

Estrategias para minimizar el desplazamiento

Reducción de impuestos



Beneficio: mantener la asequibilidad de las viviendas para los residentes actuales.



Problema abordado: aumento del valor de los inmuebles, aumento de los impuestos a la propiedad.



Administrada por: oficina de la jurisdicción de desarrollo comunitario o económico.



Escala del impacto: propietarios de viviendas individuales.

Introducción

Los [brownfields](#), o propiedades con contaminación ambiental o tierras potencialmente contaminadas, se encuentran desproporcionalmente ubicados en comunidades de color y de bajos ingresos, o cerca de estas. Los residentes que se encuentran cerca de estas propiedades podrían estar expuestos [a mayores peligros para la salud y a una falta de inversión económica](#) hasta que se realice la evaluación y la limpieza del lugar, lo cual puede ser un proceso costoso y extenso.

Reutilizar con seguridad un brownfield es una oportunidad para mejorar la salud de la comunidad y ofrecer nuevas comodidades. Sin embargo, el redesarrollo de los brownfields también puede exacerbar las inquietudes respecto de la asequibilidad y el desplazamiento. A medida que los costos aumentan y se vuelve más caro vivir en una comunidad, a menudo los residentes de bajos ingresos y las pequeñas empresas quedan desplazados. Un sólido compromiso con la comunidad desde el comienzo en el proceso de reutilización de los brownfields es una oportunidad para que la comunidad desempeñe una función significativa y realice sus aportes sobre cómo minimizar los desplazamientos mediante los procesos de limpieza y reutilización. Los líderes comunitarios, los grupos o personas interesados, y los profesionales pueden ser proactivos y aplicar estrategias para minimizar el riesgo de desplazamiento. Estas estrategias llevan tiempo e implican recursos y voluntad política para su implementación, además de que son más eficaces si se aplican antes de que se esté produciendo el desplazamiento.



Nuevas viviendas en el vecindario de Glenville de Cleveland, Ohio. Crédito de la imagen: Ideastream Public Media.

Herramienta: Reducción de impuestos

Las reducciones de impuestos son programas financieros pensados para facilitar los impuestos a las propiedades de los desarrolladores y de quienes compran viviendas y poseen ingresos bajos y moderados, particularmente en los lugares donde los impuestos a la propiedad son más altos debido a los crecientes valores de las propiedades. Los programas de reducción permiten disminuir los impuestos para los propietarios de viviendas o los desarrolladores para la construcción de nuevas viviendas o de proyectos de rehabilitación de viviendas existentes durante cierta cantidad de años.

En cuanto a los residentes de hace tiempo en las áreas de gran crecimiento y desarrollo, el aumento en los impuestos a la propiedad y los mayores costos mensuales pueden ser un obstáculo importante para permanecer en el hogar familiar. Para reunir los requisitos para una reducción de impuestos, los solicitantes del programa deben alcanzar un cierto umbral de ingresos, el cual está determinado por la jurisdicción. Los programas de reducción de impuestos se administran en el nivel del pueblo, la ciudad o el condado; y varían en la reducción del porcentaje del impuesto o en el tiempo de reducción en función de la jurisdicción que supervisa el programa.

En cuanto a las políticas de reducción de impuestos que promueven la rehabilitación de las viviendas existentes, los propietarios de viviendas pueden recibir un 100 % de reducción en los impuestos por participar en el proyecto de rehabilitación (lo que significa que solo pagan el importe con impuestos del valor de la vivienda antes de la restauración), mientras que otras políticas reducen este costo en un 50 % durante una determinada cantidad de años. En cuanto a las nuevas construcciones, el dueño de la propiedad recibiría una deducción de impuestos en función del pago realizado para adquirirla.



Consejos para tener éxito

En algunas jurisdicciones, se han incorporado la eficiencia energética y las medidas para abordar los impactos del cambio climático en los programas de reducción de impuestos. Por ejemplo, los proyectos de rehabilitación o los nuevos desarrollos que cumplen con [LEED](#) o con otras certificaciones medioambientales reúnen los requisitos para períodos de duración prolongados o incluso para tasas de impuestos más bajas.

