.

Evaluación: La OMLB primero implementará un sistema de información geográfica (SIG) que integre y analice datos públicos que actualmente se distribuyen en numerosos repositorios del condado y la ciudad, incluidos elementos como propiedad condiciones, propiedad, historial fiscal, información de servicios públicos, llamadas a la policía y a los bomberos, ejecuciones hipotecarias y ocupación estado. Este sistema también incluirá un método de contabilidad sofisticado que puede realizar

un seguimiento de los ingresos y gastos. por cada propiedad adquirida por la OMLB. Mediante la evaluación holística de las propiedades, la OMLB seleccionará estratégicamente inmuebles pertenecientes a una de las tres categorías objetivo antes mencionadas.

Adquisición: una vez que se identifican las propiedades, la adquisición puede ocurrir a través de al menos cuatro vías:

1. venta del certificado fiscal que eventualmente resulte en ejecución hipotecaria
2. transferencia de donación
3. acuerdo de depósito
4. transferencia REO de los bancos

La junta directiva de la OMLB debe crear al menos cuatro conjuntos de políticas: (i) prioridades de disposición, (ii) políticas de precios, (iii) políticas sobre cesionarios elegibles y (iv) procesos para aportación o participación de la comunidad y el vecindario. Una política de disposición identifica las prioridades para la reutilización de la propiedad. Esta política debe proveer una filosofía que priorice el bien público, pero que permita la flexibilidad en función de las necesidades y objetivos de cada vecindario. La política de precios determina cómo se fijará el precio para la disposición de diferentes tipos de propiedades. La política de cesionario determina quién es elegible para recibir o comprar cada propiedad. La política de aportaciones de la comunidad proporciona una estructura y un mecanismo para los comentarios sobre la disposición de las propiedades.

Medir el impacto sobre una base consistente es fundamental. Resultados a corto plazo que deben monitorearse trimestralmente durante los primeros tres años de operación incluyen:

- El sistema GIS/Contabilidad está en línea y funciona de manera efectiva y eficiente para identificar y evaluar las propiedades objetivo
- La junta y el personal están estableciendo relaciones y asociaciones de calidad
- La financiación a largo plazo está asegurada para los gastos de operaciones en curso
- Adquisición y disposición de X# de propiedades
- Demolición de X# de propiedades
- La propiedad propiedad de OMLB se mantiene en un alto nivel

El impacto comunitario a largo plazo puede medirse mediante:

- aumento en el valor de las propiedades
- aumento en la inversión de capital
- aumento de desarrollo inmobiliario
- disminución de lotes baldíos
- disminución de las violaciones del código
- disminución de las llamadas a la policía y los bomberos
- disminución de la morosidad del impuesto a la propiedad
- disminución de la delincuencia
- aumento en la participación comunitaria

Algunas posibles fuentes de ingresos para financiar las operaciones de la OMLB incluyen inversiones de la Ciudad de Omaha, de fuentes filantrópicas, recuperar el 50 por ciento de los impuestos sobre la propiedad durante cinco años de la propiedad traspasada por la OMLB y colocada de nuevo en los registros de impuestos, ventas de propiedades y redenciones de certificados de impuestos. Además, servicios en especie (in-kind) de fuentes externas variadas (públicas, privadas y sin fines de lucro) pueden ser explorados y asegurados como una forma de subsidiar los costos de operación. Usos de los fondos de la OMLB incluyen el salario y beneficios para un director ejecutivo altamente talentoso y calificado, otros miembros del personal y el sistema SIG/Contabilidad. Estos gastos podrían totalizar por lo menos $500,000 anuales. Se necesitarán fondos adicionales para adquirir certificados fiscales y cubrir los gastos de mantenimiento y demolición.

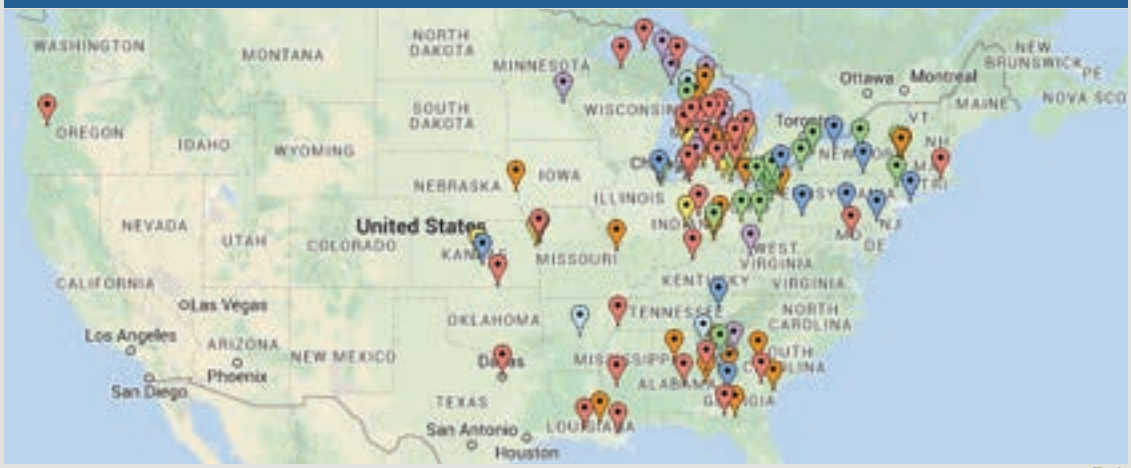
APÉNDICE B

BANCOS DE TIERRAS ALREDEDOR DEL PAÍS

En los últimos veinte años, el número de bancos de tierras y programas de bancos de tierras en los Estados Unidos se ha multiplicado por diez, de menos de una docena a un estimado de 120. A medida que el número y la naturaleza de los bancos de tierras cambia casi semanalmente, hemos optado en esta segunda edición por no tratar de presentar una lista de todos los bancos de tierras activos en los Estados Unidos.

El Center for Community Progress ha creado en su propio sitio web una Sede central "Headquarters" de Información de Bancos de Tierras: http://bit.ly/LandBankHQ Este sitio web interactivo proporciona acceso geográfico a todos los bancos de tierras con enlaces directos a sus páginas web cuando están disponibles. Mucho más que este volumen único, incluso con nuevas ediciones periódicas, esta Sede de Información de Land Banks puede proporcionar la información más actualizada y acceso a bancos de tierras y programas de manejo de tierras en los Estados Unidos. También identifica recursos clave adicionales relacionados no solo para los bancos de tierra, sino también a una amplia gama de herramientas y estrategias para la conversión de espacios vacíos en lugares vibrantes.

MAPA NACIONAL DE BANCOS DE TIERRAS Y PROGRAMAS SIMILARES (SEGÚN ABRIL 2015)



APÉNDICE C

COMPARACIÓN DE LOS ESTATUTOS DEL BANCO DE TIERRAS DEL ESTADO

La información que se presenta en este Apéndice presenta un análisis comparativo aproximado de los diez estados que han adoptado alguna forma de legislación integral de bancos de tierras estatales en los últimos años. Este resumen es de carácter general, con citas de las disposiciones legales aplicables. Esta información es efectivo a partir de febrero de 2015 y los estatutos aplicables deben revisarse para posibles cambios posteriores enmiendas La información se presenta en las siguientes categorías:

I. Legislación del Banco de Tierras del Estado

II. Intención, Propiedad y Enfoque de las Operaciones del Banco de Tierras

III. Qué entidad se crea y cómo se crea

IV. Junta Directiva

V. Dotación de personal

VI. Facultades de los Bancos de Tierras

VII. Financiamiento de Bancos de Tierras

VIII. Adquisición e Inventario de Bienes Inmuebles

IX. Disposición de Bienes Inmuebles

X. Correlación con el Proceso de Ejecución Tributaria

XI. Disolución de Bancos de Tierras

I: LEGISLACIÓN ESTATAL SOBRE LOS BANCOS DE TIERRAS

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Fecha de aprobación / (Fecha)	2004	2009 (2014)[1]	2011 (2014)	2012	2012 (2014)	2012	2012	2013 (2014)	2013	2014	2020
Legislación habilitadora estatal	Sí[2]	Sí, condados con población sobre 60,000[3]	Sí[4]	Sí[5]	Sí, gobierno metropolitano o "home rule"[6]	Sí, esencialmente Kansas City[7]	Sí[8]	Sí, esencialmente Omaha[9]	Sí, municipalidades con un mínimo de 1,00 propiedades que son delincuentes en contribuciones	Sí[11]	Sí

II: INTENCIÓN, PROPIEDAD Y FOCO DE LAS OPERACIONES DE LOS BANCOS DE TIERRA

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Delincuente en contribuciones	Sí[12]	Sí[13]	Sí[14]	Sí[15]	Sí[16]	Sí[17]	Sí[18]	Sí[19]	Sí[20]	Sí[21]	Sí
Vacante	-	Sí[22]	Sí[23]	-	Sí[24]	-	Sí[25]	Sí[26]	-	Sí[27]	Sí
Abandonado	-	Sí[28]	Sí[29]	Sí[30]	Sí[31]	-	Sí[32]	Sí[33]	-	Sí[34]	Sí
Dilapidado	-	-	-	Sí[35]	-	-	-	-	-	-	Sí
Facilitando desarrollo de propiedades	-	Sí[36]	-	-	-	-	-	-	Sí[37]	Sí[38]	Sí

III: QUE ENTIDAD ES CREADA Y COMO SE CREA

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Naturaleza de la entidad	Autoridad de Banco de Tierras Local[39]	Corporación de Reutilización de Tierras del Condado [40]	Banco de Tierras[41]	Banco de Tierras[42]	Banco de Tierras Corporación	Agencia de Banco de Tierras[43]	Banco de Tierras[44]	Banco de Tierras[45]	Autoridad Local[46]	Agencia de Reutilización de Tierras	Banco de Tierras Comunitarias
Requiere la aprobación del estado	Sí[47]	No[48]	Sí[49]	No[50]	No[51]	No[52]	No[53]	No[54]	No[55]	No[56]	No

IV: ENTIDAD CREADORA

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Condado solamente	Sí[57]	Sí[58]	Sí[59]	No[60]	Sí[61]	No[62]	Sí[63]	No[64]	Sí[65]	Sí[66]	n/a
Ciudad solamente	Sí[67]	No	Sí[68]	No[69]	Sí[70]	Sí[71]	Sí[72]	Sí[73]	Sí[74]	Sí[75]	Sí
Condado + uno o más municipalidades	No	Sí[76]	Sí[77]	Sí[78]	Sí[79]	No[80]	Sí[81]	No[82]	No	Sí[83]	Sí
Gobierno consolidad	n/a	No	n/a[84]	Sí[85]	Sí, si proviene del estatuto de un gobierno local [86]	n/a	n/a[87]	n/a	n/a	n/a	n/a
Uno o más ciudad/ municipalidad	No	No	Sí[88]	No[89]	Sí[90]	No[91]	Sí[92]	Sí[93]	No	Sí[94]	Sí

V: MÉTODO DE CREACIÓN

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Ordenanza/resolución de gobierno loca	Sí[95]	Sí[96]	Sí[97]	Sí[98]	Sí[99]	Sí[100]	Sí[101]	Sí[102]	Sí[103]	Sí[104]	Sí
Acuerdo Inter agencial	No	No	Sí[105]	Sí[106]	Sí[107]	No[108]	Sí[109]	Sí[110]	No	Sí[111]	No

VI: ESTRUCTURA

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Organismo público y corporativo	Sí[112]	Sí[113]	Sí[114]	Sí[115]	Sí[116]	Sí[117]	Sí[118]	Sí[119]	Sí[120]	Sí[121]	Sí
Límite en cantidades de Bancos de Tierras	No[122]	No	Sí[123]	No[124]	No[125]	No[126]	No[127]	No[128]	No	No[129]	No

VII: JUNTA DE DIRECTORES

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Tamaño	Sin límite[30]	5, 7, o 9[131]	5 - 15[132]	5 - 11[133]	≥ 5[134]	5[135]	5 - 11[136]	7[137]	≥ 5[138]	5 - 11[139]	Sin límite
Funcionario público elegible	AIA Estatal[140]	Sí[141]	Sí[142]	Sí[143]	Sí[144]	Sí[145]	Sí[146]	Sí[147]	Artículos de Incorporación[148]	Sí[149]	Sí
Requisito de residencia	AIA Estatal	No[150]	No[151]	No[152]	Sí[153]	No[154]	No[155]	Sí[156]	Artículos de Incorporación[157]	No[158]	Sí
Empleado público es elegible	AIA Estatal[159]	Sí[160]	Sí[161]	Sí[162]	Sí[163]	Sí[164]	Sí[165]	Sí[166]	Artículos de Incorporación[167]	Sí[168]	No
Requisito de representación del distrito escolar	AIA Estatal[169]	No	No[170]	No[171]	No[172]	Sí[173]	No[174]	No[175]	No	No[176]	No
Requerir que al menos un miembro de la junta es: (i) residente; (ii) no es un empleado gubernamental; o (iii) es miembro de una organización cívica	AIA Estatal[177]	No	No[178]	No[179]	No[180]	No[181]	Sí[182]	Sí[183]	No	Sí[184]	No
Requisitos de votación especial para disposición de propiedades del banco de tierras	AIA Estatal[185]	Artículos de Incorporación	Sí[186]	Sí[187]	Sí[188]	Sí[189]	Sí[190]	Sí[191]	Artículos de Incorporación	Sí[192]	No
Políticas de conflictos de interés del estado/ políticas de ética	AIA Estatal[193]	No[194]	Sí[195]	Sí[196]	Sí[197]	Sí[198]	Sí[199]	Sí[200]	Artículos de Incorporación	Sí[201]	Sí
Políticas de conflictos de interés del estado suplemental/ políticas de ética	Sí[202]	Artículos de Incorporación[203]	Sí[204]	Sí[205]	Sí[206]	Sí[207]	Sí[208]	Sí[209]	Artículos de Incorporación	Sí[210]	Sí
Sujeto a leyes de reuniones abiertas y datos abiertos	No	No[211]	Sí[212]	Sí[213]	Sí[214]	Sí[215]	Sí[216]	Sí[217]	Sí[218]	Sí[219]	Sí

VIII: PERSONAL

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Permanente o temporero	Sí[220]	Sí[221]	Sí[222]	Sí[223]	Sí[224]	Sí[225]	Sí[226]	Sí[227]	Sí[228]	Sí[229]	Sí
Contrata con municipalidades para servicios de personal provistos por o al banco de tierras	Sí[230]	Sí[231]	Sí[232]	Sí[233]	Sí[234]	Sí[235]	Sí[236]	Sí[237]	No	Sí[238]	No

IX: PODERES DE LOS BANCOS DE TIERRAS

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Todos los poderes necesarios	Sí[239]	Sí[240]	Sí[241]	Sí[242]	Sí[243]	Sí[244]	Sí[245]	Sí[246]	Sí[247]	Sí[248]	Sí
Adoptar reglamentos	Sí[249]	Sí[250]	Sí[251]	Sí[252]	Sí[253]	Sí[254]	Sí[255]	Sí[256]	Artículos de Incorporación[257]	Sí[258]	Sí
Demandar y ser demandado	Sí[259]	Sí[260]	Sí[261]	Sí[262]	Sí[263]	Sí[264]	Sí[265]	Sí[266]	Sí[267]	Sí[268]	Sí
Acuerdos intergubernamentales	Sí[269]	Sí[270]	Sí[271]	Sí[272]	Sí[273]	Sí[274]	Sí[275]	Sí[276]	Sí, con el estado[277]	Sí[278]	Sí
Colaboración regional	Sí[279]	Sí[280]	Sí[281]	Sí[282]	Sí[283]	Sí[284]	Sí[285]	Sí[286]	No	Sí[287]	Sí
Adquirir seguros	Sí[288]	Sí[289]	Sí[290]	Sí[291]	Sí[292]	Sí[293]	Sí[294]	Sí[295]	Sí[296]	Sí[297]	Sí
Contratar con terceros	Sí[298]	Sí[299]	Sí[300]	Sí[301]	Sí[302]	Sí[303]	Sí[304]	Sí[305]	No	Sí[306]	Sí
Desarrolla un plan de redesarrollo	Sí[307]	Sí[308]	Sí[309]	Sí[310]	Sí[311]	Sí[312]	Sí[313]	Sí[314]	Sí[315]	Sí[316]	Sí
Establecer prioridades por uso de la propiedad	No[317]	No[318]	Sí, con apoyo de entidad local [319]	Sí, con apoyo de entidad local [320]	Sí, con apoyo de entidad local [321]	Sí, con apoyo de entidad local [322]	Sí, con apoyo de entidad local [323]	Sí, con apoyo de entidad local [324]	No	Sí, con apoyo de entidad local [325]	Sí, con apoyo de entidad local
Desarrolla propiedad inmueble	Sí[326]	Sí[327]	Sí[328]	Sí[329]	Sí[330]	Sí[331]	Sí[332]	Sí[333]	Sí[334]	Sí[335]	Sí
Demoler propiedad inmueble	Sí[336]	Sí[337]	Sí[338]	Sí[339]	Sí[340]	Sí[341]	Sí[342]	Sí[343]	Sí[344]	Sí[345]	Sí
Cobrar honorarios por servicios	Sí[346]	Sí[347]	Sí[348]	Sí[349]	Sí[350]	Sí[351]	Sí[352]	Sí[353]	Sí[354]	Sí[355]	Sí
Alquilar (como arrendatario o arrendador)	Sí[356]	Sí[357]	Sí[358]	Sí[359]	Sí[360]	Sí[361]	Sí[362]	Sí[363]	Sí[364]	Sí[365]	Sí
Limitar exenciones de contribuciones	No	No	No[366]	No[367]	No[368]	Sí, cuando es arrendador[369]	Sí, después del quinto año del alquiler[370]	No[371]	n/a	Sí, después del quinto año del alquiler[372]	No
Desarrollar propiedades inmuebles a través de asociaciones o empresas conjuntas	Sí[373]	Sí[374]	Sí[375]	Sí[376]	Sí[377]	Sí[378]	Sí[379]	Sí[380]	No	Sí[381]	Sí
Descargar y eliminar gravámenes por contribuciones	No[382]	Sí[383]	No	Sí[384]	No	No	Sí[385]	Sí[386]	No	No	No, solo puede solicitarlo
Hacer cumplir códigos	No	Sí[387]	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Poder de expropiación forzosa	No[388]	No	No[389]	No[390]	No[391]	No[392]	No[393]	No[394]	No[395]	No[396]	No
Acciones a títulos callados en bloque	Sí[397]	No	No	No	Sí[398]	Sí[399]	Sí[400]	No	Sí[401]	Sí[402]	No

X: FINANCIAMIENTO DE BANCO DE TIERRAS

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Subvenciones y donaciones	Sí[403]	Sí[404]	Sí[405]	Sí[406]	Sí[407]	Sí[408]	Sí[409]	Sí[410]	Sí[411]	Sí[412]	Sí
Pagos de arrendamiento	Sí[413]	Sí[414]	Sí[415]	Sí[416]	Sí[417]	Sí[418]	Sí[419]	Sí[420]	Sí[421]	Sí[422]	Sí
Pagos por servicios ofrecidos	Sí[423]	Sí[424]	Sí[425]	Sí[426]	Sí[427]	Sí[428]	Sí[429]	Sí[430]	Sí[431]	Sí[432]	Sí
Pagos por ventas de propiedades	Sí[433]	Sí[434]	Sí[435]	Sí[436]	Sí[437]	Sí[438]	Sí[439]	Sí[440]	Sí[441]	Sí[442]	Sí
Prestar dinero	Sí[443]	Sí[444]	Sí[445]	Sí[446]	Sí[447]	Sí[448]	Sí[449]	Sí[450]	No	Sí[451]	Sí
Emitir bonos	Sí[452]	Sí[453]	Sí[454]	No[455]	No[456]	Sí[457]	Sí[458]	Sí[459]	No	No[460]	Sí
Invertir dinero	Sí[461]	Sí[462]	Sí[463]	Sí[464]	Sí[465]	Sí[466]	Sí[467]	Sí[468]	No	Sí[469]	Sí
Adquirir seguro por pago de deuda	Sí[470]	Sí[471]	Sí[472]	Sí[473]	Sí[474]	Sí[475]	Sí[476]	Sí[477]	No	Sí[478]	Sí
Potencial recaptura de contribuciones en propiedades transferidas por el BTC	Sí (hasta 50%/5 años)[479]	No	Sí (hasta 50%/5 años)[480]	Sí (hasta 75%/5 años)[481]	No[482]	Sí (100% menos gastos/3 años)[483]	Sí (hasta 50%/5 años)[484]	Sí[485]	No	Sí (hasta 50%/5 años)[486]	No

