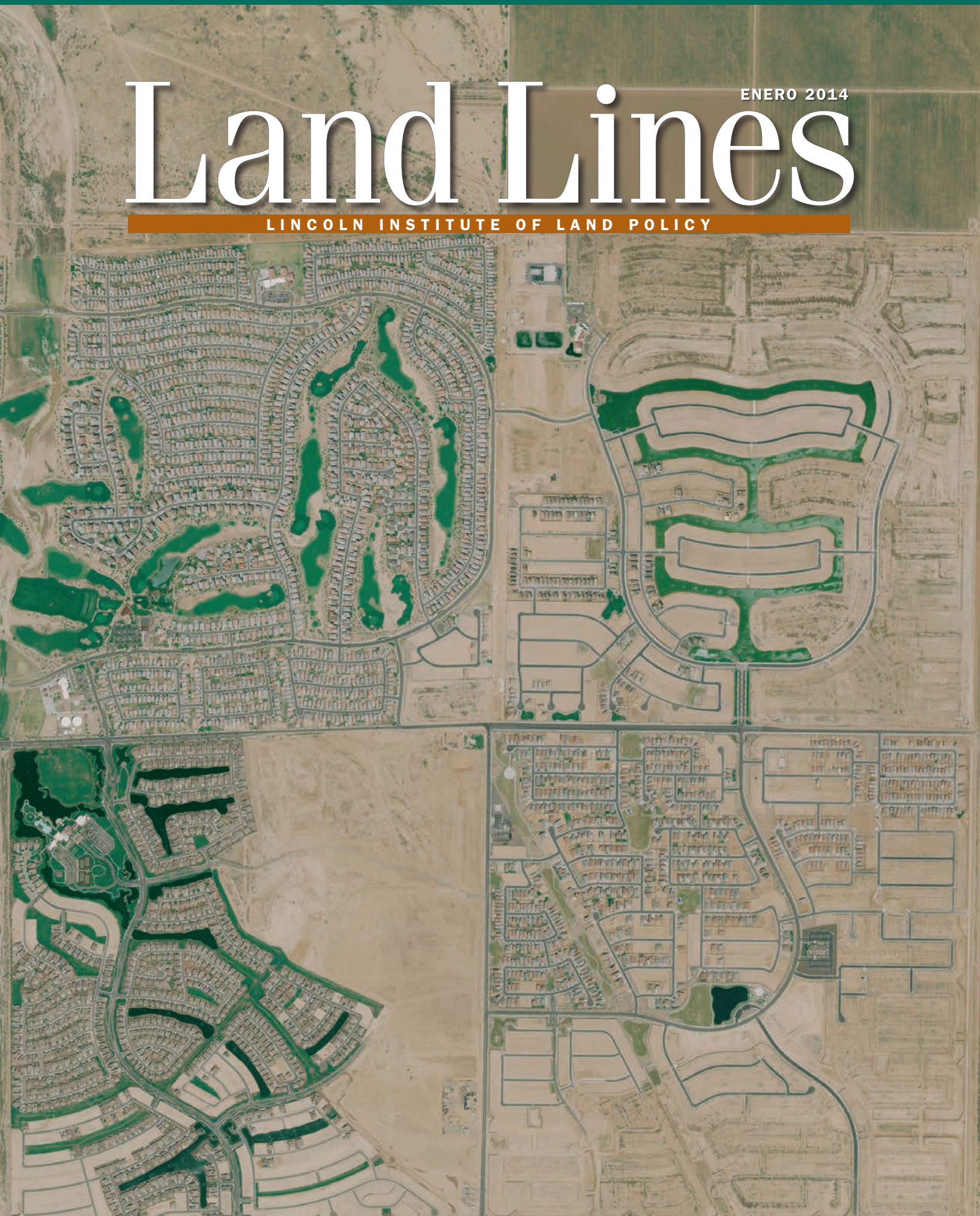
Subdivisiones zombies | Detroit | Ejecuciones hipotecarias | Distribución de la riqueza residencial en Rio

Land Lines

ENERO 2014

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY



Land Lines

ENERO 2014 • VOLUMEN 26, NÚMERO 1

EDITORA
Maureen Clarke

PRESIDENTE Y GERENTE EJECUTIVO
Gregory K. Ingram

PRESIDENTE DE LA JUNTA DIRECTIVA Y GERENTE DE INVERSIONES
Kathryn J. Lincoln

DISEÑO Y PRODUCCIÓN
David Gerratt
www.NonprofitDesign.com

EDITORA GERENTE
Emily McKeigue

COORDINADORA DE PUBLICACIONES
Susan Pace

El Lincoln Institute of Land Policy es una fundación de operación privada y cuya misión es mejorar la calidad del debate público y las decisiones en temas de políticas de suelo y tributación del suelo en los Estados Unidos y alrededor del mundo. El Instituto Lincoln tiene como objetivo integrar la teoría y la práctica para dar mejor forma a la política de suelos y proporcionar un foro imparcial para el debate de los temas multidisciplinarios que influyen sobre las políticas públicas de uso, regulación y tributación del suelo.

Tratamos de respaldar el proceso de toma de decisiones por medio de educación, investigación, proyectos de demostración y la diseminación de información, utilizando publicaciones, nuestro sitio web y otros medios. Nuestros programas reúnen a académicos, profesionales, funcionarios públicos, asesores políticos y ciudadanos interesados en un ambiente de aprendizaje cooperativo. El Lincoln Institute of Land Policy es una institución que ofrece igualdad de oportunidades.

