

# Reconstruction Watch



---

**Promoviendo el uso justo y efectivo de los recursos para el  
desarrollo económico de la ciudad de Nueva York  
después del 11 de septiembre**

---

---

Publicación #3 — Abril 2002

Un análisis del “Acto para la creación de trabajos y asistencia al  
trabajador del año 2002”

Es esta una oportunidad para generar opinión pública?

*Un proyecto de Good Jobs New York*

Good Jobs New York  
275 7th Avenue, 6th floor  
New York, NY 10001  
212.414.9394  
[www.reconstructionwatch.net](http://www.reconstructionwatch.net)  
[gjny@ctj.org](mailto:gjny@ctj.org)

## Good Jobs New York - Reconstruction Watch, Publicación No. 3

### Resumen

\$8 billiones en bonos han sido aprobados como parte del paquete para el estímulo económico del Presidente Bush, llamado "Acto para la creación de trabajos y asistencia al trabajador del año 2002", el cuál tiene la intención de asistir en la reconstrucción de la ciudad de Nueva York después de los ataques terroristas del 9/11.

En contraste con el programa "Community Development Block Grants" que es financiado por el US Department of Housing and Urban Development (ver publicación No. 2 de "Reconstrucción Watch"- "An analysis of 'Draft Assistance Plan for Individuals' How Will Lower Manhattan residents Benefit?") no hay un comunicado público oficial en relación al uso de estos bonos, ya que el paquete del Pte. Bush pone ciertos límites en la forma en que los bonos serán distribuidos. Sin embargo, dentro de los parámetros de las directrices, el estatuto da al Gobernador Pataki y al Alcalde Bloomberg el derecho exclusivo para decidir como estos bonos serán gastados. Es así como los neoyorkinos deberían tratar de influenciar en las decisiones que el Gob. Pataki y Alcalde Bloomberg tomarán con respecto al uso de estos bonos.

El proceso de reconstrucción, el cual seguramente esta siendo influenciado por una poderosa elite del sector de bienes raíces e industrial, también debería ser una oportunidad para defender causas como: vivienda acsequible, construcción de edificios ecológicos y asistencia para mantener espacio industrial, manufacturero y de negocios pequeños a bajo costo. Además el Gobernador y el Alcalde tienen algunas diferencias en cuanto a donde son más necesitados y como se usarán los bonos, lo que debería llamar la atención de entidades planificadoras y comunidades fuera del bajo Manhattan para involucrarse en el proceso de reconstrucción.

Esta publicación incluye una descripción de los "Private Activity Bonds" (conocidos también como "Liberty Bonds"), los usos permitidos que se les pueden dar a los bonos y los límites para ciertos usos. Además, proveemos un análisis adicional, comentarios y recomendaciones en cuanto a como estos fondos deberían mantenerse en un proceso transparentes para beneficiar a todos los neoyorkinos. Se destaca lo siguiente:

- El Gobernador y el Alcalde por separado decidirán como gastar hasta \$4 billiones en bonos en cuatro áreas de redesarrollo: bienes raíces comercial, propiedades de arriendo residencial, comercio minorista y utilidades públicas.
- Es de gran preocupación la falta de transparencia en el destino de estos fondos, y no hace falta demostrar las necesidades que están pasando los afectados. Mientras que los dueños de edificios y constructoras aprovechan haciendo grandes ahorros financiando propiedades residenciales y comerciales, sin tener la necesidad de pasar los ahorros a los arrendatarios, para crear vivienda ó espacio comercial a un costo más acsequible.

Es por esto que nosotros alentamos a organizaciones populares, grupos defensores de la comunidad y pequeños negocios a participar en el proceso, empezando por contactar al Gobernador Pataki y al Alcalde Bloomberg para ofrecerles sus sugerencias de como estos bonos deben ser usados en bien del beneficio público, y no para la ganancia de privados.

Gov. Pataki  
State Capital, Albany NY 12224  
Phone: 518-474-8390

&

Charles Gargano, Chair  
Empire State Development Corporation  
633 Third Avenue, New York NY 10017  
Phone: 1-800-STATE-NY  
e-mail: [esd@empire.state.ny.us](mailto:esd@empire.state.ny.us)

Mayor Michael Bloomberg  
City Hall, New York, NY 10007  
Phone: 212-788-9600 Fax 212-788-9600  
<http://www.nyc.gov/html/mail/html/mayor.html>

&

Deputy Mayor Daniel Doctoroff  
City Hall, New York, NY 10007  
Phone: 212-788-0120 Fax 212-788-3229

Publicaciones anteriores de "Reconstruction Watch" y más informacion concerniente a los esfuerzos de reconstrucción estan disponibles en [www.reconstructionwatch.net](http://www.reconstructionwatch.net). Publicación No.1- The Lower Manhattan Development Corporation: Who are these people and where did they come from? Publicación No.2 "An analysis of 'Draft Assistance Plan for Individuals' How Will Lower Manhattan residents Benefit?"