XI: ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD INMUEBLE E INVENTARIO

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Transferencias municipales	Sí[487]	Sí[488]	Sí[489]	Sí[490]	Sí[491]	Sí[492]	Sí[493]	Sí[494]	Sí[495]	Sí[496]	Sí
Obtener propiedad fuera de su jurisdicción geográfica	No está prohibido[497]	Sí, a través de AIA[498]	No[499]	No[500]	No[501]	No[502]	No[503]	No[504]	No está prohibido	No[505]	No está prohibido
Adquirir por donación, "devise", transferir, intercambio	Sí[506]	Sí, sujeto a límites[507]	Sí[508]	Sí[509]	Sí[510]	Sí[511]	Sí[512]	Sí[513]	Sí[514]	Sí[515]	Sí
Adquirir por compra	Sí[516]	Sí[517]	Sí[518]	Sí[519]	Sí[520]	Sí[521]	Sí[522]	Sí[523]	Sí[524]	Sí[525]	Sí
Propiedad es sujeta a los reglamentos y zonificación	Sí[526]	Sí[527]	Sí[528]	Sí[529]	Sí[530]	Sí[531]	Sí[532]	Sí[533]	Sí	Sí[534]	Sí
Aceptar título en cambio de ejecución por contribuciones	Sí[535]	Sí[536]	No	No	No	No	No	No	No	No	No
Mantener inventario de todas propiedades del BTC	No[537]	Sí[538]	Sí[539]	Sí[540]	Sí[541]	Sí[542]	Sí[543]	Sí[544]	Sí, por propiedad delincuente en contribuciones[545]	Sí[546]	Sí
Límite de tiempo para la tenencia de propiedades	No	Sí (16 años)[547]	No	No	No	No	No	No	No	No	No

IX: DISPOSITION OF REAL PROPERTY

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Poderes amplios de transferencia	Sí[548]	Sí[549]	Sí[550]	Sí[551]	Sí[552]	Sí[553]	Sí[554]	Sí[555]	Sí, siempre y cuando que el comprador no sea un especulador [556]	Sí[557]	Sí
Delegación de autoridad a sus empleados	Sí[558]	Sí[559]	Sí[560]	Sí[561]	Sí[562]	Sí[563]	Sí[564]	Sí[565]	No está prohibido	Sí[566]	Sí
Contratar con un tercero para ventas de propiedades	Sí[567]	Sí	Sí[568]	Sí[569]	Sí[570]	Sí[571]	Sí[572]	Sí[573]	No está prohibido	Sí[574]	Sí
Posibilidad de consideración no monetarios	Sí[575]	No es claro[576]	Sí[577]	Sí[578]	Sí[579]	Sí[580]	Sí[581]	Sí[582]	Sí[583]	Sí[584]	No está prohibido
Transferencias por menos o más del precio de mercado	Sí[585]	Algunas Veces [586]	Sí[587]	Sí[588]	Sí[589]	Sí[590]	Sí[591]	Sí[592]	Sí[593]	Sí[594]	No está prohibido
Requisito de aceptar ofertas de precio de mercado o mas	No[595]	No	No[596]	No[597]	No[598]	Sí[599]	No[600]	No[601]	No	No[602]	No está prohibido
Inventario público de todas propiedades transferidas	No	Sí[603]	Sí[604]	No	No	No	No	No	No	No	Sí
Restricción en los poderes de transferencia	No	No	No	No	No	Sí; no más de 5 parcelas contiguas a una entidad[605]	No	No	No	No	No

XIII: RELACIÓN CON EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE DEUDAS CONTRIBUTIVAS

	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Oferta en venta por subasta	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	No
Emitir ofertas de crédito si no hay terceros postores	No	No	Sí	Sí	No	Sí	Sí, en la "subasta por embargo"	No	No	No	No
Emitir ofertas de crédito cuando hay terceros postores	No	No	Sí	No	n/a	Sí	Sí, en la "subasta por embargo"	No	No	No	No
Emitir oferta al tipo mínimo en subastas	No	No	Sí	No	No	No	No	Sí	No	No	No
Comprarle a la municipalidad los gravámenes impagos	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	Sí	Sí	No	Sí	No
Comprar los gravámenes impagos por menos del valor de compra	No	Sí	Sí	Sí	No	Yes	No	No	No	No	No
Realizar ejecuciones fiscales en bloque	Sí	No	Sí	Sí	n/a	No	Sí	No	Sí	No	No

XIV: DISOLUCIÓN DE LOS BANCOS DE TIERRAS											
	MI	OH	NY	GA	TN	MO	PA	NE	AL	WV	PR
Permanente y perpetua duración hasta que es terminada y disuelta	Sí[652]	Sí[653]	Sí[654]	Sí[655]	Sí[656]	Sí[657]	Sí[658]	Sí[659]	Sí	Sí[660]	No
Resolución aprobada por 2.3 de BTC de la junta para su disolución	No[661]	No[662]	Sí[663]	Sí[664]	Determinada por la entidad que la crea[665]	No[666]	No[667]	Sí[668]	Artículos de incorporación[669]	Sí[670]	No
Emitir créditos cuando hay postulantes terceros	No[671]	Sí, para un programa de restauración[672]	No	No	Determinada por la entidad que la crea[673]	Sí[674]	Sí[675]	Sí[676]	Artículos de incorporación[677]	Sí[678]	No
Tener prioridad al momento de participar en una venta de deudas contributivas	Quizás[679]	Depende de como se adquirio[80]	Sí[681]	Sí[682]	Determinada por la entidad que la crea[683]	Sí[684]	Sí[685]	Sí[686]	Artículos de incorporación[687]	Sí[688]	No

CITAS

1 Recientemente, OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10 fue enmendado para cambiar todas las instancias de "tierra" a "bienes inmuebles". De lo contrario, OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02 fue enmendado por última vez el 5 de junio de 2014 para hacer pequeños cambios a §§ 1724.02 y 1724.10.

2 MICH. COMP. LAWS §§ 124.773(4), (5), (6).

3 Un condado con una población de más de 60,000 puede crear Corporación de Reutilización de Tierra del Condado (CLRC). OHIO REB. CODE ANN. §1724.04.

4 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(g).

5 GA. CODE ANN. § 48-4-101; GA. CODE ANN. § 48-4-103(a).

6 TENN. CODE ANN. § 13-30-103 define "gobierno local" como cualquier municipio autónomo o cualquier condado con una forma metropolitana de gobierno. TENN. CODE ANN. § 13-30-104 establece que un "gobierno local" puede operar un banco de tierras.

7 MO. REV. STAT. § 141.980(1).Los únicos municipios autorizados para crear un banco de tierras son aquellos en los que operaba un fideicomiso de tierras el 1 de enero de 2012.

8 68 PA. CONS. STAT. § 2102. Ver también 68 PA. CONS. STAT. § 2104.

9 NEB. REV. STAT. §§ 19-5204 y 19- 5203. La Ley del Banco de Tierras Municipales de Nebraska define "municipio" como aquellas ciudades y pueblos ubicados en condados en los que (i) también se encuentra una ciudad de "clase metropolitana" o (ii) al menos tres primeros se ubican las ciudades de clase.

10 ALA CODE. § 24-9-10.

11 W. VA. CODE §§ 31-18E-3(5), 31-18E-4(a).

12 MICH. COMP. LAWS § 124.752.

13 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.01(B)(2).

14 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1601.

15 GA. CODE ANN. § 48-4-101.

16 TENN. CODE ANN. § 13-30-102(1).

17 MO. REV. STAT. § 141.980(1).Se refiere a "no generadores de impuestos", que se clasifican aquí como "morosos de impuestos".

18 PA. CONS. STAT. § 2102.

19 NEB. REV. STAT. §§ 19-5201, 19-5204(4).

20 ALA. CODE § 24-9-2.

21 W. VA. CODE § 31-18E-2(1).

22 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.01(B)(2). Ver también OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01(F), definición de "tierra no productiva".

23 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1601.

24 TENN. CODE ANN. § 13-30-102(1).

25 68 PA. CONS. STAT. § 2102.

26 NEB. REV. STAT. §§ 19-5201, 19-5204(4).

27 W. VA. CODE § 31-18E-2(1).

28 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.01(B)(2). Ver también OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01(F), definición de "tierra no productiva".

29 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1601.

30 GA. CODE ANN. § 48-4-101.

31 TENN. CODE ANN. § 13-30-102(1).

32 68 PA. CONS. STAT. § 2102.

33 NEB. REV. STAT. §§ 19-5201, 19-5204(4).

34 W. VA. CODE § 31-18E-2(1)

35 GA. CODE ANN. § 48-4-101.

36 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.01(B)(2), (D).

37 ALA. CODE § 24-9-2.

38 W. VA. CODE § 31-18E-2(6).

39 La Ley de Vía Rápida de Bancos de Tierras de Michigan crea una Autoridad de Bancos de Tierras Estatales cuyos poderes pueden ser ejercidos a nivel local por bancos de tierras locales, de conformidad con un IGA con la autoridad Estatal. MICH. COMP. LAWS § 124.773.

40 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.01(3).

41 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1602(b).

42 GA. CODE ANN. § 48-4-102(4).

43 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

44 68 PA. CONS. STAT. § 2103.

45 NEB. REV. STAT. § 19-5203.

46 ALA. CODE § 24-9-4(4).

47 MICH. COMP. LAWS § 124.773(4), (5).

48 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.04.

49 N.Y. Not-for-Profit Corp. § 1603(g).

50 GA. CODE ANN. § 48-4-103.

51 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(b).

52 MO. REV. STAT. § 141.980.1.

53 68 PA. CONS. STAT. § 2104(b).

54 NEB. REV. STAT. § 19-5204.

55 Ver ALA. CODE § 24-9-10.

56 Ver W. VA. CODE § 31-18E-4.

57 La Unidad Gubernamental de Ejecución Hipotecaria del Condado puede celebrar un acuerdo con el Banco de Tierras del Estado para ejercer los poderes del Banco de Tierras del Estado. MICH. COMP. LAWS § 24.773(4).

58 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.01(A)(3), 1724.04.

59 N.Y. N La Ley del Banco de Tierras de Nueva York establece que una unidad gubernamental ejecutora (FGU) puede crear un banco de tierras. El hecho de que un condado o municipio dado sea una FGU depende de la ley local.

60 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a).

61 TENN. CODE ANN. § 13-30-104.

62 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

63 68 PA. CONS. STAT. § 2103 "Jurisdicción del banco de tierras" (1). Una "jurisdicción de banco de tierras" se define como "un condado, una ciudad, un municipio, un municipio y un pueblo incorporado con una población de más de 10,000".

64 NEB. REV. STAT. § 19-5204. El "municipio" se limita a ciudades y pueblos de cierta naturaleza.

65 ALA. CODE § 24-9-10(a).

66 W. VA. CODE § 31-18E-4(a).

67 MICH. COMP. LAWS § 124.773(5).

68 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(a).

69 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a).

70 TENN. CODE ANN. § 13-30-104.

71 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

72 68 PA. CONS. STAT. § 2103(1).

73 NEB. REV. STAT. § 19-5204.

74 ALA. CODE § 24-9-10(b).

75 W. VA. CODE §§ 31-18E-3(5), 31-18E-4(a).

76 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(A)(3).

77 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(c).

78 GA. CODE ANN. § 48-4-103(b)(1).En Georgia, un condado y un municipio ubicado dentro de ese condado pueden crear un banco de tierras. Un condado y una ciudad ubicada fuera del condado no pueden crear un banco de tierras.

79 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(b)(1).

80 80 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

81 68 PA. CONS. STAT. § 2104(c)(1).

82 NEB. REV. STAT. § 19-5204 and 5203. Muchos condados no crean bancos de tierras porque no están incluidos en la definición de "municipio".

83 W. VA. CODE §§ 31-18E-5(c).

84 Tal como se entiende generalmente el término "gobierno consolidado", se aplica a la ciudad de Nueva York y sus cinco distritos. Sin embargo, el término "gobierno consolidado" no aparece fácilmente en la ley de Nueva York. Si el concepto de "gobierno consolidado", como generalmente entendido, se puede aplicar de manera adecuada y significativa a la Ciudad de Nueva York, entonces la respuesta en el cuadro anterior se puede cambiar de "n/a" a "Sí" ya que la Ciudad de Nueva York es una "unidad gubernamental ejecutora" como se define en N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1602(c).

85 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a).

86 La definición legal de "gobierno local" incluye "municipios autónomos". TENN. CÓDIGO ANN. § 13-30-103. Parece que, si un gobierno consolidado fuera también un municipio autónomo, entraría dentro de la definición y se le permitiría crear un banco de tierras, siempre que cumpla con las demás condiciones legales. El Condado de Nashville-Davidson es un municipio consolidado de autonomía según las Cortes de Apelaciones de Tennessee. Ver Bailey v. County of Shelby, No. W2005-01508-COA-R3-CV, 2005 WL 3115915 (Tenn. Ct. App. Nov. 22, 2005), revocado bajo otros fundamentos, 188 S.W.3d 539.

87 Si bien algunos recursos se refieren a Filadelfia como un "gobierno consolidado", lo que significa que la ciudad y el condado se han consolidado, el término "gobierno consolidado" no aparece fácilmente en la ley de Pennsylvania. Si el concepto de "gobierno consolidado", como lo entienden y definen otros estados como Georgia, se puede aplicar adecuadamente a la ciudad de Filadelfia, entonces la respuesta en el cuadro anterior se puede cambiar de "n/a" a "Sí". porque Filadelfia puede crear un banco de terrenos de conformidad con la definición de "jurisdicción del banco de terrenos" en 68 PA. CONS. STAT. § 2103.

88 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(b).

89 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a).

90 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(b)(1).

91 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

92 68 PA. CONS. STAT. § 2104(a).

93 NEB. REV. STAT. § 19-5204(2).

94 W. VA. CODE §§ 31-18E-4(c).

95 MICH. COMP. LAWS § 124.773(4), (5), (12). Las Unidades Gubernamentales de Ejecución Hipotecaria del Condado deben tener la aprobación de la junta de comisionados para entrar en un IGA de banca de tierras. Las ciudades y otros municipios sólo requieren la aprobación de la autoridad gobernante.

96 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.04, 1724.10(B). La Junta de Comisionados del condado debe aprobar los artículos de incorporación. Véase también OHIO REV. CODE ANN. § 5722.02(B), que permite a un condado ordenar que se cree un CLRC para ejercer los poderes del condado con respecto a un programa de reutilización de tierras.

97 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(a).

98 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a).

99 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(b)(1).

100 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

101 68 PA. CONS. STAT. § 2104(a).

102 NEB. REV. STAT. § 19-5204(1).

103 ALA. CODE § 24-9-10(a), (b).

104 W. VA. CODE § 31-18E-4(a).

105 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(b), (c) , (e). Solo se requiere un IGA si varios gobiernos locales se unen para crear un banco de tierras.

106 GA. CODE ANN. § 48-4-103(b). Si un gobierno consolidado crea un banco de tierras solo, no se requiere IGA.

107 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(b)(1).

108 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

109 68 PA. CONS. STAT. § 2104(c)(1). Solo se requiere un IGA si varios gobiernos locales se unen para crear un banco de tierras.

110 NEB. REV. STAT. § 19-5204(2). Solo se requiere un IGA si varias municipalidades se unen para crear un banco de tierras.

111 W. VA. CODE §§ 31-18E-4(c).

112 MICH. COMP. LAWS § 124.773(6)(a).

113 Un CLRC designado como agente del condado para la "recuperación, rehabilitación y reutilización de bienes inmuebles desocupados, abandonados, embargados por impuestos u otros bienes inmuebles en el condado" es un organismo público. Ver OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.10(A)(2), 5722.02(B).

114 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(f). La estructura del Banco de Tierras sin fines de lucro de Nueva York (tipo C) es una entidad gubernamental.

115 GA. CODE ANN. § 48-4-102(4).

116 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(a)(2).

117 MO. REV. STAT. § 141.980(3).

118 68 PA. CONS. STAT. § 2104(f)(1).

119 NEB. REV. STAT. § 19-5204(3).

120 Una autoridad estatal es un organismo público corporativo y político expresamente, presumiblemente esto también se aplica a una autoridad local. ALA. CODE §25-9-5(i).

121 W. VA. CODE § 31-18E-4(e)(1).

122 MICH. COMP. LAWS § 124.773.

123 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(g).

124 GA. CODE ANN. § 48-4-103.

125 TENN. CODE ANN. § 13-30-104(a)(1). No existe una limitación establecida en el número de bancos de tierras en el estado. El lenguaje del estatuto es amplio y permite que "cualquier gobierno local" cree un banco de tierras.

126 MO. REV. STAT. § 141.980(1). Si bien no existe una limitación expresa en Missouri, el estatuto limita efectivamente la creación de un banco de tierras a aquellas partes de Kansas City, MO ubicadas en el Condado de Jackson, MO.

127 68 PA. CONS. STAT. § 2103. No existe una limitación establecida en el número de bancos de tierras en el estado. El lenguaje del estatuto es amplio y define la "jurisdicción del banco de tierras" para incluir el condado, la ciudad, el condado, el municipio y las sociedades anónimas. Pueblos con una población de más de 10,000 o más de dos municipios con una población de menos de 10,000 que ingresan en un IGA para establecer y mantener un banco de tierras.

128 NEB. REV. STAT. § 19-5204. Si bien no existe una limitación expresa en Nebraska, el estatuto limita efectivamente la creación de un banco de tierras a aquellos municipios ubicados en condados con una ciudad de clase metropolitana o al menos tres ciudades de primera clase.

129 W. VA. CODE § 31-18E-4(e).

130 El tamaño de la junta del Banco de Tierras local lo determina la IGA que la crea, con el requisito de que un banco de tierras del condado debe tener al tesorero del condado en la junta. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6)(c).

131 OHIO REV. CODE ANN. § 1725.03(B).

132 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(a)(2).

133 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a)(2)

134 TENN. CODE ANN. § 13-30-105(a) .La Junta debe tener al menos cinco miembros, que también sean "electores debidamente calificados y contribuyentes en el gobierno local que crea".

135 MO. REV. STAT. § 141.981(1).

136 68 PA. CONS. STAT. § 2105(a).

137 NEB. REV. STAT. § 19-5205. Si el banco de suelo es creado por un solo municipio, la junta deberá tener 7 miembros con derecho a voto con al menos otro miembro sin derecho a voto. Si el banco de tierras es creado por varios municipios, la junta deberá estar compuesta por un mínimo de siete miembros, pero puede ser mayor si así lo acuerdan los alcaldes de los municipios creadores y lo confirman las dos terceras partes de los votos de los órganos de gobierno de los municipios creadores. Independientemente, la junta debe estar compuesta por un número impar de miembros.

138 ALA. CODE § 24-9-10(c)(3).

139 W. VA. CODE § 31-18E-5(a).

140 MICH. COMP. LAWS § 124.766(1) no prohíbe esto. Para los Bancos de Tierras locales, el IGA establece los requisitos. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

141 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(B)(1). En general, cuando no sea incompatible con las disposiciones de OHIO REV. CODE ANN. § 1724.01 et seq. ("Ley de Corporación de Reutilización de Tierras del Condado"), la junta de un CLRC está sujeta a especificaciones bajo las disposiciones de OHIO REV. CODE ANN. § 1702.01 et seq., ("Ley de Corporaciones sin Fines de Lucro").OHIO REV. CODE ANN. § 1724.08.

142 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1605(c).

143 GA. CODE ANN. § 48-4-104(c).

144 TENN. CODE ANN. § 13-30-105(a). Sujeto a la creación de la determinación de calificaciones del gobierno local. TENN. CODE ANN. § 13-30-105(b).

145 MO. REV. STAT. § 141.981.2.

146 68 PA. CONS. STAT. § 2105(b)(1).

147 NEB. REV. STAT. § 19-5205(4).

148 ALA. CODE § 24-9-10(c)(4).

149 W. VA. CODE § 31-18E-5(b)(1).

150 Sin requisito de residencia general,OHIO REV. CODE. ANN. § 1724.03(B)(1), pero los miembros de la junta deben incluir: el tesorero del condado, dos miembros de la junta de comisionados, un representante de la corporación municipal más grande, un representante de un municipio con al menos 10,000 residentes (si hay al menos dos municipios de este tipo en el condado), un miembro de la junta con experiencia en el sector privado o sin fines de lucro en la adquisición o rehabilitación de bienes raíces. OHIO REV. CODE ANN. § 1725.03(B).

151 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. §§ 1605; 1603(a)(4).

152 Ver GA. CODE ANN. § 48-4-104.

153 Los miembros de la junta deben ser "electores y contribuyentes debidamente calificados" para crear jurisdicción. TENN. CODE ANN. § 13- 30-105(a).

154 MO. REV. STAT. § 141.981.

155 68 PA. CONS. STAT. § 2105(b).

156 NEB. REV. STAT. § 19-5205(1)(b).

157 ALA. CODE § 24-9-10(c)(4).

158 W. VA. CODE § 31-18E-5.

159 MICH. COMP. LAWS § 124.766(1) no prohíbe esto. Para los Land Banks locales, el IGA aplicable establece los requisitos. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

160 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(B)(1).

161 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1605(c).

162 GA. CODE ANN. § 48-4-104(c).

163 TENN. CODE ANN. § 13-30-105(a).Esto está sujeto a la determinación de calificaciones del gobierno local. TENN. CODE ANN. § 13-30-105(b).