Land Lines es una publicación trimestral que aparece en enero, abril, julio y octubre para informar sobre los programas patrocinados por el Instituto Lincoln.

Para obtener más información

El sitio web del Instituto Lincoln (*www.lincolninst.edu*) ofrece una variedad de funciones para obtener rápidamente información sobre políticas de suelos, temas tributarios y programas de educación específicos, investigación y publicaciones. La opción de comercio electrónico permite a los usuarios encargar publicaciones y productos multimedia, e inscribirse en cursos.

Para recibir los anuncios del Instituto Lincoln por correo o correo electrónico, y para descargar números y artículos de *Land Lines*, documentos de trabajo, informes sobre enfoques en políticas de suelo y otros materiales, visite nuestro sitio Web (*www.lincolninst.edu*) y seleccione la opción "Register"; este proceso se puede hacer en español o portugués. Después de registrarse, podrá iniciar una sesión seleccionando la opción "Log In" en cualquier momento e ingresando su dirección de correo electrónico y su contraseña. Para actualizar su perfil, debe iniciar una sesión y seleccionar "Register".

Copyright © 2013. Todos los derechos reservados.

Lincoln Institute of Land Policy
113 Brattle Street
Cambridge, MA 02138-3400 USA

Tel: 1-617-661-3016 or 1-800-526-3873
Fax: 1-617-661-7235 or 1-800-526-3944

E-mail: *mclarke@lincolninst.edu* (contenido editorial)
help@lincolninst.edu (servicios informativos)

Web: *www.lincolninst.edu*

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

ÍNDICE

PÁGINA 16

PÁGINA 24

ARTÍCULOS DESTACADOS

4 Lucha contra las subdivisiones zombies: Cómo lograron tres comunidades corregir el exceso de derechos de desarrollo
JIM HOLWAY CON ANNA TRENTADUE Y DON ELLIOTT

Las subdivisiones parcialmente construidas y los lotes vacantes sesgan los patrones de desarrollo y reducen la salud fiscal en muchos municipios de la región intermontañosa del oeste de los Estados Unidos. Tres comunidades lograron rediseñar con éxito este exceso de derechos de desarrollo en sus jurisdicciones.

16 Distribución de la riqueza residencial en Rio de Janeiro
DAVID M. VETTER, KAIZÔ I. BELTRÃO, Y ROSA M. R. MASSENA

En Brasil, las estructuras residenciales representan alrededor de un tercio de los activos netos totales, de manera que su valor es importante para la política económica y social. Este análisis se hace las siguientes preguntas: ¿Qué genera la riqueza residencial? ¿Cuánta riqueza residencial existe? ¿Quién la tiene? ¿Dónde está ubicada?

24 ¿Cómo afectan las ejecuciones hipotecarias a los valores de la propiedad y los impuestos sobre la propiedad?
JAMES ALM, ROBERT D. BUSCHMAN, Y DAVID L. SJOQUIST

Con los datos de ejecuciones hipotecarias RealtyTrac –que proporciona información sobre las ejecuciones hipotecarias anuales por código postal para el período de 2006 a 2011– este informe es el primero en examinar el impacto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales.

DEPARTAMENTOS

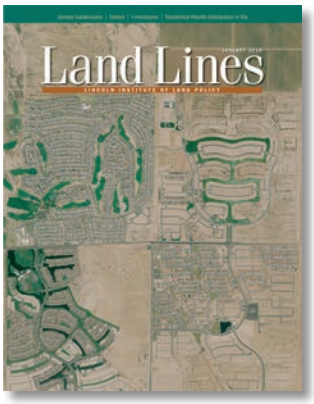
1 Informe del presidente

2 Perfil académico
Mark Skidmore habla sobre Detroit y la gestión de catástrofes

33 Nuevas publicaciones del Instituto Lincoln
Hecho para caminar (libros electrónicos Inkling)
Desarrollos interrumpidos: Lucha contra las subdivisiones zombies y otros excesos de derechos
Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina

36 Anuncio
Calendario de programas
Serie de conferencias del Instituto Lincoln

37 Foco sobre el sitio web



Fotografía aérea del paisaje a aproximadamente 32 kilómetros del extremo urbanizado del área metropolitana de Phoenix (ver página 4).

© Información aérea de Landiscor.

Resolución de conflictos sobre el uso del suelo

Gregory K. Ingram

En vista de que, en los Estados Unidos, existen más de 25.000 gobiernos municipales involucrados en el análisis y aprobación de cambios propuestos en referencia a la zonificación, planificación y desarrollo de propiedades, la cantidad de decisiones sobre el uso del suelo que se toma a nivel municipal por año probablemente ronda los millones. Si bien la gran mayoría de estas resoluciones siguen el curso normal, los cambios en el uso del suelo y la zonificación que resultan más complejos y conflictivos con frecuencia implican conflictos amargos y duraderos. El exceso de derechos de desarrollo en la región intermontañosa del oeste de los Estados Unidos (página 4) es un ejemplo de este problema tan complicado sobre el uso del suelo.