Reconocimientos: Doug Hoffer, en nombre de Good Jobs NY, desarrolló el análisis del "Acto para la creación de trabajos y asistencia al trabajador del año 2002".

## Bonos de Actividad Privada

<b>Descripcion</b>	<p>El estatuto autoriza al estado y a la ciudad a emitir hasta \$8 billones en bonos exentos de impuestos llamados "private activity bonds" (PAB) o bonos de actividad privada para la reconstrucción de Nueva York. Los bonos de actividad privada son usualmente llamados Industrial Revenue Bonds (IRB). Los bonos deben ser emitidos antes del 12/03/04.</p> <p>Los bonos de actividad privada son emitidos por entidades públicas pero las ganancias son usadas en actividades privadas que tienen un "propósito público". La tasa de interés de estos bonos es más baja que la de bonos corporativos porque el interés pagado es exento de impuestos estatales o locales. Como resultado, estos bonos son muy atractivos para inversionistas acaudalados que se encuentran en la categoría de impuestos más alta. El pago de los bonos y los impuestos de ellos está asegurado por propiedad, o por pago de renta de una propiedad.</p>
<b>Usos Actuales</b>	<p>Tradicionalmente, los usos permitidos de los bonos de actividad privada incluyen a dueños privados o operadores de propiedad privada en las siguientes categorías:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalaciones de transporte (aeropuertos, puertos, transporte masivo, etc); ó</li> <li>• Instalaciones de obras publicas (alcantarillado, manejo de basura, etc); ó</li> <li>• Viviendas de arriendo</li> <li>• Servicio de gas y electricidad.</li> </ul> <p>Los bonos de actividad privada también podrían ser usados en gastos de capital en pequeñas instalaciones manufactureras; redesarrollo de actividades locales para el refortalecimiento de zonas y para negocios comunitarios empresariales; y para propósitos sin fines comerciales como financiamiento de hipotecas y programas de prestamos a estudiantes.</p>
<b>Nuevos Usos</b>	<p>Los usos permitidos por el estatuto de estos bonos están restringidos por el "costo de adquisición, construcción, reconstrucción y renovación de bienes raíces comerciales, propiedades de arriendo residencial y propiedades de utilidades públicas localizadas en la "Liberty Zone".</p> <p>Estos bonos pueden ser usados con los mismos propósitos fuera de la "Liberty Zone" pero dentro de la ciudad de Nueva York. Proyectos comerciales fuera de esta zona deben ser parte de un proyecto que consista por lo menos de 100,000 pies cúbicos of espacio de oficina o de uso comercial ubicado en un solo edificio o en varios edificios vecinos.</p>
<b>Montos Autorizados</b>	<p>La ley permite al estado y a la ciudad emitir hasta \$8 billones en bonos de actividad privada. El Gobernador y el Alcalde, cada uno, están autorizados a designar los usos de hasta \$4 billones en bonos. Restricciones en el uso de los bonos incluye las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• No más de \$2 billones en costos de propiedad fuera de la "Liberty Zone";</li> <li>• No más de \$1.6 billones para propiedad de arriendo residencial;</li> <li>• No más de \$800 millones en costos relacionados a propiedad de venta al por menor</li> </ul> <p>Nota: Como resultado de abusos con el IRB's el congreso impuso reformas en 1986, incluyendo límites en los montos disponibles para cada estado y restricciones en los usos. La ley federal ahora restringe la cantidad anual de los bonos de actividad privada en \$62.50 per capita (\$1.2 billones en el estado de Nueva York). De esta manera, esta ley autoriza bonos para la ciudad en un total que alcanza casi siete veces el monto permitido para todo el estado de NY.</p>
<b>Impactos Presupuestarios</b>	<p>La junta de impuestos del Congreso Americano estima que la venta de estos bonos va a resultar en una pérdida de \$1.2 billones en remesas de impuestos federales en el curso de los próximos 10 años.</p> <p>No hay información disponible en el impacto de esta ley en las remesas a nivel estatal o local.</p>

## Analisis y Comentarios

El financiamiento exento de impuestos para compañías privadas es uno de los más viejos tipos de subsidios, el cual se justifica declarando que serán un beneficio publico. Sin embargo, estados y ciudades no requieren hacer análisis de costo y beneficio de los proyectos que van a financiar. Como resultado, no tenemos forma de saber si los proyectos financiados con estos bonos serán de beneficio publico o no. Esto es muy importante porque esta ley autoriza el uso para propósitos que normalmente son excluidos, como por ejemplo el espacio comercial de oficina.