164 MO. REV. STAT. § 141.981(1).

165 68 PA. CONS. STAT. § 2105(b)(2).

166 NEB. REV. STAT. § 19-5205(4).

167 ALA. CODE § 24-9-10(c)(4).

168 W. VA. CODE § 31-18E-5(b)(2).

169 169 MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

170 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(e). Esta sección establece que un distrito escolar puede participar en un banco de tierras, pero no está obligado a hacerlo.

171 GA. CODE ANN. § 48-4-103(f). Esta sección establece que un distrito escolar puede participar en un banco de tierras, pero no está obligado a hacerlo.

172 TENN. CODE ANN. § 13-30-105(a). Esto está sujeto a la determinación de calificaciones del gobierno local creador. TENN. CODE ANN. § 13-30-105(b).

173 MO. REV. STAT. § 141.981(1). "Un miembro de la junta... será designado por el distrito escolar que esté total o parcialmente ubicado dentro de dicho municipio y condado y que tenga la mayor población según el último censo federal decenal anterior".

174 68 PA. CONS. STAT. § 2104(e). Esta sección establece que un distrito escolar puede participar en un banco de tierras, pero no está obligado a hacerlo.

175 NEB. REV. STAT. § 19-5205.

176 Ver W. VA. CODE § 31-18E-5(b).

177 MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

178 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603. No existe tal requisito en el estatuto, particularmente dentro de la sección relevante que aborda la creación de la junta del banco de tierras.

179 GA. CODE ANN. § 48-4-103(a). No existe tal requisito en el estatuto, particularmente dentro de la sección relevante que aborda la creación de la junta del banco de tierras.

180 TENN. CODE ANN. § 13-30-105(a). Todo miembro de la junta debe ser contribuyente y elector en el gobierno local en formación.

181 MO. REV. STAT. § 141.981(1).

182 68 PA. CONS. STAT. § 2105(b)(3).

183 NEB. REV. STAT. § 19-5205.

184 W. VA. CODE § 31-18E-5(b)(3).

185 MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

186 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1605(i)(5).

187 GA. CODE ANN. § 48-4-104(i)(5).

188 TENN. CODE ANN. § 13-30-106(g)(5). Se requiere la mayoría de la junta total para vender, arrendar, gravar o enajenar propiedad valuada en más de $50,000.

189 MO. REV. STAT. § 141.981(6)(5), (6)(6). Subsección (6)(5) aborda la venta de bienes inmuebles y requiere un voto mayoritario de la junta total cuando se considera sea inferior a las dos terceras partes del valor de tasación. La subsección (6)(6) aborda el arrendamiento, gravamen o enajenación de bienes inmuebles y requiere un voto mayoritario de la junta total para el arrendamiento, gravamen o enajenación de bienes inmuebles con un valor de más de $50,000.

190 18 PA. CONS. STAT. § 2105(h)(2)(vi). Se requiere la aprobación de la mayoría de los miembros de la junta para vender, arrendar o gravar propiedades valoradas en más de $50,000.

191 NEB. REV. STAT. § 19-5205(9)(e). Aprobación por la mayoría de los miembros votantes de la junta requerida para vender, arrendar, gravar o enajenar propiedad valorada en más de $50,000. Véase también NEB. REV. STAT. § 19-5210(a). Esta sección permite a los municipios creadores exigir requisitos específicos de aprobación para ciertas disposiciones.

192 W. VA. CODE § 31-18E-5(h)(2). Se requiere la aprobación de la mayoría de los miembros de la junta para vender, arrendar o gravar propiedades valoradas en más de $50,000.

193 MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

194 Ver OHIO REV. CODE ANN. § 1724.03.

195 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1614.

196 GA. CODE ANN. § 48-4-111(b).

197 TENN. CODE ANN. § 13-30-107(c).

198 MO. REV. STAT. § 141.1000.

199 68 PA. CONS. STAT. § 2115.

200 NEB. REV. STAT. § 19-5215(1).

201 W. VA. CODE § 31-18E-15(a).

202 MICH. COMP. LAWS § 124.754(9), (10).

203 Sujeto a la determinación bajo la OHIO REV. CODE ANN. § 1702.11. OHIO REV. CODE ANN. § 1724.03.

204 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1614.

205 GA. CODE ANN. § 48-4-111(b).

206 TENN. CODE ANN. § 13-30-114.

207 MO. REV. STAT. § 141.1000.

208 68 PA. CONS. STAT. § 2115.

209 NEB. REV. STAT. § 19-5215(2). Se requiere que la junta adopte reglas y pautas adicionales sobre conflictos de intereses y ética.

210 W. VA. CODE § 31-18E-15(b).

211 En general, cuando no sea incompatible con las disposiciones de OHIO REV. CÓDIGO ANN. § 1724.01 et seq. ("Ley de la Corporación de Reutilización de Tierras del Condado"), la junta directiva de un CLRC está sujeta a especificaciones conforme a las disposiciones de OHIO REV. CODE ANN. § 1702.01 et seq. ("Ley de Sociedades sin Fines de Lucro"). OHIO REV. CODE ANN. § 1724.08.

212 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1612.

213 GA. CODE ANN. § 48-4-111(a).

214 TENN. CODE ANN. §§ 13-30-107(d), (e).

215 MO. REV. STAT. § 141.997.

216 68 PA. CONS. STAT. § 2113.

217 NEB. REV. STAT. § 19-5213.

218 ALA. CODE § 24-9-5(f).

219 W. VA. CODE § 31-18E-13.

220 MICH. COMP. LAWS § 124.754(h). El Land Bank también puede "contratar" los mismos servicios, en lugar de contratar a los profesionales por sí mismo. MICH. COMP. LAWS § 124.754(i).

221 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(L).

222 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1606.

223 GA. CODE ANN. § 48-4-105.

224 TENN. CODE ANN. § 13-30-106(e).

225 MO. REV. STAT. § 141.982.

226 68 PA. CONS. STAT. § 2106(a).

227 NEB. REV. STAT. § 19-5206.

228 ALA. CODE § 24-9-5(e).

229 W. VA. CODE § 31-18E-6(a).

230 Dicha dotación de personal puede ser proporcionada a través del IGA con la autoridad del Estado. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6) y está expresamente permitido por § 24.754(3) y (1)(d).

231 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(O).

232 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1606.

233 GA. CODE ANN. § 48-4-105.

234 TENN. CODE ANN. § 13-30-108.

235 MO. REV. STAT. § 141.982.

236 68 PA. CONS. STAT. § 2106(b).

237 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(g).

238 W. VA. CODE § 31-18E-6(b).

239 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1), (1)(l).

240 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(O). En general, los CLRC también pueden ejercer los poderes enumerados en OHIO REV. CODE ANN. §§ 5722.01 - 5722.13, Programa de Reutilización de Terrenos. OHIO REV. CODE ANN. §1724.02(I).

241 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a).

242 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a).

243 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(12).

244 MO. REV. STAT. § 141.983.

245 68 PA. CONS. STAT. § 2107.

246 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(r).

247 ALA. CODE § 24-9-10(f)(1).

248 W. VA. CODE § 31-18E-7.

249 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(a).

250 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.03(A), § 1702.11.

251 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(1).

252 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(1).

253 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(1).

254 MO. REV. STAT. § 141.983(1).

255 68 PA. CONS. STAT. § 2107(1).

256 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(a).

257 ALA. CODE § 24-9-10(c)(5).

258 W. VA. CODE § 31-18E-7(1).

259 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(b).

260 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.04.

261 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(2).

262 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(2).

263 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(2).

264 MO. REV. STAT. § 141.983(2).

265 68 PA. CONS. STAT. § 2107(2).

266 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(b).

267 ALA. CODE § 24-9-5(i).

268 W. VA. CODE § 31-18E-7(2).

269 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(d).

270 Un municipio, un condado o un CLRC, si cada uno elige crear un Programa de Reutilización de Tierras (OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01 et seq.), pueden celebrar acuerdos entre sí para implementar el programa. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.02(D). Además, OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(A)(3) permite que los municipios que no son condados sean designados como organizaciones de mejoramiento comunitario capaces de ejercer los poderes de un CLRC, si dicho municipio celebra un IGA con el CLRC designado por el condado.

271 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(7).

272 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(16).

273 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(5).

274 MO. REV. STAT. § 141.983(7), (8).

275 68 PA. CONS. STAT. § 2107(7).

276 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(f).

277 ALA. CODE § 24-9-10(d).

278 W. VA. CODE § 31-18E-7(8).

279 MICH. COMP. LAWS § 124.754(d).

280 Un municipio, un condado o un CLRC, si cada uno elige crear un Programa de Reutilización de Tierras (OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01 et seq.), pueden celebrar acuerdos entre sí para implementar el programa. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.02(D). Además, OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(A)(3) permite que los municipios que no son condados sean designados como organizaciones de mejoramiento comunitario capaces de ejercer los poderes de un CLRC, si dicho municipio celebra un IGA con el CLRC designado por el condado.

281 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(7).

282 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(16).

283 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(5).

284 MO. REV. STAT. § 141.983(7).

285 68 PA. CONS. STAT. § 2107(7).

286 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(f).

287 W. VA. CODE § 31-18E-7(7).

288 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(f).

289 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(O).

290 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(10).

291 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(17).

292 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(7).

293 MO. REV. STAT. § 141.983(10).

294 68 PA. CONS. STAT. § 2107(10).

295 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(j).

296 ALA. CODE § 24-9-6(c)(2).

297 W. VA. CODE § 31-18E-7(10).

298 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(k), (3).

299 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(D).

300 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(12).

301 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(22).

302 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11).

303 MO. REV. STAT. § 141.983(12).

304 68 PA. CONS. STAT. § 2107(12).

305 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(q), (l).

306 W. VA. CODE § 31-18E-7(16).

307 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(j).

308 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.10(B)(1), 5722.06(C).

309 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(18).

310 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(19).

311 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11)(A).

312 MO. REV. STAT. § 141.983(13).

313 68 PA. CONS. STAT. § 2107(13).

314 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(m).

315 ALA. CODE § 24-9-5(i).

316 W. VA. CODE § 31-18E-7(13).

317 MICH. COMP. LAWS § 124.754(l).

318 El CLRC está autorizado a "estudiar, analizar y evaluar los usos potenciales, presentes y futuros" de los terrenos que ha adquirido. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.06(C).

319 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(e). La Unidad Gubernamental Ejecutora podrá crear un ordenamiento jerárquico de prioridades en su local, resolución u ordenanza creando el banco de tierras.

320 GA. CODE ANN. § 48-4-109(f). Los integrantes del banco territorial podrán establecer el orden jerárquico de prioridades en la resolución o AIA de creación del banco territorial. Si la resolución o AIA que crea el banco de tierras no se pronuncia, la junta del banco de tierras puede establecer un orden jerárquico de prioridades.

321 TENN. CODE ANN. § 13-30-111(e). Esta sección permite que el(los) gobierno(s) local(es) creador(es) establezca(n) una clasificación jerárquica de prioridades para el uso de la propiedad.

322 MO. REV. STAT. § 141.985(5). El municipio podrá crear una lista jerárquica de prioridades.

323 68 PA. CONS. STAT. § 2110(e)(1). La jurisdicción del banco de tierras puede crear una clasificación jerárquica de prioridades.

324 NEB. REV. STAT. § 19-5210(5). Esta sección permite a los municipios creadores establecer un orden jerárquico de prioridades para el uso de la propiedad.

325 W. VA. CODE § 31-18E-10(e).

326 MICH. COMP. LAWS § 124.756(1).

327 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(A)(2)(b).

328 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(13).

329 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(19).

330 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11)(A).

331 MO. REV. STAT. § 141.983(13).

332 68 PA. CONS. STAT. § 2107(13).

333 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(m).

334 ALA. CODE § 24-9-7(b).

335 W. VA. CODE § 31-18E-7(13).

336 MICH. COMP. LAWS § 124.756(1).

337 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(O).

338 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(13).

339 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(19). La ley no hace referencia expresa a la demolición, pero la facultad de demoler está necesariamente incluida en las facultades expresas de construir, erigir, modificar y desarrollar la propiedad.

340 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11)(A).

341 MO. REV. STAT. § 141.983(13).

342 68 PA. CONS. STAT. § 2107(13).

343 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(m).

344 ALA. CODE § 24-9-7(b).

345 W. VA. CODE § 31-18E-7(13).

346 MICH. COMP. LAWS § 124.756(b).

347 Ohio Rev. Code Ann. § 1724.02(K).

348 N.Y. Not-for-Profit Corp. § 1607(a)(14).

349 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(20).

350 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11)(B).

351 MO. REV. STAT. § 141.983(14).

352 68 PA. CONS. STAT. § 2107(14).

353 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(n).

354 ALA. CODE § 24-9-7(b), (c).

355 W. VA. CODE § 31-18E-7(14).

356 MICH. COMP. LAWS § 124.756(1).

357 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(C).

358 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(15).

359 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(21).

360 TENN. CODE ANN. §§ 13-30-109(11)(C), 13-30-111(d).

361 MO. REV. STAT. § 141.983(15).

362 68 PA. CONS. STAT. §§ 2107(15), 2110(b).

363 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(p).

364 ALA. CODE § 24-9-7(b).

365 W. VA. CODE § 31-18E-10(b).

366 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(a).

367 GA. CODE ANN. §§ 48-4-108(a), 48-4-109(c).

368 TENN. CODE ANN. §§ 13-30-104(a)(2);13-30-116(a).

369 MO. REV. STAT. § 141.984.2. Existe una limitación a la exención fiscal cuando el banco de tierras es arrendador. La exención de impuestos para bienes inmuebles mejorados y ocupados en poder de dicha agencia del banco de terrenos como arrendador conforme a un contrato de arrendamiento de terreno terminará en la primera ocupación, y dicha agencia del banco de terrenos deberá notificar inmediatamente al tasador del condado y al recaudador de dicha ocupación.

370 68 PA. CONS. STAT. § 2109(b)(2). El estado de exención de impuestos no se aplica a la propiedad inmueble de un banco de tierras después del quinto año consecutivo en el que la propiedad inmueble se arrienda continuamente a un tercero privado. Sin embargo, los bienes inmuebles seguirán estando exentos de impuestos estatales y locales si se arriendan a una agencia gubernamental o sin fines de lucro a un valor sustancialmente inferior al valor justo de mercado.

371 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(o). El banco de tierras no puede arrendar, como arrendador, la propiedad por períodos superiores a doce meses (a menos que la propiedad esté sujeta a un contrato de arrendamiento con un plazo remanente de más de doce meses en el momento en que la propiedad sea adquirida por el banco de tierras). Además, los arrendamientos de propiedades valuadas en más de $50,000 están sujetos a la aprobación especial de la junta. NEB. REV. STAT. § 19-5205(9)(e).

372 W. VA. CODE § 31-18E-9(b)(2). Si el banco de tierras arrienda la propiedad a un tercero privado continuamente por más de cinco años consecutivos, la propiedad ya no está exenta de impuestos después del quinto año.

373 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(d), (l). MICH. COMP. LAWS § 124.754(3) permite la gestión conjunta, pero no la propiedad conjunta.

374 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(D).

375 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(16).

376 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(22).

377 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11)(D).

378 MO. REV. STAT. § 141.983(16).

379 68 PA. CONS. STAT. § 2107(16).

380 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(q).

381 W. VA. CODE § 31-18E-7(16).

382 Los gravámenes fiscales sobre la propiedad pueden ser liberados por entidades gubernamentales particulares, dependiendo de quién tenga el gravamen. MICH. COMP. LAWS § 124.756(6).

383 Si la autoridad legislativa local declara que es de interés público que un Programa de Reutilización de Tierras adquiera propiedades en mora fiscal, cualquier adquisición (excepto por "apropiación") hace que el título pase libre de gravámenes fiscales. Se requiere el consentimiento de la autoridad fiscal, a menos que la entidad adquirente sea un CLRC. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.21. Si un CLRC, condado o ciudad acepta la escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, se extinguen los gravámenes fiscales. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.10. Cuando la entidad adquiera decomisados o improductivos, propiedades morosas, los impuestos se extinguen. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.15(A).

384 GA. CODE ANN. § 48-4-112(a).

385 68 PA. CONS. STAT. §§ 2109(h), 2117(a).

386 NEB. REV. STAT. § 19-5216(1). Los bancos de tierras no tienen la capacidad de liquidar y extinguir gravámenes fiscales cuando los gravámenes se han vendido a un tercero como lo demuestra un certificado de venta de impuestos.

387 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(J).

388 MICH. COMP. LAWS § 124.754(8).

389 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(b).

390 GA. CODE ANN. § 48-4-107.

391 TENN. CODE ANN. § 13-30-120.

392 MO. REV. STAT. § 141.1015.

393 68 PA. CONS. STAT. § 2108.

394 NEB. REV. STAT. § 19-5207(2).

395 ALA. CODE §§ 24-9-3, 24-9-6(d).

396 W. VA. CODE § 31-18E-8.

397 MICH. COMP. LAWS § 124.759.

398 TENN. CODE ANN. § 13-30-117(e).

399 MO. REV. STAT. § 141.1009(5).

400 68 PA. STAT. ANN. § 2118(a)(2).

401 ALA. CODE §§ 24-9-8(c), 25-9-10(e).

402 W. VA. CODE § 31-18E-16(a)(2).

403 MICH. COMP. LAWS §§ 124.754(e), 124.768(1), (2).Para Land Banks locales, se otorga permiso para recibir fondos de una ciudad calificada. MICH. COMP. LAWS § 124.773(9).

404 El CLRC puede recibir contribuciones de la Junta de Comisionados del Condado. OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(A)(2)(a), (H).

405 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1610(a).

406 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(9).

407 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(8).

408 MO. REV. STAT. § 141.983(4). Ver también MO. REV. STAT. § 141.988.1.

409 68 PA. CONS. STAT. § 2111(a).

410 NEB. REV. STAT. § 19-5211(1).

411 ALA. CODE § 24-9-10(f).

412 W. VA. CODE § 31-18E-11(a).

413 MICH. COMP. LAWS § 124.756(1)(b).

414 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(C).

415 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1610(b).

416 GA. CODE ANN. § 48-4-110(b).

417 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11).

418 MO. REV. STAT. § 141.983(14). Véase MO. REV. STAT. § 141.988(2).

419 68 PA. CONS. STAT. § 2111(b).

420 NEB. REV. STAT. § 19-5211(2).

421 ALA. CODE §§ 24-9-7(b), 24-9-10(c)(6).

422 W. VA. CODE § 31-18E-11(b).

423 MICH. COMP. LAWS § 124.754(b). Los ingresos del pago de gravámenes fiscales y la redención o venta de bienes deben distribuirse a prorrata a las autoridades fiscales. MICH. COMP. LAWS § 124.758(1).

424 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(K).

425 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1610(b).

426 GA. CODE ANN. § 48-4-110(b).

427 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11).

428 MO. REV. STAT. § 141.983(14). Ver también

MO. REV. STAT. § 141.988(2).

429 68 PA. CONS. STAT. § 2111(b).

430 NEB. REV. STAT. § 19-5211(2).

431 ALA. CODE § 24-9-7(b), (c).

432 W. VA. CODE § 31-18E-11(b).

433 MICH. COMP. LAWS § 124.758(2).

434 OHIO REV. CODE ANN. § 5722.08.

435 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1610(b).

436 GA. CODE ANN. § 48-4-110(b).

437 TENN. CODE ANN. § 13-30-116(c).

438 MO. REV. STAT. § 141.985.8(3).

439 68 PA. CONS. STAT. § 2111(b).

440 NEB. REV. STAT. § 19-5211(2).

441 ALA. CODE §§ 24-9-7(b), 24-9-10(c)(6).

442 W. VA. CODE § 31-18E-11(b).

443 MICH. COMP. LAWS §§ 124.754(c), 124.769(1). Los Bancos Locales de Tierras pueden recibir préstamos y devolver anticipos a ciudades calificadas. MICH. COMP. LAWS § 124.773(9)(b), (10).

444 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.02(A)(1), (A)(2)(b)(i), 17214.10(B)(1).

445 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(4).

446 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(6)-(8).

447 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(4)

448 MO. REV. STAT. § 141.983(4).

449 68 PA. CONS. STAT. § 2107(4).

450 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(c).

451 W. VA. CODE § 31-18E-11(a).

452 MICH. COMP. LAWS § 124.769(1), (5).

453 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(A)(1)(a), (b).

454 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(5).

455 GA. CODE ANN. §§ 48-4-106, 48-4-110.

456 TENN. CODE ANN. § 13-30-109.

457 MO. REV. STAT. § 141.994.1.

458 68 PA. CONS. STAT. § 2107(5).

459 NEB. REV. STAT. §§ 19-5207(d), 5212.

460 W. VA. CODE § 31-18E-11.

461 MICH. COMP. LAWS § 124.754(g).

462 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(E).

463 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(11).

464 GA. CODE ANN. § 48-4-110(b).

465 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(9)

466 MO. REV. STAT. § 141.983(11).

467 68 PA. CONS. STAT. § 2107(11).

468 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(k).