Los conflictos sobre el uso del suelo y el desarrollo inmobiliario están clasificados entre los tipos más comunes de desacuerdos civiles en los Estados Unidos y, por lo general, involucran a muchas partes, propiedades e intereses. Estos conflictos generan costos para todas las partes directamente implicadas, así como también para el público en general. Sin embargo, una larga experiencia en la resolución de conflictos sobre el uso del suelo indica que los cambios en el proceso de toma de decisiones sobre el uso del suelo pueden producir mejores resultados a un costo menor.

Los gobiernos municipales por lo general tienen una junta encargada de tomar las decisiones referentes a los cambios en el uso del suelo, para lo cual emplean un proceso de cuatro pasos. En primer lugar, la parte que desea obtener un cambio o permiso para desarrollar una propiedad debe presentar una solicitud ante dicha junta. En segundo lugar, la junta analiza la solicitud y puede requerir al solicitante respuestas adicionales o modificaciones. En tercer lugar, se da la oportunidad al público para que realice comentarios, lo que puede derivar en un diálogo más entre la junta y el solicitante, así como en nuevas modificaciones a la solicitud. Finalmente, la junta emite su decisión. Este proceso funciona bien en la mayoría de las solicitudes que se procesan con una celeridad razonable. No obstante, la junta invierte la mayor parte de su tiempo en aquellos casos, una minoría, que involucran muchos intereses y numerosos derechos que pueden superponerse o ser contradictorios o imprecisos.

El proceso típico de cuatro pasos se centra en la adjudicación de derechos; así, cuando se trata de pocas cuestiones simples y los derechos se encuentran bien definidos en relación con las propiedades en cuestión, este método funciona bien. Sin embargo, en los casos más complejos, resulta más prometedor utilizar un enfoque más amplio centrado en el beneficio mutuo de todas las partes involucradas. El enfoque de beneficio mutuo resulta más productivo cuando se dan las siguientes condiciones: existen muchas partes interesadas; la junta que toma las decisiones posee algún nivel de discreción en la decisión en particular; el impacto de la decisión es de largo plazo y largo alcance; y es probable que todo resultado que no sea colaborativo finalmente sea apelado por una o más de las partes interesadas. El enfoque de beneficio mutuo no debe considerarse como una alternativa al proceso normal de los cuatro pasos, sino como una ampliación del mismo, básicamente, mediante la suma de pasos adicionales o la ampliación de los pasos existentes en el proceso estándar.

La clave para utilizar con éxito el enfoque de beneficio mutuo es lograr descubrir los intereses subyacentes de las partes interesadas, es decir, de aquellos intereses situados tras la posición adoptada públicamente, y, luego, desarrollar nuevas opciones o soluciones que den respuesta a dichos intereses. La situación ideal se da cuando este paso tiene lugar en las primeras etapas del proceso cuando las posiciones de las partes interesadas todavía son flexibles.

Este proceso de investigación y detección es un elemento de la primera etapa del enfoque de beneficio mutuo, la cual implica identificar a las partes interesadas, escuchar atentamente sus motivos de preocupación y tomar como base sus intereses. En el proceso habitual de cuatro pasos, estas actividades probablemente tendrían lugar en una fase previa a la solicitud, en la que se considerarían los conceptos de desarrollo y diseño antes de formular las propuestas definitivas. La segunda etapa del enfoque de beneficio mutuo consiste en diseñar un proceso de colaboración que involucre a todas las partes interesadas y ofrezca oportunidades para que dichas partes compartan información y aprendan unas de otras. La tercera etapa consiste en promover un diálogo exitoso entre las partes interesadas, por lo general mediante la intermediación de un buen facilitador que logre generar relaciones y confianza entre las partes involucradas. La etapa final consiste en implementar los acuerdos que se hayan logrado, garantizando que las soluciones propuestas incluyan los acuerdos que se hayan alcanzado entre los participantes, a la vez que cumplen con los requisitos que establezca la junta encargada de tomar las decisiones.

El nuevo libro publicado por el Instituto Lincoln, *Land in Conflict* (Suelo en conflicto), escrito por Sean Nolon, Ona Ferguson y Pat Field, que contiene una descripción más detallada del enfoque de beneficio mutuo, junto con estudios de casos informativos. Está disponible tanto en formato impreso como electrónico.

Mark Skidmore

Mark Skidmore es profesor de Economía en la Universidad Estatal de Michigan, donde también es titular de la cátedra Morris en Finanzas y Políticas del gobierno estatal y municipal; también colabora en el Departamento de Agricultura, Economía de Alimentos y Recursos y en el Departamento de Economía. Recibió su título en Economía por la Universidad de Washington en 1987, y un doctorado en Economía por la Universidad de Colorado en 1994. Se desempeña como coeditor del Journal of Urban Affairs.

Las investigaciones del profesor Skidmore se han centrado en la economía pública y la economía urbana y regional. Sus intereses de investigación actuales son los siguientes: política tributaria del gobierno estatal y municipal, relaciones intergubernamentales, relación entre las decisiones al nivel del sector público y la actividad económica, y la economía de las catástrofes naturales. Sus trabajos han recibido el financiamiento del Programa Fulbright, el Lincoln Institute of Land Policy, la National Science Foundation, el Urban Institute y USAID.