Además no sabemos si las constructoras y dueños de edificios pasarán o no los ahorros que los bonos les proporcionen en el financiameniento a los arrendatarios. Si los dueños cobran costo de mercado, mientras ellos se benefician de los costos de financiamiento reducido, ellos recibirán un lucro masivo subsidiado por los contribuyentes.

La disponibilidad de capital barato para espacio de oficina comercial puede incentivar a nuevas inversiones, aunque no se haya probado la incapacidad de conseguir financiamiento privado. En el caso que algunos proyectos recibieran financiamiento exento de impuestos en vez de haber sido finaciado por privados, esto generaría que los contribuyentes subsidiaran actividad privada que no requería de estos incentivos. Lo que sería un desperdicio del dinero de los contribuyentes.

Además, estos proyectos que reciben incentivos cuando no los necesitan, tienen una ventaja injusta sobre otros constructores y dueños de propiedades que no tienen acceso a bonos de actividad privada. El potencial por favoritismo es muy alto.

El estatuto da autoridad única al Gobernador y al Alcalde para determinar la distribución de los bonos. No se requiere una prueba de necesidad. En vista de nuestras preocupaciones a cerca de los posibles ganancias excesivas por el mal uso de los bonos y el favoritismo, es razonable preguntarse cuales son los criterios con que el Gob. y el Alcalde van a distribuir los bonos? Qué análisis será conducido para informar la decicion que el Gov. y el Alcalde tomarán? Por Quién? Consultarán con la legislatura, el concejo de ciudad o el público?

Tradicionalmente cuando los bonos de actividad privada son usados para vivienda de arriendo, un porcentaje significativo de las unidades deben ser dejadas a precios módicos para arrendatarios de ingresos bajos por un mínimo de 15 años. Este estatuto no se refiere específicamente a estos requerimientos y no esta claro si aplican al caso.

Los bonos de actividad privada son atractivos para inversionistas de altos ingresos porque el interés pagado en estos bonos es libre de impuestos, permitiendo a inversionistas acaudalados amparar sus ingresos, en vez de comprar bonos corporativos con impuestos o acciones. Ya que mientras más alto están en la categoria de pago de impuestos tienen un mayor retorno en comparación con los bonos sobre los cuales hay que pagar impuestos. Así, la mayor parte del beneficio que provienen de la evasión de impuestos de este programa será dada a inversionistas acaudalados.

Un grupo de estudio organizado por el Senador Schumer (The Group of 35) reportó en el año 2001 que habían muchas nuevas inversiones en cuanto al espacio de oficina en Manhattan, después de varios años de actividad limitada y que los índices de disponibilidad son bajos (*Preparing for the Future: A Commencial Development Strategy For New York City, Appendix A, p.91, 6/11/01*). Entones con la inversión en crecida, nos cuestionamos la necesidad por inversiones con subsidios masivos en bienes raices comercial.

## Recomendaciones

El gobernador y el Alcalde deberían:

- Adoptar criterios y probar la necesidad para darle un uso prudente a estos bonos;
- Desarrollar una metodología de costo y beneficio para evaluar y priorizar diferentes opciones.
- Dar audiencias públicas previas a la designacion de usos y emisión de los bonos
- Requerir que la vivienda construida con estos bonos sea a precios acsequibles.
- Requerir que en las utilidades públicas los ahorros en costos de financiamiento lleguen hasta los contribuyentes.

**Descripción de la  
asignación de \$8 billones  
en Bonos de Actividad  
Privada**

El Gobernador Pataki puede  
asignar hasta \$4 billones en bonos

El Alcalde Bloomberg puede  
asignar hasta \$4 billones en bonos

**Restricciones Geográficas:**

El Gob. Pataki y el Alcalde Bloomberg cada uno, aunque no están obligados, puede asignar hasta \$1 billon fuera de la “Liberty Zone”. El resto de los fondos de por lo menos \$3 billones cada uno, deben ser asignados dentro de la “Liberty Zone”.

**Limitaciones de uso:**

Ni el Gobernador ni el Alcalde pueden gastar más de:

- \$800 millones en propiedades de arriendo residencial, (un total combinado de \$1.6 billones)
- \$400 millones en propiedad de comercio minorista (un total combinado de \$800 millones)

Los bonos restantes (por lo menos \$ 2.8 billones cada uno, el Gobernador y el Alcalde) deben ir para el financiamiento de propiedades de comercio mayorista, de bienes raíces comercial o de utilidades públicas. Es importante destacar que los proyectos de utilidad pública financiados con estos bonos deben estar ubicados dentro de la “Liberty Zone”.