



*Karl E. Case es profesor emérito de Economía en la universidad Wellesley College, donde ocupó la cátedra en economía Katherine Coman y A. Barton Hepburn y enseñó durante 34 años. Actualmente, es senior fellow en el Centro Conjunto de Estudios sobre Vivienda de la Universidad de Harvard.*

*El profesor Case es, además, socio fundador de Fiseru Case Shiller Weiss, Inc., empresa de investigaciones inmobiliarias, y miembro del directorio del Depositors Insurance Fund de Massachusetts. Es miembro del Comité Asesor del Índice Standard & Poors, de la Junta Asesora Académica del Banco de la Reserva Federal de Boston y de la Junta Asesora del Instituto Rappaport para el Gran Boston de la Universidad de Harvard. Se ha desempeñado como miembro de los directorios de Mortgage Guaranty Insurance Corporation (MGIC), del Banco Century, del Lincoln Institute of Land Policy y de la Asociación Estadounidense de Economía Urbana e Inmobiliaria. Asimismo, fue editor asociado de las revistas Journal of Economic Perspectives y Journal of Economics Education.*

*Después de recibir su título de grado de la Universidad de Miami en Ohio en 1968, el profesor Case se desempeñó durante tres años en el servicio activo del ejército y luego recibió su título de doctor en Economía por la Universidad de Harvard en 1976. Sus trabajos de investigación están relacionados con el área inmobiliaria, de vivienda y de finanzas públicas. Es autor o coautor de cinco libros, tales como Principles of Economics, Economics and Tax Policy y Property Taxation: The Need for Reform, y ha publicado numerosos artículos en revistas profesionales. Principles of Economics, un texto básico con la coautoría de Ray C. Fair y Sharon Oster, se encuentra ya en su décima edición. Contacto: kcase@wellesley.edu.*

## Karl E. “Chip” Case

**LAND LINES:** *¿Cómo se involucró usted con el Lincoln Institute of Land Policy?*

**CHIP CASE:** Supe del Instituto Lincoln en la década de 1970, cuando este patrocinaba conferencias para el Comité de Recursos Tributarios y Desarrollo Económico (TRED, por sus siglas en inglés). Yo había escrito mi tesis de doctorado sobre impuestos a la propiedad y me habían invitado a asistir a una de estas conferencias. En el otoño de 1980, comencé mi primer año sabático en el Wellesley College y necesitaba encontrar alguna forma de financiar mis investigaciones. Organicé una reunión con Arlo Woolery, quien, en ese entonces, era director ejecutivo del Instituto, y él estuvo de acuerdo con apoyar mi trabajo.

Desde entonces, mi relación con el Instituto Lincoln ha continuado durante estas cuatro décadas. Fui miembro del directorio a mediados de la década de 1990 y me desempeñé en los comités de búsqueda ejecutiva para H. James Brown, ex presidente del Instituto Lincoln, y Gregory K. Ingram, actual presidente y gerente general. Dicté clases en varios programas patrocinados por el Instituto Lincoln en el Instituto de Capacitación sobre Reforma del Suelo (actualmente denominado Centro Internacional de Estudios y Capacitación sobre Políticas de Suelo) en Taiwán durante 15 años, y además participé en una gran cantidad de programas en Cuba y China.

La mayor parte de mis investigaciones se encuentra en línea con el espíritu del Instituto, por lo que continué realizando presentaciones en forma regular en diferentes conferencias y seminarios. Una conferencia especial en la que tuve el agrado de participar fue “La vivienda y el entorno construido: Acceso, finanzas y políticas”, que se llevó a cabo en Cambridge en diciembre de 2007. Posteriormente, el Instituto publicó los artículos y comentarios respectivos bajo el título “Ensayos en honor a Karl E. Case” en un volumen titulado *Housing Markets and the Economy: Risk, Regulation, and Policy*, editado por Edward L. Glaeser y John M. Quigley.

**LAND LINES:** *¿Qué tipo de trabajo ha realizado usted recientemente para el Instituto Lincoln?*

**CHIP CASE:** A principios de este año intervine como panelista en la conferencia “Economía Urbana y Finanzas Públicas”, organizada por Daniel McMillen, *visiting fellow* del Instituto Lincoln, junto con el Departamento de Valuación y Tributación. Este programa anual reúne a académicos líderes en los ámbitos de economía urbana y finanzas públicas con el fin de presentar y debatir sus investigaciones. Es un gran foro y una muy buena oportunidad para exponer nuevos trabajos de corte empírico.