Los artículos del profesor Skidmore han aparecido en revistas profesionales tales como Economic Inquiry, Economics Letters, Journal of Urban Economics, Kyklos, Land Economics, National Tax Journal, Public Choice, Regional Science and Urban Economics *y* Southern Economic Journal. *Asimismo, sus investigaciones han sido objeto de citas en medios noticiosos importantes, tales como la BBC,* China Post, The Economist, Europe Intelligence Wire, Forbes, International Herald Tribune, Los Angeles Business Journal, *MSNBC,* Newsweek, The New Yorker, The New York Times *y* PBS News Hour. *Contacto: mskidmor@msu.edu.*

LAND LINES: *Durante este año, usted se desempeña como investigador visitante en el Instituto Lincoln. ¿Sobre qué temas está trabajando?*

MARK SKIDMORE: Hace aproximadamente dos años, junto con mi colega Gary Sands recibimos una invitación del concejal Kenneth Cockrel de la ciudad de Detroit para evaluar el deteriorado entorno del impuesto sobre la propiedad en dicha ciudad. El concejal Cockrel se preguntaba qué ganaría Detroit si se volcara a un impuesto basado en el suelo. Nos dieron acceso a información detallada sobre más de 400.000 parcelas inmobiliarias dentro de la ciudad a fin de llevar a cabo una evaluación. En este sentido, estamos agradecidos al Instituto por el apoyo que nos brindó para realizar dicho proyecto. En nuestro informe identificamos una importante erosión de la base del impuesto sobre la propiedad y analizamos distintas opciones con el fin de expandir dicha base imponible, tal como cambiar el enfoque hacia un impuesto basado en el suelo. Nuestra evaluación mostró que un impuesto basado en el suelo serviría para ampliar la base imponible, aunque también generaría cambios significativos en las cargas fiscales de los propietarios de inmuebles residenciales, comerciales e industriales.

En el año 2013, los problemas fiscales de Detroit llegaron a un punto crítico cuando el gobernador Rick Snyder designó a un gerente financiero de emergencia, quien, a su vez, inició el proceso de declaración de quiebra. El 3 de diciembre de 2013, el juez Rhodes emitió un fallo en el que establecía que la ciudad de Detroit era elegible para recibir la protección ante quiebras establecida en el capítulo 9. A pesar del colapso casi completo del mercado inmobiliario dentro de la ciudad durante la Gran Recesión, el impuesto sobre la propiedad continúa siendo una importante fuente de ingresos y, según cómo se lo administre, puede ayudar u obstaculizar la recuperación económica y fiscal. Durante el año en curso, mi idea es utilizar los datos a nivel de parcelas para analizar algunos problemas importantes, tales como la evasión impositiva, la sobrevaluación de propiedad, el valor de terrenos vacantes y las políticas relacionadas con la transferencia de títulos de propiedad del sector privado al sector público debido a las ejecuciones fiscales y la posterior transferencia de los mismos nuevamente al sector privado.

LAND LINES: *¿Cuáles son algunos de los factores subyacentes tras de los problemas actuales que enfrenta Detroit?*

MARK SKIDMORE: Cerca del 48 por ciento de los propietarios de inmuebles en Detroit son evasores fiscales, lo que refleja la erosión del contrato social entre los ciudadanos y la ciudad. Esta tasa de evasión fiscal tan alta es el resultado de una confluencia de factores. En primer lugar, la ciudad no ha logrado hacer cumplir las obligaciones tributarias, particularmente en lo relacionado con las propiedades de bajo valor. En segundo lugar, muchos ciudadanos perciben que el impuesto es injusto debido a la sobrevaluación de sus propiedades. Finalmente, la experiencia indicaría que los ciudadanos no pagan sus impuestos porque las autoridades municipales no les brindan los servicios públicos básicos, tales como la iluminación de calles, el barrido de nieve y la seguridad pública.

Una de las causas principales de la alta tasa de evasión de impuestos es la sobrevaluación de las propiedades para fines fiscales. La crisis inmobiliaria fue particularmente grave para Detroit. En 2010, el precio de venta promedio de una parcela residencial con una estructura era de menos de US$10.000; no obstante, el valor tasado promedio de dicha propiedad para fines fiscales era de US$54.000. Según las pautas del estado, la relación entre el valor tasado y el precio de venta debería ser aproximadamente de 1:1. En septiembre de 2013, los funcionarios municipales anunciaron que, en el plazo de los 3 a 5 años siguientes, todas las propiedades de la ciudad se someterían a una revaluación.

En segundo lugar, Detroit ha tenido la costumbre de demoler estructuras deterioradas sujetas a ejecución fiscal. En consecuencia, es una de las pocas grandes ciudades de los Estados Unidos que presenta una gran cantidad de ventas de terrenos vacantes. Por lo general, resulta difícil establecer el valor de los terrenos vacantes en áreas altamente urbanizadas, aunque resulta esencial determinar valuaciones exactas si se desea imponer un tributo al suelo o un impuesto de dos niveles sobre el suelo y sobre las estructuras. La gran cantidad de operaciones de venta de terrenos vacantes en Detroit brinda una oportunidad para estimar el valor del suelo. Curiosamente, en 2010, el valor promedio de una parcela sin mejoras según los datos de venta era de US$34.000, es decir, un valor mucho mayor que el precio promedio de parcelas residenciales con estructuras, el cual, según se mencionó anteriormente, era inferior a los US$10.000.

