

Bancos De Tierra

Es una herramienta que apoya los objetivos de la Comunidad para Solventar Problemas con Propiedades

Un banco de tierras es una entidad pública con poderes gubernamentales únicos, creado de conformidad con la legislación estatal que lo habilita para dicho fin, que se centra exclusivamente en la conversión de propiedades con problemas en propiedades para uso productivo, de acuerdo con los objetivos de la comunidad.

Los bancos de tierras en todo el país han sido un vehículo para apoyar el desarrollo comunitario al mantener propiedades vacantes que pueden ser restauradas y demoler las que no se pueden restaurar, reuniendo propiedades para reutilizar en el futuro, convirtiendo propiedades embargadas por falta de pago de impuestos en viviendas de calidad para todos los niveles de ingresos, facilitando la reutilización de inmuebles comerciales e industriales, y trabajando con la comunidad para transformar terrenos baldíos en parques, jardines y otros espacios de uso comunitario.

Si bien los poderes especiales otorgados a los Bancos de Tierra difieren de un estado a otro, idealmente, los bancos de tierras tienen la autoridad para:

- Adquirir propiedades embargadas por impuestos a un costo razonable.
- Extinguir los gravámenes y limpiar el título de la propiedad.
- Mantener la propiedad exenta de impuestos.
- Generar y recaudar ingresos de propiedades con mora por el pago de impuesto, recuperación de impuestos a la propiedad, u otros mecanismos de financiación.
- Vender propiedades de manera flexible a un comprador y/o desarrollador responsable, impulsado no por el precio más alto, sino por el resultado que más se alinea con objetivos de la comunidad.

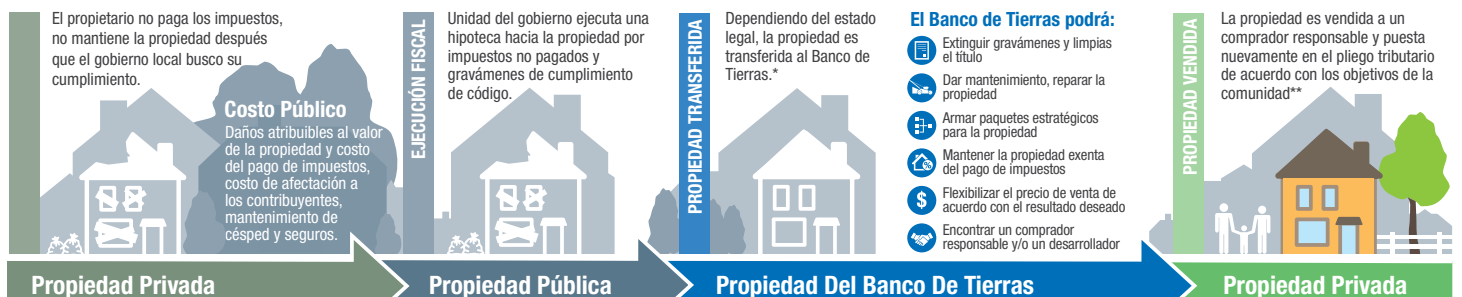


¿Cuál es la diferencia entre un Bancos de Tierras y un Programa de Tierra de un Banco?

Los Bancos de Tierras se crean de conformidad con la legislación estatal que los habilita para dicho fin, confiriendo poderes a éstas entidades públicas para adquirir propiedades embargadas por falta de pago de impuestos a costos razonables, limpiar el título de la propiedad, mantener la propiedad exenta de impuestos, vender propiedades de manera flexible y generar ingresos.

Se puede operar un Programa de Tierras en un Banco a través de entidades gubernamentales o sin fines de lucro, con enfoque en la adquisición, tenencia y venta de propiedades. Sin embargo, dado que los Programas de Tierras de los Bancos no son creados de conformidad con la legislación estatal que los habilite para dicho fin, estos programas no tienen los poderes especiales de un Banco de Tierras, lo que puede limitar su utilidad.

¿Cómo Funciona Un Banco De Tierras?



* El proceso para la ejecución hipotecaria de impuestos a la propiedad varía según el estado, al igual que el proceso para las propiedades embargadas por impuestos para transferir a un terreno a la autoridad bancaria. Además, los bancos de tierras reciben una amplia gama de tipos de propiedad, incluidas estructuras comerciales e industriales, así como lotes vacíos. La imagen de una casa residencial se usa aquí solo con fines ilustrativos.
** Los bancos de tierras también pueden vender o traspasar propiedades a entidades exentas de impuestos.