Asimismo, hace poco regresé de un programa del Instituto Lincoln en Beijing, en donde dicté una serie de conferencias dirigidas a planificadores y economistas en el Centro de Desarrollo Urbano y Política de Suelo de la Universidad de Pekín y el Instituto Lincoln. Mi función allí fue ayudar a descifrar lo que ha estado ocurriendo en el mercado de la vivienda de los Estados Unidos y brindar una perspectiva acerca de la relación existente entre el colapso del mercado de la vivienda y la crisis financiera actual.

Los funcionarios chinos se encuentran muy interesados en aprender de la experiencia de mercado de los Estados Unidos. Decir que el mercado de la vivienda en China está pasando por un período fructífero sería quedarse cortos. En la mayoría de las ciudades, el mercado se encuentra en tensión debido a la cantidad limitada de suelo disponible y a una infraestructura insuficiente. El gobierno ha reconocido que el rápido crecimiento supone un desafío para las autoridades que controlan el mercado y, a la vez, es consciente de que este crecimiento puede aprovecharse como una fuente de posibles ingresos para las ciudades de este país.

**LAND LINES:** *¿Qué aprendió usted acerca del problema de las finanzas del gobierno municipal en China?*

**CHIP CASE:** Los gobiernos municipales en China poseen todo el suelo dentro de sus respectivas jurisdicciones y, tradicionalmente, han recaudado fondos mediante la celebración de contratos de usufructo a largo plazo sobre dichos terrenos con asociaciones de empresas y otras compañías de negocios que, posteriormente, desarrollan el suelo. Los ingresos provenientes de estos contratos de usufructo han permitido a las jurisdicciones municipales proveer de la infraestructura y bienes públicos necesarios sin haber recaudado nunca ningún tipo de impuesto.

Últimamente, algunas jurisdicciones se están quedando sin terrenos nuevos y sin desarrollar para ceder en usufructo y, por lo tanto, están perdiendo la fuente de ingresos que necesitan para financiar las escuelas, la infraestructura y los servicios de salud en sus jurisdicciones. China nunca aplicó impuestos a la propiedad, aunque la solución recomendada

para la actual reducción de los ingresos municipales es, justamente, un sistema de impuestos a la propiedad. No obstante, la tarea de convencer a los funcionarios municipales para que implementen un impuesto a la propiedad ha resultado un desafío político por varias razones.

**LAND LINES:** *¿De qué manera se relaciona su investigación con el trabajo realizado por el Instituto Lincoln?*

**CHIP CASE:** Me he dedicado al estudio de las cuestiones relacionadas con el impuesto sobre el suelo y la propiedad durante mucho tiempo. Publiqué mi tesis doctoral bajo el título de “Tributación a la propiedad: Necesidad de una reforma”. Mi interés en el impuesto a la propiedad desde mis primeros años de investigación me llevó a pensar acerca del mercado de la vivienda y sus ineficiencias y fallas. He escrito sobre la eficacia del impuesto a la propiedad y de los efectos distributivos de los precios del suelo y sus aumentos.

Una parte importante de mi investigación trata sobre la forma de medir el valor del suelo y evaluar de qué manera el valor del suelo afecta a la ubicación de los mercados laborales y a la distribución de los recursos y bienes públicos. Al comprar una casa, la persona está comprando el acceso a un paquete de derechos que se encuentran enlazados a la porción de terreno donde se encuentra su casa. El valor de este paquete de derechos se capitaliza en el costo de la casa y se somete a tributación como un componente del valor tasado de la propiedad. Dicho paquete de derechos (lo que incluye y de qué manera varía según su ubicación) es, hoy en día, un tema candente, debido en gran parte a la situación actual del mercado de la vivienda y su impacto sobre la estabilidad financiera de la economía del país.

**LAND LINES:** *Cuéntenos un poco más acerca de su interés en el impuesto a la propiedad.*

**CHIP CASE:** Soy un acérrimo defensor del impuesto a la propiedad. Este tributo tiene el potencial de ser un medio claro y transparente para recaudar ingresos. El valor justo de mercado de una propiedad no es un mal índice para medir la capacidad de pago de los contribuyentes, si lo comparamos con el impuesto a las ganancias federal, el cual se ha vuelto tan complejo que se ha convertido en una forma extraña de distribuir el costo del gobierno y que demuestra una conexión muy poco intuitiva con la capacidad de pago de impuestos.