En la actualidad, el gobierno municipal posee y administra más del 25 por ciento de la superficie del suelo de la ciudad, y la titularidad de propiedades por parte del gobierno continúa creciendo debido a que las ejecuciones fiscales han superado en rapidez a la

transferencia de parcelas públicas a manos privadas. Algunas de las cuestiones que me encuentro investigando son las siguientes: ¿Cuáles son las políticas apropiadas que deben tomarse en una sociedad orientada al mercado con el fin de administrar las operaciones inmobiliarias urbanas de bajo valor? ¿Por qué es tan alta la tasa de evasión fiscal, y qué puede hacerse para mejorar el cumplimiento de las obligaciones fiscales en cuanto al impuesto sobre la propiedad en el contexto de un mercado inmobiliario urbano al borde del colapso? ¿Qué rol desempeña la percepción de valuaciones "injustas" por parte de los contribuyentes en la evasión fiscal?

LAND LINES: *¿Cuál sería el pronóstico a largo plazo para Detroit?*
MARK SKIDMORE: La problemática fiscal de la ciudad es un síntoma de problemas subyacentes más profundos. Ya sea que consideremos el redesarrollo de un área urbana en franco deterioro o la reconstrucción posterior a una catástrofe natural de grandes proporciones, los elementos más importantes en cualquier recuperación son el capital humano y los atributos sociales y culturales. Si aceptamos la premisa de que estos elementos son los factores esenciales de cualquier redesarrollo, y si dichos elementos escasean, la prioridad principal será entonces considerar la adopción de políticas y medidas que faciliten su desarrollo. En el año 2011, la tasa de graduación de la escuela secundaria en Detroit fue del 62 por ciento. El porcentaje de hogares conformados por sólo uno de los padres fue del 62 por ciento. Según algunas mediciones, la tasa de alfabetización funcional entre los adultos es de solamente el 53 por ciento. Resulta difícil construir una economía urbana dinámica y sólida sobre un fundamento tan débil.

Queda claro entonces que los encargados de elaborar políticas deben tratar los problemas fiscales inmediatos, pero el pronóstico a largo plazo para Detroit dependerá de las medidas que se tomen para mejorar la base económica subyacente, es decir, el capital humano y social. Si no se abordan estos profundos desafíos, Detroit continuará tambaleándose. No existe una solución rápida. Para que Detroit tenga una oportunidad de prosperar nuevamente, Michigan deberá comprometerse a largo plazo a mejorar dichas condiciones de fondo.

LAND LINES: *¿Puede considerarse a Detroit como un indicador para otras ciudades de los EE.UU.?*
MARK SKIDMORE: Sí y no. Otros gobiernos municipales también enfrentan problemas fiscales significativos, como Chicago, Jacksonville, Los Angeles, Oakland y Providence, por nombrar sólo algunos. Uno de los principales problemas es el de los planes de aportaciones para el futuro pago de jubilaciones sin suficientes fondos. Aun así, muchas de estas ciudades tienen una probabilidad razonable de resurgir y, posiblemente, prosperar en un futuro no muy lejano, debido a que las agudas crisis que están atravesando son un resultado de la recesión y no necesariamente de problemas fiscales crónicos. No obstante, las ciudades que presentan problemas crónicos debido a déficits importantes en su capital social y humano podrán considerar a Detroit como un indicador de su propio futuro. Espero que los encargados de elaborar las políticas estatales y municipales en todo el país puedan aprender de la experiencia de Detroit y comenzar así a realizar las inversiones a largo plazo que sean necesarias en su activo más importante -las personas y, en particular, los niños- a fin de evitar los problemas económicos y fiscales crónicos que se han observado en Detroit.

LAND LINES: *¿De qué manera el proyecto de Detroit encaja en sus tareas de investigación en general?*
MARK SKIDMORE: Una gran parte de mi investigación tiene que ver con las relaciones entre la toma de decisiones en el ámbito público y la actividad económica. Con el correr de los años he analizado cuestiones como la efectividad de las finanzas basadas en el aumento de los impuestos, las implicaciones que conlleva imponer tarifas de impacto a fin de solventar los costos de infraestructura asociados con el desarrollo, y los efectos que los impuestos sobre la propiedad, las reducciones impositivas y otros subsidios tienen sobre el desarrollo. También he estudiado otras cuestiones relacionadas con las finanzas públicas, como las loterías estatales, los impuestos a las ventas y los impuestos a las ganancias. En particular, me interesan las relaciones espaciales, dinámicas y competitivas entre jurisdicciones tributarias adyacentes y superpuestas.

LAND LINES: *Una gran parte de su investigación gira en torno a las políticas y finanzas gubernamentales en los Estados Unidos. ¿Qué otros trabajos ha realizado usted a nivel internacional?*
MARK SKIDMORE: En los últimos años, recibí, junto con mis colegas de la Universidad Estatal de Michigan (MSU), una subvención financiada por la Agencia Estadounidense para el Desarrollo Internacional (USAID) en Mali. Mi tarea ha sido analizar de qué manera el sistema de gobierno recientemente descentralizado de Mali puede utilizarse en forma más efectiva en los ámbitos de seguridad de los alimentos y gestión del uso del suelo. El cambio climático afecta a Mali en formas muy tangibles: debido a que el suelo en el norte se ha vuelto más árido, se ha observado una migración significativa hacia el sur, que posee un mejor acceso al agua. Esta migración ha dado como resultado una violencia cada vez mayor debido a que los derechos de posesión y propiedad del suelo son ineficaces. Ahora que se ha reestablecido el gobierno democrático, estamos trabajando nuevamente junto con nuestros socios de Mali a fin de desarrollar sistemas que involucren a las autoridades municipales para gestionar la seguridad de los alimentos, el acceso al suelo, los derechos de propiedad y los conflictos relacionados con el suelo. Curiosamente, el problema relativo a qué hacer con todos los terrenos de propiedad pública en Detroit ha dado forma a nuestro trabajo en Mali y viceversa.

