

BANCOS DE TIERRAS



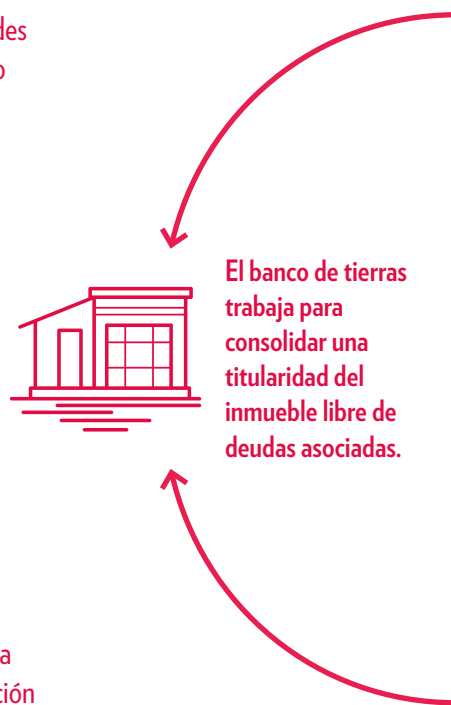
Los bancos de tierras son entidades gubernamentales que adquieren bienes inmuebles abandonados, embargados, o con los pagos de los correspondientes impuestos de propiedad adeudados para convertirlos en propiedades con un uso productivo.

Aunque los bancos de tierras pueden variar en cuanto a estructura legal y funcionamiento en las distintas jurisdicciones en las que operan, suelen desempeñar funciones similares en todas ellas. Su objetivo es obtener inmuebles a bajo coste mediante la compra directa o a través de un proceso de ejecución fiscal por quiebra o impago de impuestos, para convertirlas en propiedades

libres de cargas impositivas pendientes o deudas asociadas. Estas funciones —que pueden ser delimitadas por la legislación pertinente y gestionadas por agentes comunitarios— preparan la propiedad infrutilizada para su venta a una amplia gama de potenciales compradores, incluyendo entidades locales sin ánimo de lucro, agencias municipales y promotores privados.

Impacto potencial

Los bancos de tierras permiten a las comunidades reaprovechar propiedades deterioradas o abandonadas para cubrir necesidades colectivas y de desarrollo económico. De hecho, muchos de los casi 170 bancos de tierras que existen en Estados Unidos han sido impulsados para fomentar la vivienda asequible, la agricultura urbana y el desarrollo de zonas verdes, entre otras actividades. Por ejemplo, el banco de tierras del condado de Cuyahoga vende algunas de sus propiedades a un precio reducido a Neighborhood Services of Greater Cleveland, un fondo de tierras comunitarias que construye viviendas asequibles a largo plazo. Esta colaboración ayuda al banco de tierras a cumplir con sus requisitos normativos de promover la vivienda digna al tiempo que permite que una organización local custodie recursos territoriales vitales para cubrir las necesidades de la población más desfavorecida, que no tiene acceso al mercado de la vivienda.



La ciudad identifica inmuebles vacíos o con cargas impositivas adeudadas en estado de abandono.

¿CÓMO FUNCIONA UN BANCO DE TIERRAS?



La propiedad y el uso del inmueble vacío vuelven a estar en manos de la comunidad y a ser productivo.

Características transformadoras

En ciudades en las que predominan la miseria, la desocupación y el abandono, las autoridades suelen recurrir a promotores privados para infundir nueva vida en sus comunidades. La ciudad estadounidense de Baltimore, por ejemplo, estableció un programa llamado Vacants to Value (“Del vacío al valor”) que articulaba una serie de recursos locales, estatales y federales para alentar a promotores y compradores a invertir en propiedades deshabitadas y abandonadas. Aunque el programa incluía algunas prácticas de participación comunitaria, este tipo de iniciativas favorecen inherentemente los intereses y prioridades de los promotores, ya que las propiedades son subastadas y vendidas a promotores sin la intervención de mecanismos de rendición de cuentas, o de participación y propiedad comunitaria institucionalizadas. Los bancos de tierra ofrecen un enfoque alternativo al fomentar la participación comunitaria en el proceso de decidir cómo poner las propiedades abandonadas y desocupadas al servicio de necesidades particulares y locales.

Desafíos

Además del desconocimiento general sobre el potencial de los bancos de tierras como una herramienta de desarrollo comunitario y económico, existen desafíos tales como la ausencia de información clara y estandarizada sobre los niveles de desocupación y abandono locales, lo cual puede limitar la cantidad de propiedades que un banco de tierras puede adquirir. También existen diferencias locales en lo concerniente a la legislación y las ejecuciones hipotecarias por impago de impuestos que pueden ralentizar el proceso, limitaciones a la hora de establecer la propiedad del título limpio de una propiedad infrutilizada, así como un cumplimiento inconsistente del código local.

Recursos adicionales

El [Centro por el Progreso Comunitario](#) alberga el [Centro de Información de Bancos de Tierras](#), incluyendo un [Mapa Nacional de Bancos de Tierras](#) y sus programas.

Ejemplos

Philadelphia Land Bank, Philadelphia, PA

Fundado en 2015

Área de servicio: local

Con más de 40 000 parcelas de tierra desocupadas a principios de la crisis financiera de 2008, grupos comunitarios y activistas por el derecho a una vivienda digna unieron sus fuerzas en la Campaign to Take Back Vacant Land (“Campaña para Recuperar Terrenos Abandonados”) y lideraron la creación de este banco de tierras en 2015. El banco ha adquirido más de 2000 parcelas desocupadas desde su inicio en 2015. En 2017, la Coalición para una Comunidad Accesible de Filadelfia presentó al banco de tierras las historias de vecinos que se estaban viendo forzados a abandonar sus barrios de toda la vida. Como consecuencia, el plan estratégico del banco de tierras fue modificado para incrementar la cantidad de tierras destinadas a crear viviendas asequibles.

Banco de Tierras del Condado de Cuyahoga (Cleveland, Ohio)

Fundado en 2009

Tipo: local

El Banco de Tierras del Condado de Cuyahoga, una corporación cuasi gubernamental sin ánimo de lucro, fue fundada en 2009 en Cleveland, Ohio, para hacer frente a la crisis hipotecaria. Para el 2011, el banco de tierras, en asociación con Fannie Mae, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos e instituciones bancarias líderes, adquirieron más de 1200 propiedades abandonadas que de otro modo se habrían deteriorado o habrían caído en manos de especuladores que las habrían reformado para sacar beneficios. Hoy en día, este banco de tierras posee un presupuesto de 25 millones de dólares y más de 3000 propiedades en su cartera. Colabora con una amplia serie de socios comunitarios locales que gestionan el desarrollo y la preservación de la vivienda asequible, la demolición de propiedades deterioradas y la creación de espacios verdes y comunitarios.



Los **elementos de una economía democrática** de The Next System Project es una serie en continua expansión que presenta diseños institucionales esenciales para transformar la política económica. Descubre más en thenextsystem.org/elements

*Escrito por Jarrid Green
Traducido por Guerrilla Media Collective*