Los impuestos deberían ser neutrales e, idealmente, no deberían afectar al comportamiento económico. Cuando los contribuyentes modifican su conducta para evitar impuestos, en realidad empeoran su situación y, al mismo tiempo, el gobierno pierde ingresos. Los costos ocultos derivados de estos cambios son, por ejemplo, precios más altos y salarios más bajos. La porción del impuesto a la propiedad correspondiente al terreno es uno de los pocos tributos que no distorsionan la actividad económica y, por lo tanto, es una herramienta extremadamente valiosa para las finanzas públicas.

El impuesto a la propiedad constituye un apoyo a las jurisdicciones municipales, al gobierno autónomo y a la democracia directa. Los gobiernos municipales experimentan muchos obstáculos al imponer tributos independientes a las ventas o a las ganancias si los contribuyentes pueden encontrar una tasa menor en una ciudad o pueblo cercano. Los bienes raíces se definen como inmuebles, lo que representa una buena base para aplicar un impuesto municipal.

El impuesto a la propiedad siempre se encuentra en la mira de sus detractores debido a su alta visibilidad. Casi nadie sabe cuánto paga en términos de impuesto a las ventas en un año y, en el caso de muchos contribuyentes, el impuesto a las ganancias se deduce de sus salarios. No obstante, extender un cheque por un abultado monto en concepto de impuesto a la propiedad llama la atención del contribuyente. Esto da como resultado cierto nivel de controversia, aunque también significa tener la responsabilidad de rendir cuentas y permite al electorado municipal decidir si los impuestos que paga tienen una correlación con los servicios públicos que recibe. Y esto resulta casi imposible de juzgar a nivel estatal o federal.

El impuesto a la propiedad siempre puede mejorarse, lo que representa una parte de la importante misión que tiene el Instituto Lincoln. Sin embargo, se necesitan personas que defiendan este impuesto mostrando sus puntos fuertes, por lo que siempre estaré encantado de cumplir esa función.

**LAND LINES:** *¿Cuál es el tema de su actual investigación?*

**CHIP CASE:** Estoy trabajando en un artículo junto con Robert Shiller sobre el efecto de las expectativas de la gente en cuanto al mercado de la vivienda en 1988 y durante el período que va de 2003 a 2012. Shiller y

yo realizamos cuestionarios a personas que habían comprado o vendido una casa en algún momento de esos años calendario. Recabamos más de cinco mil cuestionarios para generar una base de datos que nos permitiera comprender mejor la naturaleza de la reciente burbuja inmobiliaria e identificar cuándo comienzan los cambios en las expectativas de la gente. Esta base de datos nos brinda una manera de cuantificar y analizar las diferentes expectativas en cuanto al mercado de la vivienda y determinar de qué forma dichas expectativas influyen en la toma de decisiones.

Por ejemplo, podemos observar que, en el año 2005, la meta de ser propietarios fue desapareciendo del sueño americano. Este tipo de cambio es significativo desde el punto de vista cultural y económico. Cuando, junto con este cambio, se da una inercia en las expectativas de la gente, comenzamos a observar una volatilidad en el mercado de la vivienda. Y si el cambio es lo suficientemente fuerte, observaremos también que la volatilidad puede llegar a afectar la economía nacional.

Debido a que el precio de una casa incluye todos los derechos y recursos relacionados con dicha porción de suelo, las expectativas acerca del mercado y al acceso a futuros derechos y recursos cumplen una función a la hora de determinar el valor de mercado de la casa. El valor de mercado, a su vez, afecta al monto de impuesto que se gravará sobre la propiedad. La relación entre las expectativas del mercado y el impuesto a la propiedad es compleja; no obstante, la investigación que Shiller y yo estamos llevando a cabo arrojará un poco de luz sobre este tema.

**LAND LINES:** *¿Qué piensa usted que ocurrirá en el mercado de la vivienda de los Estados Unidos en el futuro?*

**CHIP CASE:** Soy moderadamente optimista en cuanto al futuro del mercado de la vivienda. Las cifras parecen indicar que el sector de la vivienda se está estabilizando y está mostrando signos de un crecimiento lento pero positivo. El sector de la vivienda representa solamente cerca del 6 por ciento del PIB del país, pero ha tenido una gran importancia en el pasado. La reactivación de este sector seguramente contribuiría a que la economía se recuperara de los efectos devastadores de la recesión. **L**