469 W. VA. CODE § 31-18E-11(b).

470 MICH. COMP. LAWS § 124.754(f).

471 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(B)(1).

472 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1607(a)(6).

473 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(15).

474 TENN. CODE ANN. § 13-30-109.

475 MO. REV. STAT. § 141.983(6).

476 68 PA. CONS. STAT. § 2107(6).

477 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(e).

478 W. VA. CODE § 31-18E-11(b).

479 MICH. COMP. LAWS §§ 211.1021, 211.1025(4)(b), 211.7gg.

480 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1610(c).

481 GA. CODE ANN. § 48-4-110(c).

482 TENN. CODE ANN. §§ 13-30-109, 13-30-116.

483 MO. REV. STAT. § 141.988(3).

484 68 PA. CONS. STAT. § 2111(c)(2).

485 NEB. REV. STAT. § 19-5211(3)(a).Las propiedades transmitidas por un banco de tierras están sujetas a una recuperación de impuestos de 50% / 5 años a menos que (i) el banco de tierras opte por no recuperar los impuestos sobre una propiedad específica o (ii) los impuestos sobre la propiedad ya estén sujetos a división como parte de un proyecto de reurbanización en virtud de la Ley de Reurbanización Comunitaria.

486 W. VA. CODE § 31-18E-11(c). Recuperación por hasta cinco años, sin exceder el 50% de los ingresos agregados del impuesto a la propiedad de la propiedad. El envío de una parte de los impuestos sobre la propiedad adeudados a la junta de educación del condado está sujeto a un acuerdo con la junta de educación del condado.

487 Las entidades gubernamentales se limitan al Departamento de Recursos Naturales, una "unidad gubernamental ejecutora" o la Autoridad de Desarrollo de Vivienda del Estado de Michigan. MICH. COMP. LAWS § 124.755(3). La transferencia de la unidad gubernamental ejecutora está sujeta a un derecho de preferencia por parte del Estado. MICH. COMP. LAWS § 211.78m(1). Para transferencias de la ciudad a Land Banks de la ciudad, consulte MICH. COMP. LAWS § 124.773(7), que permite la transferencia de propiedad morosa en impuestos durante 2 años antes de la transferencia, de propiedad embargada por impuestos, propiedad revertida de impuestos.

488 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(C).

489 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(c).

490 GA. CODE ANN. § 48-4-108(c)(1).

491 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(b), (e)

492 MO. REV. STAT. § 141.984(4).

493 68 PA. CONS. STAT. § 2109(d).

494 NEB. REV. STAT. § 19-5208(2).

495 ALA. CODE § 24-9-5(j).

496 W. VA. CODE § 31-18E-9(d).

497 Ver MICH. COMP. LAWS § 124.755. Para un banco de tierras local, puede depender del IGA. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6).

498 Si un condado elegible crea un CLRC y se le han delegado los poderes del condado bajo OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01 et seq., entonces el CLRC no puede ejercer los poderes otorgados bajo ese capítulo con respecto a terrenos dentro de los límites geográficos de una corporación municipal, a menos que la corporación municipal y CLRC tengan un acuerdo para implementar un Programa de Reutilización de Terrenos juntos. Véase OHIO REV. CODE ANN. §§ 5722.01(H), 5722.02(D).

499 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(e).

500 GA. CODE ANN. § 48-4-108(c)(2). Un banco de tierras puede celebrar un acuerdo con un gobierno local para administrar y mantener bienes inmuebles dentro de los límites geográficos de ese gobierno local, pero fuera de los límites geográficos de los miembros del banco de tierras. GA. CODE ANN. § 48-4-108(s).

501 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(d). Un banco de tierras puede celebrar un acuerdo con un gobierno local para administrar y mantener bienes inmuebles dentro de los límites geográficos de ese gobierno local, pero fuera de los límites geográficos de los miembros del banco de tierras.

502 MO. REV. STAT. § 141.980(1).

503 68 PA. CONS. STAT. § 2109(f)(1).

504 NEB. REV. STAT. § 19-5208(4).

505 W. VA. CODE § 31-18E-9(f). Un banco de tierras puede celebrar un acuerdo con un gobierno local para administrar y mantener bienes inmuebles dentro de los límites geográficos de ese gobierno local, pero fuera de los límites geográficos de los miembros del banco de tierras.

506 MICH. COMP. LAWS § 124.755(1).

507 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(C). El CLRC puede hacerlo a menos que la adquisición provoque que el porcentaje de bienes inmuebles desocupados en poder del CLRC se convierta en menos del 75% de todos los bienes inmuebles en poder del CLRC.

508 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(b).

509 GA. CODE ANN. § 48-4-108(b).

510 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(a).

511 MO. REV. STAT. § 141.983(15). Véase MO. REV. STAT. § 141.984(3).

512 68 PA. CONS. STAT. § 2109(c).

513 NEB. REV. STAT. § 19-5208(1).

514 ALA. CODE § 24-9-5(j).

515 W. VA. CODE § 31-18E-9(c).

516 MICH. COMP. LAWS § 124.754(2).

517 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(C).

518 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(c).

519 GA. CODE ANN. § 48-4-108(c)(1).

520 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(b).

521 MO. REV. STAT. § 141.984(4).

522 68 PA. CONS. STAT. § 2109(c).

523 NEB. REV. STAT. § 19-5208(2).

524 ALA. CODE § 24-9-5(j).

525 W. VA. CODE § 31-18E-9(c).

526 MICH. COMP. LAWS § 124.764(2), (3).

527 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.10(B)(1).

528 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(d).

529 GA. CODE ANN. § 48-4-108(d).

530 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(c)

531 MO. REV. STAT. § 141.984(5).

532 68 PA. CONS. STAT. § 2109(e).

533 NEB. REV. STAT. § 19-5208(3).

534 W. VA. CODE § 31-18E-9(e).

535 MICH. COMP. LAWS § 124.755(3). El dueño de una propiedad puede traspasar la propiedad en mora fiscal al Land Bank con una escritura en lugar de la ejecución fiscal, si el dueño de la propiedad tiene el permiso de las jurisdicciones fiscales afectadas y la ejecución hipotecaria de la unidad gubernamental. MICH. COMP. LAWS § 124.756(3), (4). Véase también MICH. COMP. LAWS § 124.770. Para los LB locales, consulte MICH. COMP. LAWS § 124.773(8).

536 OHIO REV. CÓDIGO ANN. §§ 5722.03, 5722.10. A un CLRC se le permite adquirir propiedad morosa, no mejorada por una vivienda y se le permite aceptar una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria.

537 El estatuto sólo prevé el mantenimiento del inventario; no dispone específicamente que la lista de inventario deba hacerse pública. MICH. COMP. LAWS§ 124.757(2).

538 OHIO REV. CODE ANN. § 5722.06(B).

539 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1608(h).

540 GA. CODE ANN. § 48-4-109(b).

541 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(b).

542 MO. REV. STAT. § 141.985.2.

543 68 PA. CONS. STAT. § 2110(a).

544 NEB. REV. STAT. § 19-5210(2).

545 ALA. CODE § 24-9-6(c)(1).

546 W. VA. CODE § 31-18E-10(a).

547 Propiedad adquirida bajo OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01 et seq. debe enajenarse en un plazo de 16 años o se venderá en subasta pública. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.13.

548 MICH. COMP. LAWS §§ 124.756(1), 124.757(1).

549 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1724.02(C),5722.06(D), 5722.07.

550 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(d).

551 GA. CODE ANN. § 48-4-109(c).

552 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11)(C),13-30-111(d).

553 MO. REV. STAT. § 141.983(15). Ver también MO. REV. STAT. § 141.985.4.

554 68 PA. CONS. STAT. § 2110(b).

555 NEB. REV. STAT. § 19-5210(4).

556 ALA. CODE § 24-9-7(b), (d).

557 W. VA. CODE § 31-18E-10(a).

558 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(h).

559 CLRC puede disponer de la tierra "según lo dispuesto en su plan y de conformidad con sus propósitos bajo el Capítulo 1724". OHIO REV. CODE ANN. § 5722.06. Cf. OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(I), (O), que permite a CLRC ejercer poderes bajo el capítulo 5722 y "hacer todo lo necesario y conveniente para llevar a cabo los propósitos de la sección 1724.01".

560 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(f).

561 GA. CODE ANN. § 48-4-109(g)(2).

562 TENN. CODE ANN. § 13-30-111(f).Tenga en cuenta, sin embargo, que un municipio creador tiene autoridad expresa para restringir esta delegación de autoridad de disposición.

563 MO. REV. STAT. § 141.985.6.

564 68 PA. CONS. STAT. § 2110(g)(2).

565 NEB. REV. STAT. § 19-5210(6). Tenga en cuenta, sin embargo, que un municipio creador tiene la autoridad expresa para restringir esta delegación de autoridad de disposición.

566 W. VA. CODE § 31-18E-10(g)(2).

567 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1)(h), (1)(i).

568 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(f).

569 GA. CODE ANN. § 48-4-106(a)(22).

570 TENN. CODE ANN. § 13-30-109(11).

571 MO. REV. STAT. § 141.983(12).

572 68 PA. CONS. STAT. § 2107(12).

573 NEB. REV. STAT. § 19-5207(1)(l).

574 W. VA. CODE § 31-18E-7(16).

575 MICH. COMP. LAWS § 124.757(1).

576 Porque OHIO REV. CODE ANN. §§ 5722.07 y 5722.08 contempla una distribución de los ingresos a las autoridades fiscales con gravámenes, parece que la consideración no monetaria no es aceptable en ciertos contextos.

577 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(c).

578 GA. CODE ANN. § 48-4-109(d)(2).

579 TENN. CODE ANN. § 13-30-111(c).

580 MO. REV. STAT. § 141.985(3).

581 68 PA. CONS. STAT. § 2110(c)(2).

582 NEB. REV. STAT. § 19-5210(3).

583 ALA. CODE § 24-9-7(b), (c).

584 W. VA. CODE § 31-18E-10(c)(2).

585 MICH. COMP. LAWS § 124.757(1).

586 OHIO REV. CODE ANN. § 5722.07.

587 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(c).

588 GA. CODE ANN. § 48-4-109(d)(2).

589 TENN. CODE ANN. § 13-30-111(c).

590 MO. REV. STAT. § 141.985(3). Podría decirse que se podría emplear una contraprestación no monetaria para superar un precio de venta inferior al valor justo de mercado. Sin embargo, este arreglo puede no tener éxito si entra directamente en conflicto con una oferta competidora al valor justo de mercado o superior, según el requisito de MO. REV. STAT. §141.985(7). Vender una propiedad por menos del valor justo de mercado activará los requisitos adicionales de votación de la junta en MO. REV. STAT. §141.981(6)(5).

591 68 PA. CONS. STAT. § 2110(c)(1).

592 NEB. REV. STAT. § 19-5210(3).

593 ALA. CODE § 24-9-7(c).

594 W. VA. CODE § 31-18E-10(b).

595 MICH. COMP. LAWS § 124.757(1).

596 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(c).

597 GA. CODE ANN. § 48-4-109(d)(2).

598 TENN. CODE ANN. § 13-30-111(c).

599 MO. REV. STAT. § 141.985(7).

600 68 PA. CONS. STAT. § 2110(c)(1).

601 NEB. REV. STAT. § 19-5210(3).

602 W. VA. CODE § 31-18E-10(b).

603 OHIO REV. CODE ANN. § 5722.06(B).

604 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1609(g).

605 MO. REV. STAT. § 141.980(1). Una agencia del banco de tierras no está autorizada a vender más de cinco parcelas contiguas a la misma entidad en el transcurso de un año.

606 MICH. COMP. LAWS § 124.754(1).

607 OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(D). Ver OHIO REV. CODE ANN. §§ 323.77, 5722.03(A). Si nadie ofrece la oferta mínima (que iguale los impuestos y tarifas atrasados) en una venta de ejecución hipotecaria de "tierra improductiva" (es decir, tierra morosa de impuestos no mejorada por una vivienda, OHIO REV. CODE ANN. § 5722.01(C), (F)) , la propiedad puede transferirse al CLRC dentro del cual se encuentra la parcela. Una vez que se forma un CLRC u otro programa de reutilización de tierras, el fiscal del condado debe reunir una lista de todas las parcelas morosas dentro del área geográfica de la entidad recién formada. En este punto, el CLRC, la ciudad o el condado puede seleccionar las parcelas que desea adquirir. Estas parcelas pueden ser embargadas con una oferta mínima como el monto de la morosidad. Si la parcela no se vende por la oferta mínima, se considera que el CLRC, la ciudad o el condado han realizado la oferta ganadora en la segunda venta. OHIO REV. CODE ANN. § 5722.03(D).

608 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616(h).

609 GA. CODE ANN. § 48-4-112(d), (e).

610 TENN. CODE ANN. § 13-30-110(a).

611 MO. REV. STAT. § 141.550.2(2). Ver también MO. REV. STAT. § 141.984.4.

612 68 PA. CONS. STAT. § 2117. Hay tres opciones diferentes de ejecución hipotecaria de impuestos en Pennsylvania: la Ley de Venta de Impuestos sobre Bienes Raíces, la Ley de Reclamación Municipal y Gravamen Fiscal, y la Ley de Venta y Cobro del Tesorero de la Ciudad de Segunda Clase. Un banco de tierras está autorizado a licitar competitivamente en cada sistema.

613 NEB. REV. STAT. § 19-5217(1).Esta sección permite que los bancos de terrenos ingresen una oferta mínima en una venta de impuestos, sin embargo, no permite expresamente que un banco de terrenos ofrezca más que la oferta mínima. Los bancos de tierras pueden ofertar hasta el monto que estarían dispuestos a pagar si hicieran una oferta de conformidad con el NEB. REV. STAT. § 19-5218.

614 W. VA. CODE § 31-18E-9(g).

615 Dependiendo de si ya se ha realizado una venta, se puede otorgar al CLRC una propiedad confiscada o morosa, sin mejoras donde no hubo postores en la venta, o se puede considerar que hizo la oferta mínima en una segunda venta, si ningún postor hace la oferta mínima, cancelando los impuestos y tasas que gravan el inmueble. La entidad en realidad no está haciendo una oferta en la venta; más bien, la oferta mínima se establece en el monto de la morosidad, de modo que si no se realiza esa oferta, se considera que la entidad ha ofertado ese

monto después del segundo intento de venta.

616 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616(h), (i).

617 GA. CODE ANN. § 48-4-112(d)(1).

618 TENN. CODE ANN. § 13-30-109.

619 MO. REV. STAT. § 141.560.3.

620 68 PA. CONS. STAT. § 2117(c)(2).

621 NEB. REV. STAT. § 19-5217(1)(b).

622 W. VA. CODE § 31-18E-9(g).

623 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616(h), (i).

624 MO. REV. STAT. § 141.560.3. Si una parcela se ha ofrecido a la venta y no se vendió en tres días diferentes, se considerará que el banco de tierras ha ofertado el monto total de todas las facturas de impuestos como una oferta de crédito. No se hace mención a los terceros compradores en este contexto del cuarto intento de venta cuando se considera que se ha realizado la oferta de crédito.

625 68 PA. CONS. STAT. § 2117(c)(2).

626 626 NEB. REV. STAT. § 19-5217(1)(b).

627 627 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616(i). Esto está permitido en aquellas jurisdicciones que siguen la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles de Nueva York, N.Y. REAL PROP. TAX § 1100 et seq.; otras jurisdicciones están sujetas a la legislación local. Ver N.Y. REAL PROP. TAX § 1104(2).

628 TENN. CODE ANN. § 13-30-109.

629 MO. REV. STAT. § 141.560.3.

630 68 PA. CONS. STAT. § 2117(c).

631 NEB. REV. STAT. § 19-5217(1)(a)(ii). Tenga en cuenta, sin embargo, que los bancos de tierras solo pueden ingresar ofertas automáticas en virtud de esta sección si los acreedores hipotecarios y acreedores han dado su consentimiento.

632 W. VA. CODE § 31-18E-9(g). Si el postor en una venta de impuestos no ofrece la cantidad total de impuestos, intereses y cargos, el banco de tierras tiene la opción de comprar la propiedad ofreciendo la cantidad total.

633 Siempre que la compra se haya realizado en remate, venta negociada o a un tercero. OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(M).

634 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616.

635 GA. CODE ANN. § 48-4-112(c), (d), (e).

636 MO. REV. STAT. § 141.560(3).

637 68 PA. CONS. STAT. § 2117(c), (d), (e).

638 NEB. REV. STAT. § 19-5217(2).

639 Siempre que la compra se haya realizado en remate, venta negociada o a un tercero. OHIO REV. CODE ANN. § 1724.02(M).

640 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616(a).

641 GA. CODE ANN. § 48-4-112(c)(1).

642 MO. REV. STAT. § 141.560.3. Si una parcela se ha ofrecido a la venta y no se ha vendido en tres días diferentes, se considerará que el banco de tierras ha ofertado el monto total de todas las facturas de impuestos. Esta es una oferta de crédito y permitiría que el banco inmobiliario compre gravámenes fiscales morosos por menos del monto nominal de los gravámenes fiscales vendidos.

643 NEB. REV. STAT. § 19-5217(2).

644 644 MICH. COMP. LAWS § 124.759(3).

645 645 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1616(f), permitir que el Land Bank, como titular de un gravamen fiscal, ejecute múltiples gravámenes en una sola acción bajo N.Y. REAL PROP. TAX § 1194(5).

646 GA. CODE ANN. § 48-4-112(e)(5).

647 Ver MO. REV. STAT. § 141.984.

648 68 PA. CONS. STAT. §117(c)(6).

649 Ver NEB. REV. STAT. § 19-5217. Bajo NEB. REV. STAT. § 77-1806, no obstante, el tesorero del condado comienza la venta de todas las propiedades morosas, continuando día a día hasta que se vendan todas. En este procedimiento, el Banco de Tierras podría ofertar por una o todas las propiedades.

650 ALA. CODE § 24-9-8.

651 Ver W. VA. CODE § 31-18E-9.

652 MICH. COMP. LAWS § 124.765. Lo más probable es que esto esté sujeto a los términos de IGA del estado. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6), (6)(g).

653 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1702.04, 1724.08.

654 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1603(f).

655 GA. CODE ANN. § 48-4-103(g).

656 TENN. CODE ANN. §§ 13-30-104, 13- 30-113.

657 MO. REV. STAT. § 141.980(3).

658 68 PA. STAT. ANN. § 2104(f)(2).

659 NEB. REV. STAT. §§ 19-5214, 19-5204(3).

660 W. VA. CODE § 31-18E-4(e)(2).

661 Depende de la IGA. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6)(g).

662 OHIO REV. CODE ANN. §§ 1702.47 - 1702.52.

663 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1613.

664 GA. CODE ANN. § 48-4-111(c)(1).

665 TENN. CODE ANN. § 13-30-113.La creación del gobierno local establece la forma de disolución; en caso contrario, el Banco de Tierras podrá disolverse en la misma forma que cualquier otra sociedad anónima.

666 MO. REV. STAT. § 141.1012.

667 68 PA. STAT. ANN. § 2114(b).

668 NEB. REV. STAT. § 19-5214

669 ALA. CODE § 24-9-10(c)(7).

670 W. VA. CODE § 31-18E-5(h)(3).

671 Depende del IGA. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6)(g).

672 OHIO REV. CODE ANN. § 5722.12. Para CLRC, parece que esta entidad podría disolverse de cualquier manera descrita en el estatuto de la Ley de Corporaciones sin fines de lucro de Ohio, OHIO REV. CODE ANN. §§ 1702.47 - 1702.52.

673 TENN. CODE ANN. § 13-30-113.

674 MO. REV. STAT. § 141.1012.

675 68 PA. STAT. ANN. § 2114(b).

676 NEB. REV. STAT. § 19-5214. Esta sección requiere que las dos terceras partes del órgano de gobierno del municipio creador aprueben la disolución.

677 ALA. CODE § 24-9-10(c)(7).

678 W. VA. CODE § 31-18E-14(b).

679 Depende el IGA. MICH. COMP. LAWS § 124.773(6)(g).

680 La transferencia de los activos del Land Bank al condado está sujeta a una determinación alternativa por parte de la junta de comisionados y el tesorero del condado. OHIO REV. CODE ANN. §1724.07(B). Si la propiedad fue adquirida como parte de un Programa de Reutilización de Tierras bajo OHIO REV. CODE ANN. § 5722.12, en el momento de la disolución, los activos de un Programa de reutilización de terrenos deben distribuirse de acuerdo con § 5722.08, lo que permite la retención de los fondos de la venta de terrenos para uso compatible con los propósitos del CLRC.

681 N.Y. NOT-FOR-PROFIT CORP. § 1613.

682 GA. CODE ANN. § 48-4-111(c)(3).

683 TENN. CODE ANN. § 13-30-113.

684 MO. REV. STAT. § 141.1012.

685 68 PA. STAT. ANN. § 2114(c).