Algunas ciudades han incorporado los programas de reducción de impuestos en programas e iniciativas más grandes y de más largo plazo, como la [Ley de Reinversión Comunitaria \(CRA\)](#) en Cincinnati, OH, que tiene como fin generar equidad y reducir el desplazamiento de los propietarios de viviendas en áreas marginales al disminuir los costos de desarrollo y construcción.

Los programas de reducción de impuestos no deben ser estáticos, sino que se deben revisar y cambiar para responder a los cambios económicos o de las condiciones del mercado. En algunas ciudades y pueblos, también se introdujeron los programas de reducción de impuestos específicamente para las personas que adquieren una vivienda por primera vez, los veteranos y los ciudadanos de la tercera edad, con el fin de incorporar las prioridades de la equidad y ampliar las vías hacia la propiedad de viviendas para los residentes desventajados o económicamente vulnerables en una comunidad.

Por dónde empezar

Los programas de reducción de impuestos pueden contar con el respaldo de los datos cuantitativos de una comunidad sobre los costos y las tendencias de las propiedades residenciales en las áreas de la comunidad. La determinación de si los programas de reducción de impuestos son útiles y la estrategia correspondiente deberían incluir la interacción con las oficinas de vivienda y desarrollo de la comunidad local para obtener las tendencias y los datos de los valores de las viviendas residenciales, las transacciones y otros modelos que muestren patrones de desplazamiento. Con esta información, las comunidades pueden identificar las áreas de los programas de reducción de impuestos de la comunidad que pueden ser más eficaces. La generación de capacidades y el alcance del personal para llevar a cabo dichos programas son necesarios para su creación y administración. Obtenga más información sobre la reducción de impuestos en el recurso [Local Housing Solutions](#), donde se destacan estudios de caso de referencia a nivel nacional y una importante descripción general de los programas de reducción de impuestos.



Preguntas que se deben hacer durante el proceso de planificación

- ¿De qué manera los cambios en el vecindario repercutieron en los costos mensuales para los residentes a largo plazo de su comunidad?
- ¿De qué manera la comunidad puede participar para recopilar información sobre los potenciales impactos de la reducción de impuestos?
- ¿Hay organizaciones comunitarias o regionales que hagan un seguimiento de la información sobre las cargas impositivas, el aumento de los impuestos debido a las mejoras u otros datos relevantes? ¿Acaso estos grupos consideran minimizar el desplazamiento como objetivo principal?
- ¿Qué recursos o canales de comunicación usan su Gobierno o la agencia económica para aumentar la concientización sobre el acceso y el uso de programas de reducción de impuestos?

Estudio de caso

La ciudad de Cleveland, OH, cuenta con un [programa de reducción de impuestos residenciales](#) que elimina el 100 % de los impuestos asociados a los nuevos desarrollos y a los proyectos de remodelación durante 15 años. Si un propietario participa en un proyecto de mejora o de rehabilitación en su vivienda, y recibe la reducción de impuestos de la ciudad de Cleveland, solo deberá pagar los impuestos atribuidos al valor de la vivienda antes de la renovación. El programa de reducción de impuestos de Cleveland no solo incentiva a los propietarios de viviendas a que participen de estos proyectos, sino que también conserva la asequibilidad al eliminar los aumentos en los impuestos que deberían pagar con el aumento del valor de la propiedad por las mejoras.

El personal del programa de reducción de impuestos de la ciudad de Cleveland observó que se deberían priorizar la educación y la concientización de estos programas de ahora en adelante. En 2020, la ciudad publicó un estudio integral que analizaba los efectos del programa de reducción de impuestos y ofrecía recomendaciones para futuras mejoras del programa, lo que incluía vincular los acuerdos de beneficios de la comunidad con las políticas de reducción, embarcarse en iniciativas coordinadas para aumentar la transparencia del programa y fomentar una infraestructura ecológica por medio de cláusulas en el programa de reducción de impuestos. Lea el informe [aquí](#).



Los enlaces a los recursos externos que no son de la EPA solo se brindan con fines informativos. Las referencias a los recursos externos no constituyen una aprobación por parte de la EPA, y esta no asume ninguna responsabilidad por el contenido.

Desarrollado en asociación con la [Oficina de brownfields y de revitalización de terrenos](#) de la EPA (5105T) EPA 560-F-23-011 | Marzo de 2023.