Por otro lado, actualmente también estoy investigando sobre la economía de las catástrofes naturales. En uno de mis artículos publicados recientemente (cuya autoría comparto con Hideki Toya), se utilizaron miles de catástrofes ocurridas en todo el mundo para demostrar que los países con sistemas gubernamentales más descentralizados sufren una cantidad significativamente menor de muertes por dichas catástrofes. Según nuestra investigación, existen pruebas de que los gobiernos descentralizados brindan servicios esenciales de manera más efectiva que los sistemas más centralizados.

Un tercer proyecto recientemente concluido demuestra que, en diferentes países, la confianza de la sociedad tiende a aumentar en los años posteriores a las catástrofes climáticas. La relación que observamos es sólida, por lo que podemos sugerir la hipótesis de que dichas catástrofes requieren y brindan oportunidades para que las personas trabajen salvando las barreras de las clases sociales a fin de superar sus desafíos, lo que genera confianza y capital social. Aunque las catástrofes naturales pueden tener un terrible impacto humano y económico, un posible efecto beneficioso derivado de la exposición a una catástrofe de grandes magnitudes podría ser una sociedad mucho más unida.

LAND LINES: *¿De qué manera su investigación refleja los intereses y valores del Instituto Lincoln?*
MARK SKIDMORE: El Instituto Lincoln es reconocido en todo el mundo como una organización líder en temas del uso, regulación y tributación del suelo (impuestos sobre la propiedad, reducción de impuestos, políticas de desarrollo económico y sistemas fiscales descentralizados), temas todos que son el centro de mi investigación. A lo largo de los años, el Instituto Lincoln ha apoyado mi trabajo relacionado con las finanzas basadas en el aumento de los impuestos en Wisconsin, el estrés fiscal del gobierno municipal de Michigan y mi actual investigación sobre el entorno del impuesto sobre la propiedad en Detroit. El sistema estadounidense de un gobierno nacional y varios gobiernos subnacionales en gran medida autónomos brinda un campo fértil a los investigadores que desean estudiar y aprender qué "experimentos en política" obtienen mejores o peores resultados. De verdad me encanta este trabajo y estoy agradecido por tener al Instituto como socio en mis investigaciones.

Lucha contra las subdivisiones zombies

Cómo lograron tres comunidades corregir el exceso de derechos de desarrollo

© Anne Ellis

Los lotes vacantes registrados en el catastro son muy comunes en la región intermontañosa del oeste, donde, en muchos condados, las parcelas desocupadas de las subdivisiones representan del 15 por ciento a dos tercios de la totalidad de los lotes.

Jim Holway con Don Elliott y Anna Trentadue

El exceso de derechos de desarrollo y las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria actualmente reducen la calidad de vida, sesgan los patrones de desarrollo y los mercados inmobiliarios, dañan los ecosistemas y reducen la salud fiscal en muchas comunidades de la región intermontañosa del oeste de los Estados Unidos. Con posterioridad a la caída inmobiliaria de 2007, que golpeó fuertemente en muchos lugares de la región, los caminos erosionados presentes en las subdivisiones atraviesan actualmente las tierras de cultivo y muchos paisajes rurales y suburbanos continúan viéndose salpicados por solitarias viviendas "modelo". Algunas de estas subdivisiones están desocupadas, pero otras se encuentran parcialmente ocupadas y requieren la prestación de servicios públicos a vecindarios lejanos que generan muy pocos ingresos fiscales. En aquellas jurisdicciones en donde podían venderse lotes antes de que se completara la infraestructura, muchas personas terminaron siendo propietarias de una parcela en la que se suponía que existiría un desarrollo de alto nivel y actualmente sólo existe poco más que un plano catastral.

Estos desarrollos interrumpidos, conocidos coloquialmente como subdivisiones "zombies", son los muertos vivientes del mercado inmobiliario. Acorralados por problemas financieros o legales, los proyectos que una vez fueran muy prometedores actualmente están afectando a sus entornos con riesgos para la salud y seguridad de los habitantes, deterioro, disminución del valor de las propiedades,

amenazas a las finanzas municipales, recursos naturales sobreexplotados, patrones de desarrollo fragmentados y otras distorsiones en los mercados inmobiliarios municipales.

Este artículo presenta un panorama general del contexto económico que promovió tal exceso de derechos en la región oeste, y de las medidas de planificación y control del desarrollo a nivel municipal que influyen en la forma en que dichas fuerzas del mercado actúan en una comunidad determinada. Además se describe de qué manera tres comunidades de la región intermontañosa del oeste rediseñaron las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria que existían en sus jurisdicciones, y la forma en que dichas medidas están facilitando la recuperación, generando entornos de crecimiento más sustentables, mejorando el valor de las propiedades, y conservando el suelo y el hábitat de vida silvestre.