686 NEB. REV. STAT. § 19-5214.

687 ALA. CODE § 24-9-10(c)(7).

688 La tierra se transfiere de vuelta al municipio o condado donde está ubicada. W.VA. CODE § 31-18E-14(c)(2).

APÉNDICE D

PLANTILLA PARA LA LEGISLACIÓN DE BANCOS DE TIERRAS

Esta plantilla para la legislación del banco de tierras estatal ha formado la base para la "tercera generación" de estatutos de bancos de tierras. Los puntos conceptuales básicos de esta legislación se extraen de las prácticas y experiencias de la primera y segunda generación de estatutos de banco de tierras. Prácticamente todos los conceptos o puntos doctrinales se pueden encontrar en el estatuto de la Autoridad de Vía Rápida del Banco de Tierras de Michigan, "Michigan Land Bank Fast Track Authority" y legislación relacionada, o la legislación de bancos de tierras de Ohio de 2008 y 2010. El objetivo de este modelo, como legislación de tercera generación, es reunir en un solo acto legislativo todos los elementos básicos, conceptos y doctrinas de bancos de tierras de una manera que se pueda adaptar más fácilmente para otros estados.

Como con cualquier conjunto genérico de documentos legales, no es apropiado simplemente copiarlos o cortarlos y pegar porciones de ellos, para adopción en cualquier jurisdicción dada. Diseñar adecuadamente las políticas y procedimientos para una jurisdicción en particular deben hacerse a la luz del lenguaje preciso de la constitución estatal aplicable, todos los demás estatutos estatales existentes, así como la forma apropiada para iniciativas legislativas. Esta plantilla debe verse sólo como un ejemplo de un enfoque o acercamiento que se ha tomado con respecto al tema.

Todas las referencias a "Estado" deben interpretarse como marcadores de posición para el nombre del estado donde se está utilizando como modelo para la legislación sobre bancos de tierras.

SECCIÓN 1. TÍTULO ABREVIADO

Esta ley se conocerá y podrá ser citada como Ley del Banco de Tierras del Estado. **[Una referencia a la ubicación de la Ley dentro de un estado marco legal se puede incluir aquí.]**

SECCIÓN 2. HALLAZGOS LEGISLATIVOS Y PROPÓSITO

El legislador determina y declara lo siguiente:

a. Las comunidades de **[estado]** son importantes para la vitalidad social y económica del estado. Ya sea urbano, suburbano o rural, muchas comunidades están luchando para hacer frente a las propiedades vacantes, abandonadas y con impuestos en mora.

b. Existe una crisis en muchas ciudades y sus áreas metropolitanas causada por la desinversión en bienes raíces y que resulta en una cantidad significativa de propiedades desocupadas y abandonadas. Por ejemplo, **[puede incluir estadísticas específicas del estado con respecto a propiedades desocupadas y los costos que estas propiedades imponen a los gobiernos estatales y locales]**. Esta condición de vacante y propiedad abandonada representa pérdida de ingresos para los gobiernos locales y grandes costos asociados con la demolición, la seguridad peligros y el deterioro generalizado de los vecindarios, incluidas las ejecuciones hipotecarias resultantes.

c. Existe la necesidad de fortalecer y revitalizar la economía del estado y sus unidades locales de gobierno resolviendo de manera coordinada los problemas de los inmuebles baldíos y abandonados y fomentando el desarrollo de dicha propiedad y promover el crecimiento económico. Tales problemas pueden incluir impuestos múltiples jurisdicciones que carecen de políticas comunes, inspección de propiedad ineficaz, aplicación de códigos y propiedad apoyo de rehabilitación, procedimientos de ejecución hipotecaria prolongados y/o inadecuados, y falta de coordinación y recursos para apoyar la revitalización económica.

d. Existe una necesidad pública predominante de enfrentar los problemas causados por vacantes, abandonados y morosos con los impuestos, a través de la creación de nuevas herramientas que estarán disponibles para las comunidades en todo el Estado permitiéndoles convertir espacios vacíos en lugares vibrantes.

e. Los bancos de tierras son una de las herramientas que pueden utilizar las comunidades para facilitar la devolución de terrenos baldíos, abandonados, y propiedades morosas para uso productivo.

f. Los bancos de tierras deben estar disponibles como una herramienta para ayudar en la prestación de servicios de gestión de emergencias después de un desastre natural y una declaración de emergencia por parte del Gobernador.

SECCIÓN 3. DEFINICIONES

Las siguientes palabras y frases cuando se usan en esta Ley tendrán los significados que se les dan en esta sección a menos que el contexto indique claramente lo contrario:

a. "Banco de Tierras" significará un banco de tierras establecido como **[insertar el tipo de entidad legal que será el banco de tierras]** bajo este capítulo y de acuerdo con las disposiciones de esta Ley y conforme a esta Ley.

b. "Bien Inmueble" significará terrenos, terrenos bajo el agua, estructuras y todas y cada una de las servidumbres, derechos de aire, franquicias herencias e incorporales y todos los bienes y derechos sobre ellos, legales y equitativos, incluidos los plazos por años y gravámenes por medio de juicio, hipoteca o de otro modo, y todos y cada uno de los accesorios y mejoras ubicados en ellos.

c. "Distrito Escolar" se refiere a un distrito escolar tal como se define en la ley estatal. **[La inclusión de esta definición supone que se mantiene el lenguaje legislativo con respecto a la capacidad de participación de un distrito escolar. Si las secciones siguientes son alteradas, esta definición puede no ser necesaria.]**

a. “Junta Directiva” o “Junta” significará la Junta Directiva de un Banco de Tierras.

b. “Ley” significará esta Ley del Banco de Tierras.

c. “Municipio” significará una ciudad, pueblo, ayuntamiento o condado que no sea un condado ubicado completamente dentro de una ciudad. **[Esta definición amplia de “municipio” a puede utilizarse menos que la ley estatal defina municipio de manera diferente. En ese caso, la definición estatal debe compararse cuidadosamente con la definición del término específico del banco de tierras definido en la Sección 3(d) para todos posibles permutaciones dado el uso de los términos a lo largo de la legislación.]**

d. [Para fines de consistencia, esta legislación modelo usa el término “Unidad Gubernamental de Ejecución Hipotecaria” en referencia a un gobierno local capaz de crear un banco de tierras. Debido a que los gobiernos locales que caen dentro de esta definición serán capaces de crear bancos de tierras, y dado que los bancos de tierras idealmente tienen vínculos directos con el sistema de ejecución hipotecaria del impuesto a la propiedad, es recomendable vincular el término, a través de una referencia cruzada, a aquellos gobiernos locales que recaudan impuestos sobre la propiedad. Por lo tanto, si el estatuto del impuesto a la propiedad define a los gobiernos locales que pueden participar en el sistema de ejecución hipotecaria del impuesto a la propiedad como “distritos fiscales”, una referencia cruzada brindará una definición simple e inmediata para la cual los gobiernos locales pueden crear bancos de tierras, aquellos que también son “distritos fiscales”. Sin embargo, los redactores pueden determinar que un término diferente, como “Jurisdicción del Banco de Tierras”, es más adecuado debido a la preferencia de hacer una referencia cruzada a una sección de la ley que controla la creación de otras autoridades gubernamentales, como las autoridades de redesarrollo. Si un estatuto de redesarrollo estatal establece que solo ciertos gobiernos locales pueden crear autoridades de redesarrollo, los redactores pueden preferir adoptar la misma limitación haciendo referencia cruzada a esa disposición legal.]

SECCIÓN 4. CREACIÓN Y EXISTENCIA

a. Cualquier unidad gubernamental ejecutora puede optar por crear un Banco de Tierras mediante la adopción de una ordenanza, regla o resolución según corresponda a dicha unidad gubernamental ejecutora cuya acción especifica lo siguiente:

   1. El nombre del Banco de Tierras.

   2. El número de miembros del Consejo de Administración, que estará compuesto por un número impar de miembros, y será no menor de cinco miembros ni mayor de once miembros.

   3. Las personas iniciales para servir como miembros de la Junta Directiva, y la duración de los términos para que han de servir.

   4. Las calificaciones, forma de selección o nombramiento y duración del cargo de los miembros de la Junta.

b. Dos o más unidades gubernamentales ejecutoras pueden optar por celebrar un acuerdo de cooperación intergubernamental que crea un solo Banco de Tierras para actuar en nombre de dichas unidades gubernamentales ejecutoras, cuyo acuerdo será autorizado por y estar de acuerdo con las disposiciones de la Sección 4(a) de esta Ley.

c. Cualquier unidad gubernamental ejecutora y cualquier municipio pueden optar por celebrar un acuerdo intergubernamental acuerdo de cooperación que crea un solo Banco de Tierras para actuar en nombre de dicha unidad gubernamental ejecutora o unidades y municipio, cuyo acuerdo deberá ser autorizado por y estar de acuerdo con las disposiciones de Sección 4(a) de esta Ley.

d. Excepto cuando se crea un Banco de Tierras de conformidad con la Sección 4(b) o (c) de esta Ley, en caso de que un condado cree un Banco de Tierras, dicho Banco de Tierras tendrá el poder de adquirir bienes inmuebles solo en aquellas partes de tales condado ubicado fuera de los límites geográficos de cualquier otro Banco de Tierras creado por cualquier otra ejecución hipotecaria unidad gubernamental ubicada parcial o totalmente dentro de dicho condado.

e. Un distrito escolar puede participar en un BTC de conformidad con un acuerdo de cooperación intergubernamental con la unidad o unidades gubernamentales ejecutoras que crean el Banco de Tierras, en cuyo acuerdo se especificarán las membresías, si alguna, de dicho distrito escolar en la Junta Directiva del BTC, o las acciones del BTC que están sujetos a la aprobación del distrito escolar.

f. Cada Banco de Tierras creado de conformidad con esta Ley será **[insertar el tipo de entidad legal que será el banco de tierras]** de acuerdo con la ley del Estado, y tendrá duración permanente y perpetua hasta que se dé por terminado y disuelto de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 14 de esta Ley.

SECCIÓN 5. APLICABILIDAD DE LA LEY ESTATAL

Esta Ley se aplicará únicamente a los Bancos de Tierras creados conforme a esta Ley. Si alguna disposición de esta Ley entra en conflicto con otras secciones de la ley estatal, prevalecerán las disposiciones de esta Ley. **[Al referirse a la ley estatal, puede ser más específico si hay secciones por las que los redactores no quieren que los bancos de tierras estén limitados.]**

SECCIÓN 6. JUNTA DIRECTIVA

a. El tamaño inicial de la Junta se determinará de conformidad con el Artículo 4 de esta Ley. A menos que esté restringido por la acciones o acuerdos especificados en el Artículo 4 de esta Ley, y sujeto a los límites establecidos en este Artículo, el tamaño de la Junta podrá ajustarse de acuerdo con los estatutos del Banco de Tierras.

b. En caso de que se cree un Banco de Tierras en virtud de un acuerdo intergubernamental de conformidad con la Sección 4 de esta Ley, dicho acuerdo de cooperación intergubernamental especificará los asuntos identificados en la Sección 4(a) de este acto.

c. No obstante cualquier ley en contrario, cualquier funcionario público será elegible para servir como miembro de la Junta y el la aceptación del nombramiento no dará por terminado ni menoscabará dicho cargo público. Para efectos de esta sección, "funcionario público" significará una persona que es elegida para un cargo municipal. Cualquier empleado municipal será elegible.

d. Los miembros de la Junta Directiva elegirán anualmente de entre ellos un presidente, un vicepresidente, un tesorero y los demás funcionarios que determine la Junta, y establecerá sus deberes según se regule por las reglas adoptadas por la Junta.

e. La Junta establecerá las reglas y requisitos relativos a la asistencia y participación de los miembros en sus reuniones, ordinarias o extraordinarias. Esas normas y reglamentos podrán prescribir un procedimiento por el cual, en caso de que un miembro no cumple con tales reglas y regulaciones, dicho miembro puede ser descalificado y eliminado automáticamente de su cargo por no menos de una mayoría de votos de los miembros restantes de la Junta, y la posición de ese miembro quedará vacante a partir del primer día del mes calendario siguiente. Cualquier persona removida bajo las disposiciones de esta subsección no será elegible para la reelección a la Junta, a menos que dicha reelección sea confirmada por unanimidad de la Junta.

f. Una vacante en la Junta se cubrirá de la misma manera que el nombramiento original.

g. Los miembros de la Junta desempeñarán sus funciones sin remuneración, tendrán la facultad de organizar y reorganizar el ejecutivo, departamentos administrativos, clericales y otros del Banco de Tierras y para fijar los deberes, facultades y compensaciones de todos los empleados, agentes y consultores del Banco de Tierras. La Junta puede reembolsar a cualquier miembro los gastos efectivamente incurridos en el desempeño de sus funciones en nombre del Banco de Tierras.

h. La Junta se reunirá en sesión ordinaria de acuerdo con un calendario adoptado por la Junta, y también se reunirá en sesión especial convocada por el presidente o previa notificación por escrito firmada por la mayoría de los miembros. La presencia de la mayoría de los miembros totales de la Junta constituirá cuórum.

i. Todas las acciones de la Junta serán aprobadas por el voto afirmativo de la mayoría de los miembros de esa Junta presentes y votantes. Sin embargo, no se autorizará ninguna acción de la Junta sobre los siguientes asuntos a menos que se apruebe por la mayoría de los miembros de la Junta Directiva:

   1. Adopción de estatutos y otras normas y reglamentos para la conducción de los negocios del Banco de Tierras. La mayoría de los miembros de la Junta, sin incluir las vacantes, constituirá cuórum para la conducción de los negocios.

   2. Contratación o despido de cualquier empleado o contratista del Banco de Tierras. Esta función podrá, por mayoría de voto, ser delegada por la Junta a un oficial específico o comité del Banco de Tierras, bajo tal términos y condiciones, y en la medida que la Junta pueda especificar.

   3. El endeudamiento.

   4. Aprobación o modificación del presupuesto anual.

   5. Venta, arrendamiento, gravamen o enajenación de bienes inmuebles, mejoras o bienes muebles con valor de más de $50,000.

j. Los miembros de una Junta no serán responsables personalmente de los bonos u otras obligaciones del Banco de Tierras, y los derechos de los acreedores serán únicamente contra dicho Banco de Tierras.

k. No se permitirá el voto mediante poder. Cualquier miembro puede solicitar un voto registrado sobre cualquier resolución o acción del Banco de Tierras.

SECCIÓN 7. PERSONAL

Un Banco de Tierras puede emplear un secretario, un director ejecutivo, su propio abogado y personal legal, y tales expertos técnicos, y tales otros agentes y empleados, permanentes o temporales, según lo requiera, y podrá determinar las calificaciones y fijar la compensación y los beneficios de tales personas. Un Banco de Tierras también puede celebrar contratos y acuerdos con municipios para los servicios de dotación de personal a ser prestados al Banco de Tierras por los municipios o agencias o departamentos de los mismos, o para que un Banco de Tierras brinde dichos servicios de dotación de personal a municipios o agencias o departamentos de los mismos.

SECCIÓN 8. FACULTADES

Un Banco de Tierras constituirá un **[insertar el tipo de entidad legal que será el banco de tierras]** bajo la ley estatal, cuyos poderes incluirán todos los poderes necesarios o apropiados para llevar a cabo y efectuar los propósitos y disposiciones de esta Ley, incluyendo la siguientes poderes además de los aquí otorgados de otro modo:

a. Adoptar, reformar y derogar estatutos para la regulación de sus asuntos y la conducción de sus negocios.

b. Demandar y ser demandado en su propio nombre y declarar y ser implorado en todas las acciones civiles, incluyendo, pero no limitado a, acciones de saneamiento de propiedad del Banco de Tierras.

c. Adoptar un sello y alterarlo a su antojo.

d. Tomar prestado de prestamistas privados, de municipios, del Estado o de fondos del gobierno federal, según sea necesario, para el funcionamiento y trabajo del Banco de Tierras.

e. Emitir bonos y pagarés de renta negociables conforme a las disposiciones de esta Ley.

f. Procurar seguros o garantías del gobierno estatal o federal de los pagos de cualesquiera deudas o partes de los mismos incurridos por el Banco de Tierras, y para pagar las primas en relación con los mismos.

g. Celebrar contratos y demás instrumentos necesarios, accesorios o convenientes para el cumplimiento de sus deberes y el ejercicio de sus facultades, incluidos, entre otros, los acuerdos intergubernamentales en virtud de **[referirse a la sección de la ley estatal que permite acuerdos de cooperación intergubernamental]** para el ejercicio conjunto de facultades previstas en esta Ley.

h. Celebrar contratos y otros instrumentos necesarios, accesorios o convenientes para el desempeño de las funciones por el Banco de Tierras a nombre de municipios o agencias o departamentos de municipios, o la actuación por municipalidades o agencias o departamentos de municipalidades de funciones por cuenta del Banco de Tierras.

i. Celebrar y ejecutar los contratos y demás instrumentos necesarios o convenientes para el ejercicio de las facultades del Banco de Tierras.

j. Contratar seguros contra pérdidas en relación con los bienes inmuebles, activos o actividades del Banco de Tierras.

k. Invertir dinero del Banco de Tierras, a discreción de la Junta Directiva, en instrumentos, obligaciones, valores o bienes determinados por la Junta Directiva, y nombrar y utilizar depositarios para su dinero.

l. Celebrar contratos para la administración, el cobro de rentas o la venta de bienes inmuebles del Banco de Tierras.

m. Diseñar, desarrollar, construir, demoler, reconstruir, rehabilitar, renovar, reubicar y de otra manera mejorar bienes inmuebles bienes o derechos o intereses en bienes inmuebles.

n. Fijar, cobrar y cobrar rentas, tasas y cargos por el uso de bienes inmuebles del Banco de Tierras y por servicios proporcionados por el Banco de Tierras.

o. Otorgar o adquirir licencia, servidumbre, arrendamiento (como arrendador y como arrendatario), u opción sobre bienes inmuebles del Banco de Tierras.

p. Para entrar en sociedades, empresas conjuntas y otras relaciones de colaboración con los municipios y otros públicos y entidades privadas para la propiedad, administración, desarrollo y disposición de bienes inmuebles.

q. Hacer todo lo necesario o conveniente para lograr los objetivos y propósitos del Banco de Tierras u otras leyes que se relacionan con los propósitos y responsabilidad del Banco de Tierras.

r. Un Banco de Tierras no poseerá ni ejercerá el poder de dominio inminente.

SECCIÓN 9. ADQUISICIÓN DE BIENES

a. Los bienes inmuebles de un Banco de Tierras y sus rentas y operaciones están exentos de toda tributación por el Estado y por cualquiera de sus subdivisiones políticas.

b. El Banco de Tierras podrá adquirir bienes inmuebles o participaciones en bienes inmuebles mediante donación, enajenación, transferencia, permuta, ejecución hipotecaria, compra o de otra manera en los términos y condiciones y de la manera que el Banco de Tierras considere adecuada.

c. El Banco de Tierras podrá adquirir bienes inmuebles mediante contratos de compra, contratos de arrendamiento con opción a compra, contratos de venta a plazos, contactos de tierras, y puede aceptar transferencias de municipios en los términos y condiciones acordados por el Banco de Tierras y el municipio. Sin perjuicio de cualquier otra ley en contrario, cualquier municipio podrá transferir al Banco de Tierras bienes inmuebles e intereses en bienes inmuebles del municipio en los términos y condiciones de acuerdo con los procedimientos que determine el municipio.

d. El Banco de Tierras mantendrá todos sus bienes inmuebles de conformidad con las leyes y ordenanzas de la jurisdicción en que se encuentra el inmueble.

e. El Banco de Tierras no será dueña ni poseerá bienes inmuebles ubicados fuera de los límites jurisdiccionales de la unidad gubernamentales de ejecución hipotecaria o unidades gubernamental que creó el Banco de Tierras; Sin embargo, se puede otorgar autoridad a un Banco de Tierras en virtud de un acuerdo de cooperación intergubernamental con otro municipio para administrar y mantener bienes inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción de dicho otro municipio.

f. Sin perjuicio de cualquier otra disposición legal en contrario, cualquier municipio podrá enajenar a un Banco de Tierras propiedad e intereses en bienes inmuebles en los términos y condiciones, y de acuerdo con los procedimientos, como determinado por el municipio otorgante.