Created by Center for Community Progress, 2021

Obtenga más información sobre los Bancos de Tierras en communityprogress.org/land-banks

Si bien todos los Bancos de Tierras existen para cumplir el mismo propósito de adquirir propiedades problemáticas y devolverlas a un uso productivo, son diversos en sus estructuras y operaciones. Los Bancos de Tierra en todo el país varían mucho en términos de los tipos de ciudades, pueblos y regiones, y condiciones económicas en que operan, el tamaño de sus inventarios, su capacidad de su personal, sus autoridades legales, sus objetivos y programas. A pesar de esta diversidad, nuestra experiencia ha demostrado que los Bancos de Tierra exitosos cuentan con lo siguiente:

- **Vínculos estratégicos con la recaudación de impuestos a la propiedad y los procesos judiciales.** Muchas propiedades desocupadas y abandonadas tienen morosidad en el pago de impuestos sobre la propiedad, lo que explica por qué casi todos los Bancos de Tierra han establecido vínculos estratégicos con el proceso de ejecución Judicial, como fuente primaria y rentable de adquisición, con el objetivo de dirigir estas propiedades a nuevos propietarios responsables.
- **Fuente de financiación suficiente y predecible.** El enfoque de un Banco de Tierras está en el inventario de propiedades problemáticas que el mercado local básicamente ha rechazado y, por lo tanto, siempre requerirá cierto nivel de apoyo público, ya sea en efectivo o en especie, que sea proporcional al alcance y la escala de la vacantes que se espera que el Banco de Tierras ayude a resolver. Con suficiente, predecible fuente de financiamiento, los bancos de tierras pueden centrarse en las intervenciones creativas y asociaciones comunitarias que se requieren para transformar equitativamente pasivos para el uso productivo que promueven los objetivos de la comunidad.
- **Compromiso con los residentes y otras partes interesadas de la comunidad.** Los bancos de tierras exitosos han encontrado formas creativas y consistentes de informar, involucrar y construir relaciones con los residentes para ayudar a priorizar intervenciones del Bancos de Tierras y desarrollar soluciones a largo plazo.
- **Operaciones escaladas en respuesta a las metas locales de uso de la tierra.** Bancos de tierra siempre debe tomar decisiones basadas en una sólida comprensión de prioridades y objetivos de la comunidad, y guiados por el vecindario, local y planes regionales de revitalización.
- **Transacciones impulsadas por políticas, transparentes y públicamente responsables.** Los Bancos de Tierras deben crear y mantener la confianza del público a través de la transparencia en las prioridades, políticas y procedimientos que rigen su comportamiento. Estos deben establecerse antes de cualquier transacción y revisarla anualmente con los aportes del público para mantener un alto nivel de transparencia y rendición de cuentas.
- **Alineación con otros programas y herramientas de las comunidades locales o regionales.** Los bancos de tierras exitosos han ayudado a facilitar y trabajar dentro de diversas colaboraciones en el sector público, privado y sin fines de lucro que comparten similares objetivos de desarrollo económico y comunitario.

¿Como Se Financian Los Bacos De Tierras?

Es citado por los líderes de los Bancos de Tierra el acceso al suficiente y predecible financiamiento como uno de los grandes desafíos operacionales y, sin embargo, estas entidades todavía están generando impactos impresionantes en las comunidades en todo el país, lea más [aquí](#).

Los Bancos de Tierras se financian a través de una variedad de fuentes, que pueden incluir los ingresos de la venta de propiedades, asignaciones del fondo general de los gobiernos locales y del condado, fondos federales y subvenciones estatales y subvenciones de fundaciones.

Reconocer el papel fundamental que desempeñan los Bancos de Tierras en la revitalización de la comunidad, algunos estados han permitido a los Bancos de Tierras recibir una parte de las tarifas recaudadas a través del proceso de aplicación del impuesto a la propiedad o una parte de los nuevos impuestos a la propiedad generados por las propiedades vendidas por el mismo Banco de Tierras.

¿Mi Comunidad Necesita Un Banco De Tierras?

Cualquier comunidad que considere la creación de un Banco de Tierra debe evaluar varios factores para determinar si se necesita o es probable que tenga éxito. Algunas razones comunes para crear un Banco de Tierras incluyen:

- Grandes inventarios de propiedades vacantes, a menudo con poco o ningún valor de mercado y/o impuestos y gravámenes morosos significativos.
- Propiedades con problemas de título.
- Políticas públicas inflexibles que dictan la venta de propiedad pública, limitando la capacidad estratégica y agilidad.
- Resultados impredecibles y dañinos de remate de inmuebles embargados por moras en el pago de impuestos.

Obtenga más información sobre los Bancos de Tierras en communityprogress.org/land-banks