El trasfondo económico que fomentó el desarrollo excesivo en la región oeste

En la región intermontañosa del oeste, donde abundan los terrenos y el crecimiento rápido es algo común, no es raro que los gobiernos municipales otorguen derechos de desarrollo con una gran anticipación a la demanda de viviendas por parte del mercado. Los ciclos de auge y caída tampoco son una rareza en esta región. Sin embargo, la magnitud de la Gran Recesión amplificó la frecuencia del exceso de derechos y exacerbó el daño que provocaban en las comunidades adyacentes. Sólo en la región

TABLA 1
Condados seleccionados de Colorado — Lotes vacantes de las subdivisiones en 2012
(se incluyen tanto las áreas municipales como las no municipales)

Condado	Cantidad de subdivisiones	Parcelas en las subdivisiones	Parcelas desarrolladas en las subdivisiones	Parcelas no desarrolladas en las subdivisiones	Porcentaje no desarrollado
Douglas	548	59.904	51.258	8.646	14%
Eagle	1.434	19.363	13.296	6.067	31%
Garfield	822	17.271	14.388	2.883	17%
Mesa	2.900	52.871	46.478	6.393	12%
Montrose	2.570	15.945	11.713	4.232	27%

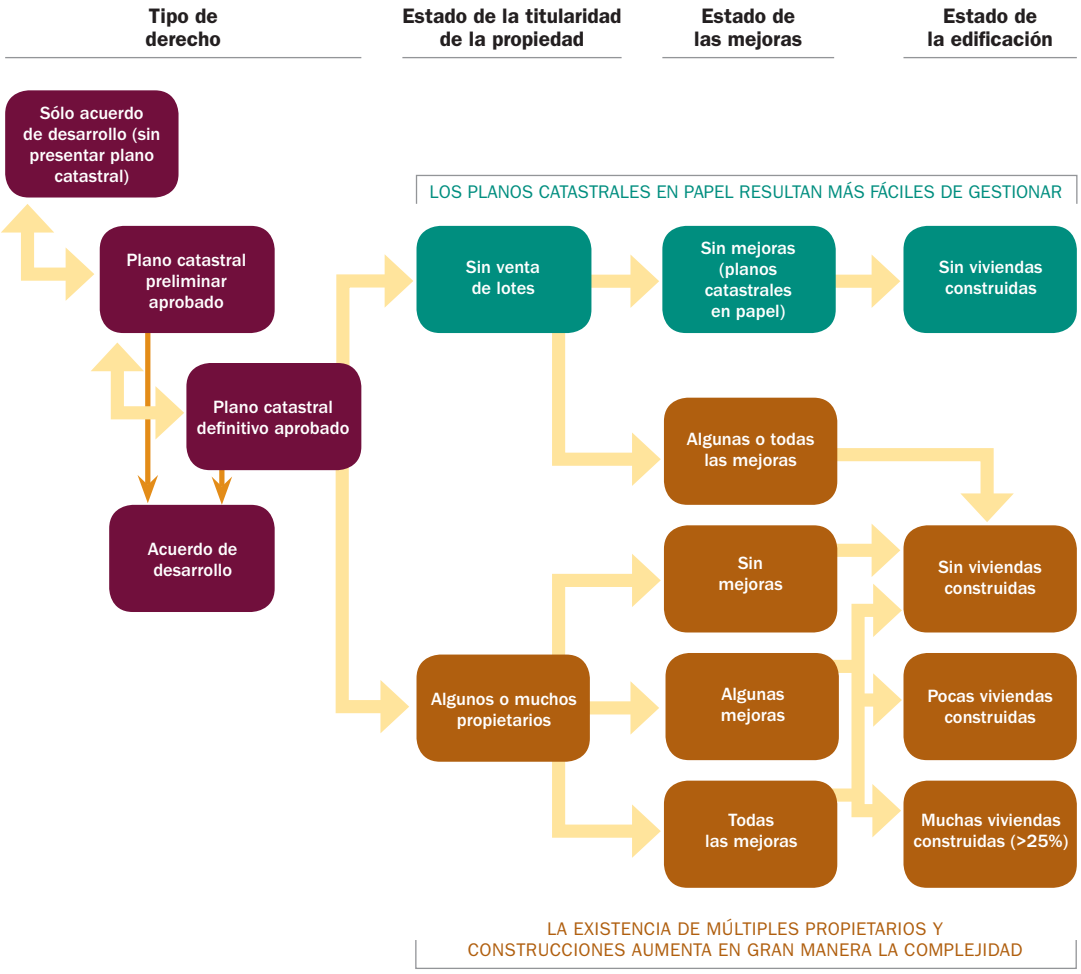
Fuente: Sonoran Institute

TABLA 2
Condados seleccionados de la zona norte de la región intermontañosa del oeste — Lotes vacantes de las subdivisiones en 2012

Condado y estado	Crecimiento 2000 – 2010	Población en 2010	Cantidad de subdivisiones	Parcelas en las subdivisiones	Parcelas desarrolladas en las subdivisiones	Parcelas no desarrolladas en las subdivisiones	Porcentaje no desarrollado
Ada County, ID	30,40	392.365	5.460	151.319	127.451	23.868	16%
Jefferson County, ID	36,50	26.140	321	6.331	2.939	3.392	54%
Teton County, ID	69,50	10.170	403	10.225	3.300	6.925	68%
Lake County, MT	8,45	28.746	540	12.583	4.356	8.227	65%
Missoula County, MT	14,09	109.299	1.876	32.470	27.028	5.442	17%
Yellowstone County, MT	14,39	147.972	1.946	82.173	46.396	35.777	44%
Laramie County, WY	12,4	91.738	1.378	36.134	28.681	7.453	21%
Lincoln County, WY	24,2	18.106	367	5.663	2.356	3.307	58%
Sheridan County, WY	9,6	29.116	314	3.912	2.601	1.311	34%