SECCIÓN 10. DISPOSICIÓN DE LA PROPIEDAD

a. El Banco de Tierras tendrá a su nombre todos los bienes inmuebles adquiridos por el Banco de Tierras independientemente de la identidad del enajenante de tales bienes.

b. El Banco de Tierras mantendrá y pondrá a disposición del público para revisión e inspección un inventario de todos los bienes inmuebles propiedad del Banco de Tierras.

c. El Banco de Tierras determinará y establecerá en políticas y procedimientos de la Junta Directiva los términos generales y condiciones de la contraprestación a recibir por el Banco de Tierras por la transmisión de bienes inmuebles e intereses en bienes inmuebles, cuya contraprestación puede tomar la forma de pagos en dinero y obligaciones financieras garantizadas, convenios y condiciones relacionados con el uso presente y futuro de la propiedad, compromisos contractuales de los Otorgantes, y cualquier otra forma de contraprestación que la Junta Directiva determine que es en el mejor interés del Banco de Tierras.

d. El Banco de Tierras puede traspasar, permutar, vender, traspasar, arrendar como arrendatario, otorgar, liberar y dar por muerto, pignorar e hipotecar cualquiera y todos los intereses en, sobre o a los bienes inmuebles del Banco de Tierras.

e. Una unidad gubernamental ejecutora puede, en su resolución u ordenanza que crea un Banco de Tierras, o, en el caso de múltiples unidades gubernamentales de ejecución hipotecaria creando un solo Banco de Tierras en el intergubernamental aplicable acuerdo de cooperación, establecer un orden jerárquico de prioridades para el uso de bienes inmuebles transmitidos por un Banco de Tierras que incluye, entre otros, (1) uso para espacios y lugares puramente públicos, (2) uso para vivienda asequible, (3) uso para actividades minoristas, comerciales e industriales, o (4) uso como áreas de conservación de vida silvestre, y tales otros usos y en el orden jerárquico que determine la unidad o unidades gubernamentales ejecutoras.

f. Una unidad gubernamental ejecutora puede, en su resolución u ordenanza que crea un Banco de Tierras, o, en el caso de múltiples unidades gubernamentales de ejecución hipotecaria creando un solo Banco de Tierras en el intergubernamental aplicable acuerdo de cooperación, requieren que cualquier forma particular de disposición de bienes inmuebles, o cualquier disposición de bienes inmuebles ubicados dentro de jurisdicciones específicas, estarán sujetos a requisitos específicos de votación y aprobación de la Junta Directiva. Excepto y a menos que esté restringido o restringido de esta manera, la Junta Directiva puede delegar a los funcionarios y empleados la autoridad para celebrar y ejecutar acuerdos, instrumentos de transporte y todos los demás documentos relacionados con la transmisión de bienes inmuebles por parte del Banco de Tierras.

SECCIÓN 11. FINANCIAMIENTO DE LAS OPERACIONES DEL BANCO DE TIERRAS

a. Un Banco de Tierras puede recibir financiamiento a través de donaciones y préstamos de la unidad o unidades gubernamentales ejecutoras que creó el Banco de Tierras, de otros municipios, del Estado, del gobierno federal y de otros y fuentes privadas.

b. Un Banco de Tierras puede recibir y retener pagos por servicios prestados, por alquileres y pagos de arrendamiento recibidos, a cambio de enajenación de bienes muebles e inmuebles, para el producto de la cobertura de seguros por pérdidas incurridos, por ingresos de inversiones, y por cualquier otro activo y actividad legalmente permitida a un Banco de Tierras en virtud de esta Ley.

c. El cincuenta por ciento de los impuestos sobre la propiedad inmueble recaudados sobre la propiedad inmueble traspasada por un Banco de Tierras de conformidad con las leyes de Estado será remitido al Banco de Tierras. Dicha asignación de los ingresos del impuesto sobre la propiedad comenzará con el primer año contributivo siguiente a la fecha de la enajenación y continuará por un período de cinco años. **[Para hacer esto subsección permisiva, en lugar de obligatoria, el lenguaje debe cambiarse de "deberá" a "podrá".]**

d. La autoridad rectora de la jurisdicción que crea un Banco de Tierras tendrá la facultad de aumentar la monto de la tarifa, multa o cargo impuesto por la falta de pago de los impuestos sobre la propiedad recaudados dentro de dicha jurisdicción conforme a **[Secciones del Código Estatal _____]**. El importe de dicha tasa, sanción o cargo adicional será **[la cantidad de $ XXX] [YYY por ciento de la factura total de impuestos a partir de la fecha en que ocurre la morosidad por primera vez]**. En el caso de que tal se autorice y cobre una tarifa, sanción o cargo suplementario, todos los ingresos suplementarios se transferirán al Banco de Tierras.

SECCIÓN 12. PRÉSTAMO Y EMISIÓN DE BONOS

a. Un Banco de Tierras tendrá la facultad de emitir bonos para cualquiera de sus fines sociales, el principal y los intereses que son pagaderos de sus ingresos en general. Cualquiera de tales bonos puede estar garantizado por una prenda de cualquier ingreso, incluyendo subvenciones o contribuciones del Estado, el gobierno federal o cualquier agencia, y la instrumentalidad del mismo, o por hipoteca de cualquier propiedad del Banco de Tierras.

b. Se declara que los bonos emitidos por un Banco de Tierras tienen todas las calidades de instrumentos negociables bajo la derecho mercantil y el derecho de títulos de comercio del Estado.

c. Los bonos de un Banco de Tierras creado bajo las disposiciones de esta Ley y los ingresos de los mismos serán en todo momento libres de impuestos para fines estatales o locales en virtud de cualquier disposición de la ley estatal.

d. Los bonos emitidos por el Banco de Tierras serán autorizados por resolución de la Junta y serán obligaciones limitadas del Banco de Tierras; el principal y los intereses, los costos de emisión y otros costos accesorios serán pagaderos exclusivamente de los ingresos y rentas derivados de la venta, arrendamiento u otra disposición de los activos del Banco de Tierras. A discreción del Banco de Tierras, los bonos pueden estar garantizados adicionalmente por una hipoteca u otro dispositivo de seguridad que cubra la totalidad o parte del proyecto del que pueden derivarse los ingresos así prometidos. Cualquier bono de reembolso emitido será pagadero de cualquier fuente descrita anteriormente o de la inversión de cualquiera de los ingresos del reembolso bonos, y no constituirá una deuda o prenda del crédito general de cualquier ejecución hipotecaria gubernamental unidad o municipio dentro del significado de cualquier limitación constitucional o legal de endeudamiento y contendrá un considerando a tal efecto. Los bonos del Banco de Tierras se emitirán en tal forma, serán en tal denominaciones, devengarán intereses, vencerán de esa manera y serán ejecutados por uno o más miembros de la Junta en la forma prevista en la resolución que autorice su emisión. Dichos bonos pueden estar sujetos a redención a opción y en la forma que determine el Directorio en la resolución que autorice su emisión.

e. Cualquier municipio puede optar por garantizar, asegurar o de otra manera quedar obligado primaria o secundariamente sobre el endeudamiento del Banco de Tierras sujeto, sin embargo, a todas las demás disposiciones de la ley estatal aplicables a endeudamiento municipal.

f. Los bonos emitidos por el Banco de Tierras se emitirán, venderán y entregarán de conformidad con los términos y disposiciones de una resolución adoptada por la Junta. La Junta podrá vender tales bonos de tal manera, ya sea en venta pública o privada, y por el precio que determine que sea en el mejor interés del Banco de Tierras. La resolución de emisión de bonos se publicará en un periódico de circulación general dentro de la jurisdicción del Banco de Tierras.

g. Ni los miembros de un Banco de Tierras ni ninguna persona que ejecute los bonos será responsable personalmente de tales bonos con motivo de la emisión de los mismos. Dichos bonos u otras obligaciones de un Banco de Tierras no serán una deuda de cualquier municipio o del Estado, y así lo expresarán en su faz, ni ningún municipio o el **Estado** ni ningún rentas o cualquier propiedad de cualquier municipio o del Estado responderá por ellas.

SECCIÓN 13. REGISTROS PÚBLICOS Y REUNIONES PÚBLICAS

La Junta levantará actas y actas de todas sus actuaciones. Salvo que se disponga lo contrario en esta sección, Banco de Tierras estará sujeto a **[inserte las referencias cruzadas deseadas a cualquier ley estatal que rija la ética y el trato justo, como leyes de sol, leyes de reuniones abiertas o leyes de libertad de información].**

SECCIÓN 14. DISOLUCIÓN DEL BANCO DE TIERRAS

Un Banco de Tierras podrá ser disuelto como una **[tipo de entidad legal que es el banco de tierras bajo esta legislación]** luego que transcurran sesenta días naturales después de una resolución afirmativa es aprobada por dos tercios de los miembros de la Junta Directiva. Se dará un aviso previo de sesenta días y por escrito de la consideración de una resolución de disolución a la unidad gubernamental ejecutora o unidades que crearon el Banco de Tierras, se publicará en un diario local de circulación general, y se enviará correo certificado al fideicomisario de cualquier bono en circulación del Banco de Tierras. Al disolverse el Banco de Tierras, todos los bienes inmuebles propiedad, propiedad personal y otros activos del Banco de Tierras se convertirán en activos del gobierno ejecutor unidad o unidades que crearon el Banco de Tierras. En caso de que dos o más unidades gubernamentales ejecutoras creen un Banco de Tierras de conformidad con la Sección 4 de esta Ley, el retiro de una o más unidades gubernamentales ejecutoras no resultar en la disolución del Banco de Tierras a menos que el acuerdo intergubernamental así lo disponga y no haya ejecución hipotecaria unidad gubernamental que desee continuar la existencia del Banco de Tierras.

SECCIÓN 15. CONFLICTOS DE INTERÉS

Ningún miembro de la Junta o empleado de un Banco de Tierras adquirirá participación alguna, directa o indirecta, en bienes inmuebles del Banco de Tierras, en cualquier bien inmueble a ser adquirido por el Banco de Tierras, o en cualquier bien inmueble a ser adquirido de la Tierra Banco. Ningún miembro de la Junta o empleado de un Banco de Tierras tendrá interés, directo o indirecto, en cualquier contrato o contrato propuesto para materiales o servicios a ser suministrados o utilizados por un Banco de Tierras. La Junta puede adoptar normas y reglamentos que abordan posibles conflictos de intereses y pautas éticas para los miembros de la Junta y los empleados del banco de tierras.

SECCIÓN 16. CREACIÓN DEL BANCO DE TIERRAS EN UN DESASTRE NATURAL

En caso de un desastre natural que cause daños generalizados y destrucción de bienes inmuebles y mejoras y desplazamiento de residentes, el Gobernador tendrá la autoridad, luego de la emisión de una declaración de emergencia, para crear un Banco de Tierras de conformidad con lo dispuesto en este Artículo 16.

a. El Gobernador tendrá la autoridad, previa consulta con los funcionarios de gobierno electos de la zona geográfica área sujeta a la declaración de emergencia del Gobernador, para emitir una orden ejecutiva disponiendo la inmediata creación de un Banco Territorial de y para dichos gobiernos locales.

b. La orden ejecutiva dispondrá sobre los asuntos identificados en la Sección 4 de esta Ley.

c. El Banco de Tierras creado conforme a esta Sección 16 tendrá todos los poderes de un Banco de Tierras creado conforme a este acto.

d. Cualquier Banco de Tierras creado conforme a esta Sección 16 puede convertirse en un Banco de Tierras creado conforme a la Sección 4 de esta Ley por acción necesaria y apropiada de los gobiernos locales que contienen las áreas geográficas sujeto a la declaración de emergencia, momento en el cual dicho Banco de Tierras de la Sección 4 será el sucesor en interés y por ley al Banco de Tierras creado conforme a esta Sección 16.

e. En caso de que no se cree un Banco de Tierras de la Sección 4 aplicable de conformidad con la Sección 16(d), al final de doce (12) meses después de la fecha de la orden ejecutiva del Gobernador, se creó el Banco de Tierras de conformidad con este Artículo 16 se disolverá de conformidad con el Artículo 14 de esta Ley.

SECCIÓN 17. INTERPRETACIÓN, INTENCIÓN Y ALCANCE DE LA LEY

Esta Ley se interpretará liberalmente para llevar a cabo la intención legislativa y los propósitos de manera completa e independiente autorización para la realización de todos y cada uno de los actos y cosas autorizados por esta Ley, y todos los poderes otorgados interpretarse en sentido amplio para llevar a cabo la intención y los propósitos y no como una limitación de facultades. Salvo que se indique lo contrario expresamente establecido en esta Ley, en el ejercicio de sus poderes y deberes bajo esta Ley y sus poderes relacionados con la propiedad en poder del Banco de Tierras, el Banco de Tierras tendrá el control total y completo como si representara una empresa privada. El dueño de la propiedad y no estará sujeto a las restricciones impuestas por los estatutos, ordenanzas o resoluciones de una unidad local de gobierno.

SECCIÓN 18. CUMPLIMIENTO DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD MOROSO

[Debido a que las leyes estatales de impuestos a la propiedad varían ampliamente, es imposible proporcionar un lenguaje modelo para una sección que vincula los bancos de tierras con ejecución hipotecaria del impuesto a la propiedad. Se debe redactar un lenguaje de modo que los bancos de tierras puedan usarse para ayudar a las comunidades a ocuparse de las tierras vacantes y propiedades abandonadas. Por ejemplo, una subsección debería permitir que un banco de tierras tenga la capacidad de descargar y extinguir impuestos sobre las propiedades propiedad del banco de tierras. La legislación debe dar a un banco de tierras la autoridad para participar en impuestos ejecuciones hipotecarias y ventas con gravámenes fiscales para evitar que los especuladores de otros estados dominen el mercado. Consideraciones especiales sobre la forma, cantidad, sustancia y oportunidad de las obligaciones de un banco de tierras al participar en el proceso de ejecución fiscal debe ser hecha. Finalmente, las ejecuciones hipotecarias masivas por parte de un banco de tierras o del gobierno local deben permitirse para promover la eficiencia.]

SECCIÓN 19. PROCEDIMIENTOS ACELERADOS DE TÍTULO SILENCIOSO

[Debido a que la ley estatal con respecto a los procedimientos judiciales varía de un estado a otro, es recomendable determinar primero si existen disposiciones relativas a las acciones de título silencioso.]

a. Un Banco de Tierras estará autorizado a presentar una acción para tranquilizar el título de cualquier propiedad inmueble en la que el Banco de Tierras haya Un interés. A los efectos de todas y cada una de dichas acciones, se considerará que el Banco de Tierras es el titular de suficientes intereses legales y equitativos, y derechos posesorios, a fin de calificar al Banco de Tierras como demandante adecuado en tal acción.

b. Antes de la presentación de una acción para aclarar el título, el Banco de Tierras llevará a cabo un examen del título para determinar la identidad de todas y cada una de las personas y entidades que posean un derecho o interés en o sobre la propiedad inmueble. Notificación del proceso de título tranquilo se proporcionará a todas las partes interesadas por los siguientes métodos:

    1. Correo registrado o certificado a tal identidad y dirección que pueda determinarse razonablemente mediante una inspección de registros públicos;

    2. Tratándose de inmuebles ocupados por correo registrado o certificado, dirigido a "Ocupante";

    3. Fijando una copia del aviso en el inmueble;

    4. Por publicación en un diario de circulación general en el municipio en que se encuentra el inmueble situado; y

    5. Los demás métodos que ordene el Tribunal.

c. Como parte de la demanda de título tranquilo, el Banco de Tierras deberá presentar una declaración jurada que identifique a todas las partes que puedan tener un interés en la propiedad inmueble, y la forma de notificación proporcionada.

d. El Tribunal programará una audiencia sobre la demanda dentro de los noventa (90) días siguientes a la presentación de la demanda, y en todos los asuntos sobre los cuales no hubiere contestación de parte interesada, el tribunal dictará su sentencia definitiva dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la presentación de la denuncia.

e. Un Banco de Tierras estará autorizado a unir en una sola demanda para reservar el título de una o más parcelas de bienes inmuebles.

SECCIÓN 20. FECHA DE VIGENCIA

Esta ley hará efecto inmediatamente.

APÉNDICE E

EJEMPLOS DE POLÍTICAS ADMINISTRATIVAS

Estos ejemplos de políticas administrativas se extraen principalmente de políticas administrativas preparadas para el Banco de Tierras del Condado de Genesee y el Banco de Tierras de Atlanta. Como con cualquier conjunto genérico de documentos legales, no es recomendable simplemente copiarlos, o cortar y pegar porciones de ellos, para la adopción en cualquier jurisdicción dada. Diseñar las políticas y procedimientos apropiados para una jurisdicción particular debe hacerse a la luz del lenguaje preciso del estatuto estatal habilitador, las disposiciones de la ordenanza o el acuerdo del gobierno local que crea el banco de tierras, y las prioridades tácticas y estratégicas establecidas por la junta directiva del banco de tierras local. Esta muestra de políticas y procedimientos deben verse sólo como una lista de verificación (checklist) de los temas a considerar.

Banco de Tierras Comunitarias de_____ Políticas y Procedimientos Administrativos
Tal como fue aprobado y adoptado por la Junta Directiva
el _____, de 20__

Estas políticas y procedimientos son una consolidación y codificación de todas las políticas y procedimientos anteriores de la Autoridad del Banco de Tierras y reemplaza todas las políticas y procedimientos anteriores.

SECCIÓN 1. FUNCIÓN COMO AUTORIDAD PÚBLICA

1.1 Autoridad Pública. El BTC es una entidad pública autorizada por ley estatal y creada en virtud de un acuerdo entre _____ y _____. Se rige por una Junta Directiva designada por _____ y por _____. Los miembros de la Junta Asesora son designados por _____ y por _____.

1.2 Autoridad de Gobierno. Los principales documentos rectores del BTC son la ley estatal aplicable, el _____, los Artículos de Incorporación, y los Estatutos.

1.3 Propósitos. Se constituye el BTC para adquirir los inmuebles en mora fiscal, excedentes de la propiedad local gobiernos y otras propiedades con el fin de "fomentar el fin público de devolver terrenos que no generan ingresos ni recaudos tributarios, a un estado de utilización efectiva para proporcionar vivienda, nueva industria y puestos de trabajo para los ciudadanos del condado.

SECCIÓN 2. PRIORIDADES PARA EL USO DE LA PROPIEDAD

1.4 Uso gubernamental. Como entidad gubernamental creada por _____ y _____, el primer uso prioritario de bienes inmuebles del BTC es poner sus propiedades a disposición de los gobiernos locales para el uso público y disposición determinada por los gobiernos locales.

1.5 Vivienda asequible. El primer uso de los bienes inmuebles del BTC para fines no gubernamentales es la producción o rehabilitación de viviendas para personas de ingresos bajos o moderados. Anualmente la Junta Directiva establece las definiciones aplicables de "ingresos bajos" e "ingresos moderados".

1.6 Otros fines. Cuando no hay un propósito o uso gubernamental para una propiedad, y no hay un uso factible de la propiedad para viviendas asequibles, el BTC puede considerar permitir que la propiedad se use para otras mejoras comunitarias. Estos usos deben ser consistentes con las siguientes prioridades: revitalización de vecindarios; retorno de la propiedad al estado productivo y pagando impuestos; agrupación de tierras para el desarrollo económico; banca de propiedades a largo plazo "banking" para futuros usos estratégicos; y provisión de recursos financieros para las funciones operativas del BTC.

1.7 Consulta Vecinal. El BTC espera que cualquier persona que busque adquirir una propiedad del BTC, demuestre que ha consultado previamente con las juntas de vecinos y entidades sin ánimo de lucro dentro de la ubicación geográfica de la propiedad.

SECCIÓN 3. PRIORIDADES PARA LA IDENTIDAD DE LOS CESIONARIOS

1.8 Cesionarios prioritarios. Excepto cuando esté limitado por los términos de su adquisición, la primera prioridad para el uso de los bienes inmuebles en poder del BTC es la transferencia a las entidades del gobierno local para uso público. La segunda prioridad serán las entidades vecinales sin fines

de lucro que busquen obtener el terreno para vivienda de interés social. La tercera prioridad serán otras personas y entidades que tengan la intención de producir viviendas de bajos o moderados ingresos. El BTC también puede, a su discreción, dar prioridad a: instituciones sin fines de lucro tales como instituciones académicas e instituciones religiosas; entidades que son una sociedad, corporación de responsabilidad limitada o empresa conjunta compuesta por una corporación privada sin fines de lucro y una entidad privada con fines de lucro; e individuos que poseen y ocupan propiedades residenciales para los fines del Programa de Disposición de Lotes Laterales (Side Lot Disposition Program).

1.9 Calificaciones del cesionario. Todos los solicitantes que busquen adquirir una propiedad del BTC, o celebrar acuerdos de transacción con el BTC, deberán proporcionar como parte de la solicitud la información que pueda solicitar el BTC, incluidos, entre otros, (a) el estado legal del solicitante, su estructura organizacional y financiera, y (b) su experiencia previa en el desarrollo y administración de viviendas asequibles.

1.10 Discreción reservada. El BTC se reserva total discreción para rechazar solicitudes y acuerdos de transacción propuestos de personas y entidades que cumplan con cualquiera de los siguientes criterios:

a. Incumplimiento en transacciones anteriores con el BTC,

b. Titularidad de inmuebles que entraron en mora en el pago de impuestos ad valorem y siguen morosos en el pago de impuestos ad valorem durante su tenencia,

c. Partes que tienen prohibido realizar transacciones con entidades gubernamentales locales,

d. Las partes que no puedan demostrar suficiente experiencia y capacidad para actuar de conformidad con el requisitos del BTC,

e. Propiedades que tienen alguna citación no remediada por violación de los códigos estatales y locales y ordenanzas,

f. Propiedades que han sido utilizadas por el cesionario o un miembro de la familia del cesionario como su propiedad personal residencia en cualquier momento durante los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud (excepto en los casos de alquiler).

SECCIÓN 4. PRIORIDADES RELATIVAS AL VECINDARIO Y DESARROLLO COMUNITARIO

El BTC se reserva el derecho de considerar el impacto de una transferencia de propiedad a corto y largo plazo en la vecindad y los planes de desarrollo comunitario. Al hacerlo, el BTC puede priorizar lo siguiente en cualquier orden que considere apropiado: la preservación de los vecindarios estables y viables existentes; barrios en los que una disposición propuesta ayudará a detener un lento declive o deterioro; barrios que recientemente han experimentado o continúan experimentando un rápido declive o deterioro; áreas geográficas que son predominantemente no viables para propósitos de desarrollo residencial o comercial.

SECCIÓN 5. POLÍTICAS DE FIJACIÓN DE PRECIOS Y FACTORES PARA DETERMINAR LA CONTRAPRESTACIÓN ADEUDADA EN LAS TRANSFERENCIAS

1.11 Factores relevantes. Los siguientes factores constituirán las pautas generales para la determinación de la contraprestación a recibir por el BTC para la transferencia de propiedades. En todas y cada una de las transmisiones de bienes inmuebles el BTC exigirá una contraprestación de buena fe, a título oneroso, por un importe no inferior al menor del valor justo del mercado de la propiedad o los Costos de la Propiedad. “Costos de propiedad” significará los costos y gastos agregados del BTC atribuibles a la propiedad específica en cuestión, incluidos los costos de adquisición,

mantenimiento, reparación, demolición, comercialización de la propiedad y costos indirectos de las operaciones de la ART (Autoridad de Reutilización de Tierras) imputables a la propiedad.

1.12 Discreción retenida. El monto de la contraprestación será determinado por el BTC a su exclusivo criterio. La contraprestación que debe aportar el cesionario al BTC puede adoptar la forma de efectivo, financiación diferida, cumplimiento de obligaciones contractuales, imposición de convenios restrictivos u otras obligaciones y responsabilidades del cesionario, o cualquier combinación de las mismas.

1.13 Cesiones a entidades sin ánimo de lucro para vivienda asequible.

a. Transferencias de propiedad a entidades sin fines de lucro para el desarrollo, operación o mantenimiento de viviendas asequibles requerirá una consideración no menor a los Costos del Proyecto.

b. La contraprestación se establecerá a un nivel entre los Costos de la Propiedad y el valor justo del mercado de la propiedad. En la medida en que la contraprestación exceda los Costos de la propiedad, dicho monto se reflejará mediante una combinación de obligaciones contractuales para desarrollar, mantener o preservar la propiedad a un precio asequible para fines específicos de vivienda. Dicho importe podrá estar garantizado por una financiación subordinada en la que la amortización de la obligación se produzca en virtud del cumplimiento anual de las condiciones exigidas.

c. La prioridad dominante en la determinación de la cantidad y el método de pago de la contraprestación será la de facilitar el desarrollo de viviendas asequibles y, al mismo tiempo, garantizar que la propiedad se dedique durante un período de tiempo adecuado para viviendas asequibles.

1.14 Transferencias a Entidades Gubernamentales.

a. En la medida en que las transferencias de propiedad a entidades gubernamentales estén diseñadas para ser mantenidas por dichas entidades a perpetuidad para propósitos gubernamentales, la contraprestación agregada para la transferencia se basará sobre las restricciones de escritura sobre el uso de la propiedad.

b. En la medida en que las transferencias de propiedad a entidades gubernamentales se anticipen como transferencias de conducto por parte de dichas entidades gubernamentales a terceros, la contraprestación consistirá en no menos de los Costos de Propiedad, a pagar en efectivo, la diferencia entre los costos de propiedad y el valor justo del mercado puede incluirse en consideración dependiendo de la relación entre los usos previstos y las prioridades rectoras de la ART.

1.15 Programa de Disposición de Lotes Laterales. Las políticas de precios aplicables al Programa de disposición de lotes secundarios serán las establecidas en las políticas y procedimientos aplicables al Programa de Disposición de Lotes Laterales.

1.16 Transferencias de propiedad en condiciones de mercado abierto.

a. Bienes que se transfieran en el mercado abierto de bienes raíces, ya sea mediante subastas o transferencias negociadas, sin restricciones en cuanto al uso futuro se basará en una consideración igual al justo valor de mercado de la propiedad. Dicha contraprestación deberá ser pagada en su totalidad al momento de la transferencia.

SECCIÓN 6. CESIONES AL BTC

1.17 Fuentes del Inventario de la Propiedad. Las fuentes de inventario de bienes inmuebles del BTC incluyen, entre otras, los siguientes: (a) transferencias de gobiernos locales, (b) adquisiciones por parte del BTC en ejecuciones fiscales, (c) donaciones de entidades privadas, (d) compras en el mercado, (e) transferencias en conducto que contemplan la adquisición simultánea y disposición de la propiedad, y (f) otras transacciones tales como acuerdos sobre el manejo.

1.18 Políticas que Rigen la Adquisición de Propiedades. Al determinar qué propiedades, si las hubiere, serán adquiridas por el BTC, el BTC tendrá en cuenta los siguientes factores:

a. Propuestas y solicitudes de corporaciones sin fines de lucro que identifican propiedades específicas para la adquisición final y remodelación.

b. Propuestas y solicitudes de entidades gubernamentales que identifican propiedades específicas para el uso final y remodelación.

c. Propiedades residenciales que están ocupadas o disponibles para ocupación inmediata sin necesidad de rehabilitación sustancial.

d. Propiedades mejoradas que son objeto de una orden existente para la demolición de las mejoras y propiedades que cumplan con los criterios para la demolición de mejoras.

e. Propiedades vacantes que podrían colocarse en el Programa de Disposición de Lotes Laterales.

f. Propiedades que apoyarían los planes estratégicos de estabilización y revitalización de vecindarios.

g. Propiedades que formarían parte de un plan de desarrollo de conjunto de tierras.

h. Propiedades que generarán recursos operativos para las funciones del BTC.

1.19 Adquisiciones a través de Procesos de Ejecución Tributaria Morosas. El Comisionado de Impuestos puede combinar propiedades de una o más de las categorías anteriores al estructurar los términos y condiciones de los procedimientos de ejecución fiscal, y el BTC puede adquirir dichas propiedades antes de las ventas, en dichas ventas o después de las ventas según lo autorice la ley. Al determinar la naturaleza y el alcance de las propiedades que se adquirirán, el Comisionado de Impuestos también tendrá en cuenta los valores subyacentes de las propiedades en cuestión, los recursos financieros disponibles para adquisición, la capacidad operativa del BTC, y el tiempo proyectado para la transferencia de dichas propiedades a los cesionarios finales.

1.20 Acuerdos de transacción. En todos los casos que involucren transferencias de conducto y acuerdos de manejo, un acuerdo de transacción debe ser aprobado por adelantado y ejecutado por el BTC y el otorgante de la propiedad. En el caso de transferencias de conducto, tal acuerdo de transacción generalmente tendrá la forma de un Acuerdo de Adquisición y Disposición preparado de acuerdo con estas Políticas. En el caso de una relación continua con el Banco de Tierras, tal acuerdo de transacción generalmente tendrá la forma de un acuerdo de manejo preparado de acuerdo con estas Políticas. Estos acuerdos de transacción tendrán la forma y el contenido que el BTC considere que redunden en el mejor interés del BTC e incluirán, en la medida de lo posible, la especificación de todos los documentos e instrumentos contemplados en la transacción, así como los derechos, deberes y obligaciones de las partes.

1.21 Garantía de título. En todas las adquisiciones de propiedad por parte de el BTC a través de acuerdos de transacción, el BTC generalmente requiere un certificado de título basado en un examen completo del título y, en el caso de acuerdos continuos con el Banco de Tierras, una póliza de seguro de título que asegure a el BTC sujeta a dichas excepciones pendientes de título, según sean aceptables para el BTC a su entera discreción.

1.22 Preocupaciones ambientales. El BTC se reserva total discreción para exigir en todos los acuerdos de transacción que se proporcione evidencia satisfactoria al BTC de que la propiedad no está sujeta a contaminación ambiental según lo definido por la ley federal o estatal.

SECCIÓN 7. CESIONES DEL BTC

1.23 Convenios, Condiciones y Restricciones. Todos los traspasos del BTC a terceros incluirán los convenios, condiciones y restricciones que el BTC considere necesarios y apropiados a su exclusivo criterio para garantizar el uso, rehabilitación y redesarrollo de la propiedad de manera consistente con los propósitos públicos del BTC. Dichos requisitos pueden tomar la forma de una escritura que

crea una tarifa anulable, convenios restrictivos registrados, financiación subordinada en manos del BTC, acuerdos de desarrollo contractual, o cualquier combinación de los mismos.

1.24 Opciones. Las opciones están disponibles por el 10% del precio del paquete por un período de hasta doce (12) meses. Esta tarifa deberá acreditarse al precio de la parcela al cierre. Si no se produce el cierre, se perderá la tarifa. Todos los acuerdos de opción estarán sujetos a todas las políticas y procedimientos del BTC relacionados con las transferencias de propiedad.

1.25 Escritura sin Garantía. Todos los traspasos del BTC a terceros se realizarán mediante escritura de renuncia (Quitclaim Deed).

SECCIÓN 8. COLABORACIÓN CON ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO

1.26 Operaciones con Entidades sin Fines de Lucro. El BTC está dispuesto a realizar transferencias de conducto con organizaciones sin fines de lucro como se describe en esta sección. Estas entidades corporativas sin fines de lucro obtendrán donaciones de los propietarios o comprarán propiedades morosas de impuestos de los propietarios, luego de transferir estas propiedades a el BTC para la exención de impuestos, y recuperar estas propiedades para su uso en el desarrollo de viviendas asequibles.

1.27 Documentación de Compra de Lote. TEl solicitante debe documentar ampliamente el proceso de compra. Este documentación debe incluir, entre otros, la siguiente información por paquete:

a. El precio de compra total de la propiedad, incluidos los ingresos netos pagados o por pagar al vendedor;

b. El monto total gastado para adquirir la propiedad (por ejemplo, asesoría legal, costos administrativos);

c. Los costos de desarrollo que impactan el precio de venta final; y

d. La cantidad total de impuestos ad valorem en mora (condado, ciudad, distrito escolar), evaluaciones especiales y otros gravámenes y gravámenes contra la propiedad y la duración de la delincuencia para cada uno.

1.28 Costos Máximos. El total de estos costos debe exceder el costo de lote máximo permitido (es decir, el costo que permite la producción de viviendas de ingresos bajos a moderados) antes de que el BTC pueda considerar la exención de impuestos atrasados en total o en parte.

1.29 Discreción del BTC. Algunas propiedades pueden presentar circunstancias inusuales o atenuantes para el desarrollador debido a falta de financiación para la producción de viviendas o costos relacionados. El BTC se reserva el derecho de evaluar y considerar estas propiedades caso a caso.

SECCIÓN 9. COLABORACIÓN CON ENTIDADES CON FINES DE LUCRO

1.30 Transacciones con Entidades con Fines de Lucro. El BTC está dispuesta a realizar transferencias de conducto con corporaciones con fines de lucro entidades como se describe en esta sección. Las entidades corporativas obtendrían donaciones o comprarían propiedades con impuestos morosos de los propietarios, luego de transferir estas propiedades al BTC para la exención de impuestos, y recuperar estas propiedades para su uso en el desarrollo de viviendas asequibles.

1.31 Elegibilidad. La elegibilidad para esta opción se basará en ciertos criterios. Estos incluirán la ubicación geográfica de la propiedad. La entidad corporativa primero debe identificar y consultar con cualquier entidad activa sin fines de lucro que pueda tener interés en desarrollar la propiedad. Si existe un interés, la organización sin fines de lucro y con fines de lucro debe forjar un acuerdo para el desarrollo conjunto.

1.32 Documentación de Compra de Lote. El solicitante debe documentar ampliamente el proceso de compra. Esta documentación debe incluir, entre otros, la siguiente información por paquete:

a. El precio de compra total de la propiedad, incluidos los ingresos netos pagados o por pagar al vendedor;

b. El monto total gastado para adquirir la propiedad (por ejemplo, asesoría legal, costos administrativos, etc.);

c. Los costos de desarrollo que impactan el precio de venta final; y

d. La cantidad total de impuestos ad valorem en mora (condado, ciudad, distrito escolar), evaluaciones especiales y otros gravámenes y gravámenes contra la propiedad y la duración de la delincuencia para cada uno.

1.33 Costos Máximos. El total de estos costos debe exceder el costo de lote máximo permitido (es decir, el costo que permite la producción de viviendas de ingresos bajos a moderados) antes de que el BTC pueda considerar la exención de impuestos atrasados en total o en parte.

1.34 Discreción del BTC. Algunas propiedades pueden presentar circunstancias inusuales o atenuantes para el desarrollador debido a falta de financiación para la producción de viviendas o costos relacionados. El BTC se reserva el derecho de evaluar y considerar estas propiedades caso a caso.

SECCIÓN 10. PROPIEDAD PARA MEJORAS COMUNITARIAS

1.35 Propiedad de mejora comunitaria. El BTC está dispuesto a aceptar donaciones de propiedades a ser transferidas para mejorar la comunidad u otros fines públicos aunque no genere ingresos ni recaudos tributarios. Según las disposiciones de los documentos rectores del BTC, el BTC está autorizado a reunir lotes o parcelas de propiedad para mejoramiento de la comunidad u otros fines públicos.

1.36 Elegibilidad. Las propiedades pueden transferirse al BTC para la exención de impuestos morosos y luego volver a transferirse por el BTC para ser utilizado para fines de mejora de la comunidad, incluidos, entre otros, jardines comunitarios, estacionamiento para funciones sin fines de lucro, como una escuela o un centro cultural, o un patio de juegos para después de la escuela o una guardería. La aplicación debe demostrar que no hay ningún uso generador de impuestos alternativo disponible para la propiedad, y que las mejoras de la comunidad propuestas son consistentes con los planes de redesarrollo del área y la revitalización de la comunidad.

1.37 Cesionario. La solicitud debe identificar y estar firmada por el último cesionario de la propiedad del BTC. El cesionario debe ser una entidad gubernamental, una organización sin fines de lucro o, en casos excepcionales, una entidad con fines de lucro que es capaz de poseer y mantener la propiedad en las condiciones previstas y para el fines previstos.

1.38 Convenios restrictivos. El BTC, en la transmisión del inmueble al cesionario, impondrá pactos, condiciones y restricciones necesarias para garantizar que la propiedad se utilice para mejoras comunitarias u otros propósitos públicos.

SECCIÓN 11. TRANSFERENCIAS DE CONDUCTO - POLÍTICA DE EQUIDAD RAZONABLE

[Esta sección es aplicable únicamente a aquellos bancos de tierras que poseen el poder de extinguir los impuestos sobre la propiedad morosos y están dispuesto a recibir donaciones de propiedades morosas de impuestos y devolverlas inmediatamente a un nuevo cesionario. Esta sección está diseñada para protegerse contra la situación en la que el propietario de una propiedad en mora fiscal recibe un pago en exceso de su "patrimonio neto" en la propiedad subyacente del cesionario final propuesto de la propiedad.]

1.39 Finalidad. A fin de evitar que los propietarios de bienes que se encuentren en mora fiscal se beneficien en virtud del ejercicio del poder de exención de impuestos del BTC, el BTC establece esta política de equidad razonable.

1.40 Definiciones. La política de equidad razonable se basa en el valor de la propiedad y la equidad de su dueño. Mientras toda valoración del patrimonio es subjetiva, puede estimarse razonablemente.

a. "Patrimonio neto" significará el valor justo de mercado actual, según lo determine el personal del BTC, menos la cantidad total de todos las cargas y gravámenes (gravámenes fiscales, intereses y multas asociados; tasaciones especiales; hipotecas; sentencias, etc).

b. "Valor justo de mercado" será determinado por el personal de acuerdo con la valoración del asesor fiscal, junto con el precio medio de venta en una determinada comunidad. En los casos en que múltiples valuaciones difieran drásticamente, el personal o la Junta tendrán plena autoridad para exigir una evaluación profesional. Esta tasación sólo será necesaria para propuestas que tengan variaciones significativas en la valoración y que impliquen transacciones en las que el propietario recibió en exceso de $20.000.

1.41 Menos de $2,000 de patrimonio neto. Para garantizar que un propietario no reciba un beneficio injustificado, el BTC no considerará transacciones en las que el patrimonio neto del propietario sea inferior a $2,000 y el propietario reciba más de la compensación nominal por la venta de su propiedad. La compensación nominal se define aquí como $2,000.

1.42 Capital en exceso de $2,000. Para garantizar que el propietario no reciba un beneficio injustificado, el BTC no participará en operaciones en las que el propietario reciba una cantidad superior al 75% del patrimonio neto.

1.43 Especulación. Para garantizar que los especuladores no busquen aprovecharse del BTC, el personal revisará detenidamente instancias en las que el propietario recibe dinero muy por encima de su inversión mientras ignora constantemente su responsabilidad de impuestos. Se prestará especial atención a las propiedades adquiridas en los últimos tres años.

1.44 Precio de venta excesivo. En comunidades que están experimentando reurbanización interna y circundante, es inaceptable que un propietario busque una ganancia superior al 75% de su patrimonio neto. Tal propietario puede creer que el mercado soportará más de lo que se ofrece y, por lo tanto, no estaría dispuesto a vender la propiedad por un monto razonable. En tal caso, le correspondería a la Oficina del Comisionado de Impuestos traer la propiedad a ser juzgada en el tribunal, donde se determinará el valor justo de mercado real.

1.45 Situaciones de disconformidad. Para garantizar la flexibilidad de la Junta, el BTC se reservará el derecho de modificar o cambiar esta política si una situación claramente justifica un cambio en un esfuerzo por proteger los intereses del BTC y los intereses públicos.

1.46 Importancia Estratégica. Para preservar la integridad de la misión del BTC, todas las propiedades solicitadas a la Junta de Directores del BTC deben pasar la prueba de importancia estratégica. El BTC podrá recibir propuestas que puedan pasar otros criterios pero que pueden no ser cruciales para el redesarrollo de un vecindario. El personal debe poder asegurar a la Junta del BTC que la transacción no es simplemente permisible sino un componente necesario del desarrollo integral de un vecindario. Tal transacción debe valuarse en términos de reurbanización del vecindario y garantizar una larga duración de beneficio fiscal a largo plazo para la ciudad y el condado.

SECCIÓN 12. POLÍTICA DE PROPIETARIO OCUPANTE

1.47 Alcance. Esta sección es aplicable a aquellas situaciones en las que un individuo (a diferencia de una empresa sin fines de lucro o lucrativa) contempla enajenar a el BTC un inmueble gravado por impuestos morosos a la propiedad, con los impuestos reducidos por el BTC, y la propiedad devuelta por el BTC al individuo para ocupación por parte de esa persona después de la construcción de una nueva vivienda o la rehabilitación de una vivienda existente.

1.48 Finalidad. Esta póliza se basa en la oportunidad de que un individuo participe de los beneficios derivados de la autorización de extinción del impuesto por parte del BTC cuando el solicitante individual no haya acumulado el impuesto delincuente, pero desea construir o rehabilitar una vivienda para usar la propiedad en cuestión como propia residencia primaria. Los desarrolladores propietarios-ocupantes deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Junta del BTC. Requisitos que incluyen lo siguiente: (a) Perfil del desarrollador, (b) Propuesta de desarrollo, (c) Financiamiento Carta de compromiso, (d) Estimación de costos de desarrollo, (e) Control del sitio y (f) Informe de título.

1.49 Residencia Principal. "Residencia Principal" significará que una vez finalizada la construcción o rehabilitación, el propietario-ocupante debe residir en la propiedad durante un mínimo de cinco (5) años activos y deberá pagar todos los impuestos obligaciones que vencen y son exigibles con posterioridad a la celebración del Contrato de Venta y Enajenación. En el vencimiento del plazo de cinco años, cuando un propietario-ocupante pretenda vender el inmueble, el propietario deberá ofrecer la propiedad por un precio de venta que no exceda el valor justo de mercado actual.

1.50 Requisitos y Condiciones.

a. El solicitante debe rehabilitar la vivienda existente deficiente desocupada o crear nuevas viviendas donde la vivienda no existe.

b. La propiedad en cuestión no debe haber sido utilizada por el solicitante como su residencia personal en ningún momento durante los doce (12) meses inmediatamente anteriores a la presentación de la solicitud.

c. El propietario-ocupante deberá celebrar un Contrato de Venta y Disposición con la Autoridad y será responsable de la terminación de la construcción o rehabilitación dentro del plazo de tres años como fue prescrito en las cláusulas del Contrato.

d. El BTC no extinguirá los impuestos morosos que fueran responsabilidad del solicitante. Esto incluiría los impuestos de los que el solicitante era responsable, ya sea como propietario de la propiedad en cuestión o como resultado de cualquier obligación contractual. Dichos impuestos, si los hubiere, deben pagarse antes de que el BTC extinga cualquier otro impuesto.

e. El propietario-ocupante deberá proporcionar evidencia de título limpio y la capacidad financiera para ejecutar dicho Contrato con la obligación expresa de residir en el inmueble por un mínimo de cinco (5) años o los impuestos morosos serán reincorporados.

f. Durante el término de la ocupación, el propietario-ocupante deberá pagar todos los impuestos ad valorem que se acumulen y mantendrá la propiedad de conformidad con las ordenanzas de aplicación del código requeridas en la jurisdicción rectora.

g. El propietario-ocupante debe cumplir con los estándares de ingresos familiares aplicables establecidos por el BTC.

h. Si el solicitante no cumple con alguna parte de su Contrato con el BTC para proporcionar nueva vivienda o rehabilitada, el solicitante debe hacer un pago de fondos al BTC por un monto igual al monto de todos los impuestos extinguidos por el BTC de conformidad con el Contrato. Estos fondos serán luego pagados por el BTC a las autoridades tributarias respectivas en la misma proporción impuesta antes de la extinción.

1.51 Discreción del BTC . Las solicitudes se evaluarán en función del beneficio a largo plazo que se derivará de la consecución de los mandatos básicos del BTC que busca devolver las parcelas que no generan ingresos a un uso productivo que pondrá la propiedad nuevamente en un estado activo de ingresos fiscales.

SECCIÓN 13. PROGRAMA DE DISPOSICIÓN DE LOTES LATERALES

1.52 13.1 Transferencias de lotes secundarios. Parcelas individuales de propiedad pueden ser adquiridas por el Tesorero/Comisionado de Impuestos, el Condado o BTC y transferidos a individuos de

acuerdo con las siguientes políticas. La transferencia de cualquier parcela de propiedad en el Programa de Disposición de Lotes Laterales está sujeta a anulación por prioridades más altas según establecidas por el BTC.

1.53 Propiedades Calificadas. Las parcelas de propiedades elegibles para su inclusión en el Programa de Disposición de Lotes Laterales deberán cumplir con los siguientes criterios mínimos:

a. La propiedad será un inmueble baldío no mejorado;

b. La propiedad deberá estar físicamente contigua a la propiedad residencial adyacente ocupada por el dueño, con no menos de una línea de límite común al 75% en el costado;

c. La propiedad consistirá en no más de un lote capaz de desarrollo. Se dará prioridad inicial a la disposición de propiedades de tamaño insuficiente para permitir el desarrollo independiente; y

d. No se podrá transferir más de un lote por lote contiguo.

1.54 Cesionarios de lotes secundarios.

a. Todos los cesionarios deben poseer la propiedad contigua, y se da prioridad a los cesionarios que ocupan personalmente la propiedad contigua.

b. El cesionario no debe poseer ningún bien inmueble (incluyendo tanto el lote contiguo como todos los demás bienes en el Condado) que esté sujeto a cualquier citación no remediada de violación de los códigos y ordenanzas estatales y locales.

c. El cesionario no debe poseer ningún bien inmueble (incluyendo tanto el lote contiguo como todos los demás bienes en el Condado) que esté en mora fiscal.

d. El cesionario no debe haber sido el propietario anterior de ningún bien inmueble en el Condado que haya sido transferido a un gobierno local como resultado de procedimientos de ejecución fiscal a menos que el BTC apruebe la disposición anticipada antes de la fecha efectiva de finalización de dichos procedimientos de ejecución fiscal.

1.55 Precios.

a. Las parcelas de propiedad que no son susceptibles de desarrollo independiente pueden ser transferidas por consideración nominal.

b. Las parcelas de propiedad que sean susceptibles de desarrollo independiente se transferirán a título oneroso en un cuantía no inferior al importe de los gastos incurridos en la adquisición, demolición y conservación del solar.

1.56 Requisitos adicionales.

a. Como condición para la transferencia de un lote, la transferencia debe celebrar un acuerdo de que el lote transferido será consolidado con la descripción legal del lote contiguo, y no sujeto a subdivisión o partición dentro un período de cinco años a partir de la fecha de la transferencia.

b. En el caso de que varios dueños de propiedades adyacentes deseen adquirir el mismo lote lateral, el lote deberá ser transferido al mejor postor por la propiedad, o dividido y transferido entre los contiguos interesados dueños de la propiedad.

APÉNDICE F

CONTRATOS DE DEPÓSITO DE LAND BANK

Este ejemplo de Programa de Acuerdos de Depósito de Bancos de Tierras (Land Bank Depository Agreement Program) se extrae principalmente de la políticas de la Autoridad del Banco de Tierras del Condado de Fulton/Ciudad de Atlanta (www.fccalandbank.org). Al igual que con cualquier conjunto genérico de documentos legales, no es recomendable simplemente copiarlos, o cortar y pegar partes de ellos, para su adopción en cualquier jurisdicción determinada. Diseñar las políticas adecuadas y los procedimientos para una jurisdicción en particular deben realizarse a la luz del lenguaje preciso de la ley habilitadora del estado, la redacción precisa de la ordenanza o acuerdo del gobierno local que crea el banco de tierras, y las prioridades estratégicas y tácticas establecidas por la junta directiva del banco de tierras local. Esta muestra de política debe verse sólo como un ejemplo de un enfoque o acercamiento que ha sido tomado con respecto al tema.

Banco de Tierras Comunitarias de_____ Programa de Acuerdos de Depósito del Banco de Tierras

SECCIÓN 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas políticas y procedimientos para un programa de manejo del Banco de Tierras Comunitarias de _____ se han adoptado por la Junta Directiva del BTC de conformidad con las leyes del Estado de _____ (el "Estatuto del BTC") y el Acuerdo Intergubernamental _____ de fecha _____.

1.1 Según establecido en estas políticas y procedimientos, el programa de banco de tierras consiste en transacciones en las que un otorgante transfiere bienes inmuebles al BTC y la propiedad está en manos del BTC pendiente de una transferencia de regreso al original otorgante, a un beneficiario identificado en el acuerdo bancario, o a un tercero seleccionado por el BTC.

1.2 Los objetivos de este programa de manejo de tierras incluyen, entre otros, la adquisición de bienes inmuebles para o en nombre de una entidad gubernamental o una corporación sin fines de lucro con el fin de:

a. Permitir la adquisición anticipada de posibles sitios de desarrollo en previsión del rápido aumento de los precios de la tierra;

b. Facilitar la planificación, financiación y estructuración previas al desarrollo;

c. Minimizar o eliminar las violaciones de los códigos de vivienda y construcción y las molestias públicas en las propiedades que se van a desarrollado para viviendas asequibles; y

d. Conservar parcelas de tierra para fines gubernamentales estratégicos futuros, como viviendas asequibles y espacios abiertos y vías verdes.

1.3 El BTC no está obligado a celebrar un Acuerdo sobre el manejo con ninguna persona o entidad, y en todo momento retiene total discreción y autoridad para negarse a celebrar un Acuerdo Bancario. Estas políticas y procedimientos son aplicables únicamente a los bienes inmuebles del BTC que sean adquiridos por el BTC de conformidad con un Acuerdo Bancario y no se aplican de otro modo a los bienes inmuebles adquiridos por el BTC de conformidad con cualquier otro acuerdos o procedimientos.

SECCIÓN 2. DEFINICIONES

Tal como se utilizan en estas políticas y procedimientos, los siguientes términos tendrán las definiciones establecidas:

a. "Acuerdo bancario" significará un acuerdo escrito entre un Otorgante y el BTC que identifica la propiedad, la duración del plazo bancario, el Beneficiario o los Beneficiarios potenciales, el rango de usos permitidos de la Propiedad luego de la transferencia por parte del BTC, los gravámenes permitidos sobre la Propiedad, los derechos y deberes de las partes, la responsabilidad del Otorgante por los Costos de Mantenimiento, la posible financiación anticipada de los Costos de Mantenimiento, las formas de los instrumentos de transmisión y cualquier otro asunto que corresponda.

b. "Beneficiario" significará la parte o partes identificadas en un Acuerdo Bancario como la parte a quien se transferirá la propiedad desde el BTC. Un beneficiario elegible será una entidad descrita en la Sección 4.

c. "Costos de tenencia" significará todos y cada uno de los costos, gastos y desembolsos incurridos por el BTC, ya sea como desembolsos directos, como costos prorrateados o como costos administrativos que sean atribuibles a la propiedad y mantenimiento de una extensión

de Propiedad. El BTC deberá mantener registros de los Costos de Tenencia mensuales para cada Propiedad.

d. "Otorgante" significará la parte que transfiere o hace que se transfiera al BTC un tramo de Propiedad de conformidad con un Acuerdo Bancario. Un Otorgante elegible será una entidad descrita en la Sección 4.

e. "Propiedad" significará los bienes inmuebles y las mejoras (si las hubiere) ubicadas en los mismos identificados en un Acuerdo Bancario y transferidos al BTC de conformidad con un Acuerdo Bancario, junto con todos los derechos, títulos e intereses en pertenencias, beneficios y servidumbres relacionados con los mismos.

SECCIÓN 3. PROPIEDAD ELEGIBLE

La propiedad que es elegible para el Acuerdo Bancario debe ser (a) propiedad inmueble no mejorada o (b) propiedad inmueble con viviendas unifamiliares desocupadas de nueva construcción. En cualquier momento dado, no más del veinte (20) por ciento de las parcelas de Propiedad en poder del BTC de conformidad con los Acuerdos Bancarios pueden ser residencias unifamiliares desocupadas de nueva construcción.

a. En el caso de que una extensión de la Propiedad contenga mejoras que deban ser demolidas o removidas, dicha Propiedad puede calificar como Propiedad elegible para un Acuerdo Bancario siempre que se coloquen fondos adecuados y suficientes en depósito en garantía al momento del cierre del Acuerdo Bancario para que para asegurar que todas las mejoras serán demolidas y removidas dentro de los sesenta (60) días del cierre.

b. La propiedad que no es elegible para un Acuerdo Bancario incluye todas las demás formas de bienes inmuebles mejorados, todos los bienes inmuebles que están ocupados y todos los bienes inmuebles que han sido identificados por la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos o la División de Protección Ambiental del Estado de _____ como que contienen sustancias y materiales peligrosos.

SECCIÓN 4. DONANTES Y BENEFICIARIOS ELEGIBLES

Las partes elegibles para ser otorgantes o beneficiarios son entidades gubernamentales y corporaciones sin fines de lucro definidas como entidades exentas de impuestos según la Sección 501(c)(3) del Código de Rentas Internas. Una entidad de sociedad limitada es elegible para ser un otorgante o un beneficiario siempre que una entidad gubernamental o una corporación sin fines de lucro tenga una participación mayoritaria en dicha entidad.

SECCIÓN 5. TÍTULO

A menos y excepto en la medida expresamente autorizada en un Acuerdo Bancario, la Propiedad transferida al BTC de conformidad con a un Acuerdo Bancario será libre de pleno derecho y libre de todo gravamen y gravamen. Una póliza de seguro de título debe emitirse a favor del BTC como parte asegurada al cierre de conformidad con el Acuerdo Bancario que contiene tales excepciones en el Anexo B-1 que sean aprobadas por el BTC.

a. Gravámenes gubernamentales para agua y alcantarillado, y gravámenes gubernamentales para actividades de reducción de molestias o código las actividades de ejecución pueden existir como una cuestión de título de registro en el momento de dicho cierre si y sólo si dichos gravámenes son expresamente aceptables para el BTC y están sujetos a renuncia o descarga por parte de la entidad gubernamental que posee tales gravámenes sin costo para el BTC.

b. Una escritura para garantizar una deuda o una escritura de garantía puede gravar la Propiedad en el momento de la transferencia al BTC siempre que las obligaciones garantizadas por dicho instrumento de garantía no requieren el pago mensual o periódico de sumas por el BTC al acreedor hipotecario. Bajo ninguna circunstancia el BTC tendrá responsabilidad directa con una hipoteca de conformidad con un instrumento de seguridad. Se prevé que cada Contrato Bancario que contemple la transferencia de Propiedad al BTC gravada por un instrumento de garantía requerirá

un acuerdo por escrito por separado entre el acreedor hipotecario y el BTC que establece, entre otras cosas, que (1) el acreedor hipotecario consiente expresamente en la transferencia al BTC, (2) el acreedor hipotecario subordina expresamente sus intereses a los convenios, condiciones y restricciones que puedan ser requerido por el BTC, y (3) antes del ejercicio de los derechos del acreedor hipotecario bajo el instrumento de garantía, el acreedor hipotecario solicitará en nombre del Otorgante la devolución de la Propiedad al Otorgante y pagará al BTC los Costos de Mantenimiento atribuibles a la Propiedad.

c. En el momento del cierre conforme a un Acuerdo Bancario, todos los impuestos ad valorem adeudados y pagaderos sobre la propiedad debe ser pagada en su totalidad. Una excepción a este requisito de ningún gravamen fiscal ad valorem pendiente puede ser otorgado (1) cuando el Otorgante adquiere la Propiedad de un tercero e inmediatamente traspasa la Propiedad al BTC de conformidad con un Acuerdo Bancario y (2) la adquisición de la Propiedad por parte del Otorgante del tercero cumple con la Política de Equidad Razonable del BTC.

SECCIÓN 6. DURACIÓN DEL PLAZO BANCARIO

Un Acuerdo Bancario podrá permitir un plazo bancario máximo de treinta y seis (36) meses para operaciones en las que el Otorgante es una entidad sin fines de lucro, y sesenta (60) meses para operaciones en las que el Otorgante sea una entidad gubernamental.

SECCIÓN 7. TRANSFERENCIA A SOLICITUD DEL OTORGANTE

Un Acuerdo Bancario autorizará a un Otorgante a solicitar una transferencia de la Propiedad por parte del BTC a un Beneficiario en cualquier momento dentro del plazo bancario.

a. Un traspaso por parte del BTC al Beneficiario identificado de conformidad con un Acuerdo Bancario se realizará dentro de los treinta (30) días a partir de la recepción de una solicitud por escrito para una transferencia.

b. Como condición previa a la transferencia por parte del BTC, el monto total de los costos de tenencia incurridos por el BTC imputables a la Propiedad serán abonados al BTC. El BTC proporcionará al Otorgante de conformidad con la Sección 10 una declaración de los Costos de Tenencia atribuibles a la Propiedad.

c. En el momento de la transferencia por parte del BTC al Beneficiario, el BTC impondrá dichas restricciones y condiciones sobre el uso y desarrollo de la propiedad de acuerdo con la Sección 11 del presente y las leyes aplicables Acuerdo Bancario.

d. El traspaso por parte del BTC a un Beneficiario se realizará mediante escritura de renuncia.

SECCIÓN 8. TRANSFERENCIA A SOLICITUD DEL BTC

En cualquier momento y en todo momento durante la vigencia de un Acuerdo Bancario, el BTC tendrá derecho, a su exclusivo criterio, solicitar por escrito que el Otorgante o su designado acepte una transferencia de la Propiedad del BTC.

a. Una transferencia por parte del BTC de conformidad con esta Sección 8 estará sujeta a los mismos términos y condiciones que se establecen en la Sección 7.

b. En caso de que el Otorgante (o su designado) no esté dispuesto o no pueda aceptar una transferencia de la Propiedad del BTC, y reembolsar al BTC en su totalidad por los Costos de mantenimiento, entonces y en ese caso, el BTC tendrá derecho a rescindir por escrito el Acuerdo Bancario, y la Propiedad pasará a ser un activo del BTC y estará sujeta a uso, control y disposición por parte del BTC a su exclusivo criterio sujeto únicamente a las disposiciones del Estatuto del BTC y el Acuerdo Intergubernamental.

SECCIÓN 9. CIERRE DEL ACUERDO BANCARIO

Dentro de un período de tiempo especificado en un Acuerdo Bancario completamente ejecutado, el cierre de la transferencia de la Propiedad al BTC ocurrirá. En dicho cierre, el instrumento de Cesión

completamente ejecutado y otros documentos de cierre serán entregados por la parte correspondiente a las partes correspondientes. Los documentos correspondientes se registrarán inmediatamente, y se emitirá una póliza de seguro de título. Todos los gastos de cierre correrán a cargo del Otorgante.

SECCIÓN 10. COSTOS DE TENENCIA

Los Costos de Mantenimiento se pagarán como condición previa a una transferencia de Propiedad del BTC. Ya sea el Otorgante o el Beneficiario puede solicitar por escrito en cualquier momento una declaración de los costos de mantenimiento, declaración que será proporcionada por el BTC dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud. El BTC también tendrá derecho a solicitar por escrito que el Otorgante o el Beneficiario reembolsen, previa solicitud por escrito, el BTC por los Costos de Mantenimiento. En caso de que el BTC no sea reembolsado oportunamente por sus Costos de mantenimiento en respuesta a su solicitud de reembolso por escrito, el BTC puede solicitar una transferencia de conformidad con la Sección 8.

SECCIÓN 11. RESTRICCIONES DE PROPÓSITO PÚBLICO

Todos los Bienes en poder del BTC y transferidos por el BTC de conformidad con un Acuerdo Bancario estarán sujetos a convenios y condiciones que estipulan que la Propiedad se utilizará para los siguientes fines: (a) la producción o rehabilitación de viviendas para personas de bajos ingresos, (b) la producción o rehabilitación de viviendas para personas con ingresos bajos o moderados, (c) mejoras comunitarias, u (d) otros fines públicos. Cada Acuerdo Bancario especificará el rango de usos permitidos y la manera en que se asegura dicha restricción de uso. Tales restricciones y Las condiciones pueden imponerse ya sea en forma de obligaciones contractuales, convenios de escritura, derechos de retracto o cualquier combinación de los mismos.

SECCIÓN 12. DELEGACIÓN DE AUTORIDAD AL DIRECTOR EJECUTIVO

El Director Ejecutivo, junto con un oficial de la Junta Directiva, tendrá pleno poder y autoridad para celebrar y ejecutar Contratos Bancarios que tengan forma y contenido consistentes con el Estatuto del BTC, un acuerdo entre entidades locales, y estas políticas y procedimientos. El Director Ejecutivo resumirá para la Junta Directiva en un periódicamente la naturaleza y el número de acuerdos bancarios, los costos de tenencia agregados y todas las transferencias hacia y desde el BTC de conformidad con los Acuerdos Bancarios. Cualquier disposición de cualquier Acuerdo Bancario que no sea consistente con estas políticas y procedimientos requerirán la aprobación expresa del Consejo de Administración.

CRÉDITOS FOTOGRÁFICOS

Todas las fotos acreditadas por Center for Community Progress a menos que se indique lo contrario a continuación:

Página 4:	**Joe Schilling** Edificio cerrado - OH - 2005 (foto superior)
Página 11:	**Houston LISC Brays Crossing** desarrollo de viviendas asequibles - Houston, TX
	Dan Kildee El Durant Hotel en el centro de la ciudad después de la renovación - Flint, MI
	Gordon Walek para Chicago LISC Inauguración de Dr. King Legacy Apartments - Chicago, IL
	Gordon Walek para Chicago LISC Sitio del futuro Dr. King Legacy Apartments - Chicago, IL
	Dan Kildee El Durant Hotel en el centro de la ciudad antes de la renovación - Flint, MI
	Youngstown Neighborhood Development Corporation Demolición de una casa - Youngstown, OH
	Milwaukee LISC Renovada pintada por señora del vecindario de Lindsay Heights - Milwaukee, WI
	Michigan LISC Vivienda de apoyo para personas sin hogar - Kalamazoo, MI
	Rural LISC Corralitos Creek Casas adosadas - Freedom, CA
Página 13:	**Milwaukee LISC** Mural en el barrio de Lindsay Heights - Milwaukee, WI
	Los Angeles LISC Apartamentos ecológicos para personas con necesidades especiales - LA,CA
	Centro para la Reconstrucción del Hábitat Camisa del Centro - San Juan, PR
Página 18:	**Centro para la Reconstrucción del Hábitat** Paseo de Diego - San Juan, PR
Página 59:	**Centro para la Reconstrucción del Hábitat** Casa sin techo - Ponce, PR
Página 62:	**Cuyahoga Land Bank** Koinonia Farmland - Condado de Cuyahoga, OH - 2014
Página106:	**Cuyahoga Land Bank** Casa Seymour de Castro - Condado de Cuyahoga, OH - 2014
Página 129:	**Cuyahoga Land Bank** Metro Catholic Garden - Condado de Cuyahoga, OH - 2014\
Página 130:	**Centro para la Reconstrucción del Hábitat** Capitolio de Puerto Rico - San Juan, PR
Página 154:	**Joe Schilling** Edificio cubierto de maleza - New Orleans, LA - 2004
Contraportada:	**Cuyahoga County Land Bank** Rehabilitación residencial - Condado de Cuyahoga, OH - 2014

Center for
COMMUNITY
PROGRESS
Vacant Spaces into Vibrant Places

Sede:
111 E. Court St.
Suite 2C-1
Flint, MI 48502

Oficina nacional:
1001 Connecticut Ave. NW
Suite 1235
Washington, DC 20036

(877) 542-4842
communityprogress.net
@CProgressNews
facebook.com/CenterForCommunityProgress