Fuente: Sonoran Institute

FIGURA 1
Proceso de subdivisión de terrenos



Fuente: Sonoran Institute, adaptado del documento de trabajo de Don Elliott del año 2010 *"Premature Subdivisions and What to Do About Them."*

intermontañosa del oeste, existen millones de lotes vacantes con derechos de desarrollo. A lo largo de muchos condados en esta región, el índice de parcelas desocupadas en las subdivisiones representa aproximadamente del 15 por ciento a dos tercios de la totalidad de los lotes (ver tablas 1 y 2).

A medida que la economía se va recuperando, ¿corregirá el mercado este exceso de derechos de desarrollo, incentivando así a los promotores inmobiliarios a construir en subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria o a rediseñar aquellas que no reflejan la demanda del mercado? En algunos lugares, sí; en otros, no es muy probable. Las subdivisiones están diseñadas para ser divisiones semipermanentes del suelo. Aunque muchas áreas en la región intermontañosa del oeste están recuperándose con vigor, muchas subdivisiones todavía permanecen sujetas a ejecución hipotecaria, con derechos de desarrollo vencidos, con pocos o ningún residente, derechos de propiedad fragmentados, mejoras en la infraestructura realizadas en forma parcial o deterioradas, y mecanismos débiles o inexistentes para mantener los nuevos servicios. Si no se hace algo al respecto, estos desarrollos interrumpidos continuarán debilitando la salud fiscal y la calidad de vida de las áreas afectadas.

La complejidad de revisar los derechos de desarrollo

Las jurisdicciones municipales forjan el futuro de sus comunidades mediante el otorgamiento de derechos sobre el suelo, la aprobación de subdivisiones y la concesión de subsecuentes permisos de desarrollo. Estas medidas dan como resultado

compromisos del uso del suelo que resultan difíciles de cambiar en el futuro, establecen estándares de desarrollo y, por lo general, comprometen a la comunidad a soportar importantes costos a largo plazo en los servicios.

La figura 1 demuestra que resulta mucho más fácil abordar el tema del exceso de derechos cuando se trata simplemente de subdivisiones catastrales sobre papel, con un solo propietario, sin mejoras, sin lotes vendidos y sin viviendas construidas. A medida que el estado de la subdivisión va avanzando desde un plano catastral a un desarrollo parcialmente construido, al tiempo que se involucran en el proyecto varios propietarios, o el encargado de la subdivisión ya ha comenzado a instalar mejoras, o varios propietarios han construido viviendas, los problemas se van haciendo cada vez más complejos y las opciones para resolverlos son cada vez más reducidas.

La revisión o revocación de un plano catastral requiere la aceptación de sólo un propietario que no haya realizado ninguna inversión importante que pudiera limitar la posibilidad de modificar los planes de diseño, permitiendo así las resoluciones más simples (aunque la situación se complica más si una entidad crediticia también debe aprobar los cambios). La venta de un simple lote a un propietario en particular genera más dificultades a la hora de resolver cualquier problema de derechos que tenga la subdivisión, debido a tres cuestiones legales importantes: (1) la necesidad de proteger los derechos de propiedad de los propietarios de lotes; (2) la necesidad de preservar el acceso a los lotes vendidos; y (3) la presión para que se trate de igual manera tanto a los propietarios actuales como a los posibles propietarios en el futuro. Algunos de estos problemas pueden dar lugar a demandas legales, lo que, a su vez, puede generar un posible pasivo para la ciudad o el condado. La revisión o revocación de un plano catastral con lotes vendidos requiere que muchos propietarios se pongan de acuerdo, con la consecuente posibilidad de que cada uno de ellos decida iniciar una demanda con base en uno o varios de los mencionados fundamentos legales.

Una vez que el promotor realiza inversiones significativas en infraestructura y otras mejoras, las complicaciones se multiplican. Aunque la compra de terrenos no crea en sí misma un "derecho adquirido" para completar el desarrollo, una vez que el propietario invierte en mejoras para las futuras viviendas, resulta difícil detener la construcción de dichas viviendas sin tener que reembolsar al promotor los costos de dicha infraestructura.

Las viviendas terminadas (en particular, si varias de ellas ya están ocupadas) suman una dificultad

Es mucho más difícil gestionar las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria una vez que comienzan las obras de construcción.

© Departamento de Planificación y Desarrollo del Condado de Maricopa.

© Sonoran Institute

Señales de que hay problemas: carteles deteriorados anuncian un proyecto de desarrollo ya olvidado en el condado de Mesa, Colorado.

más a la complejidad de resolver las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria. Los caminos de acceso deben conservarse y mantenerse, aun cuando las viviendas estén muy lejos unas de otras, formando patrones ineficientes. Si el promotor se comprometió a construir un campo de golf, un parque u otras atracciones para la comunidad, cada uno de los propietarios de los lotes podría reclamar el derecho a utilizar dichas atracciones, ya sea que se hayan construido o no, e independientemente de que las asociaciones para conservar dichas atracciones existan o posean la suficiente cantidad de miembros como para llevar a cabo dicha conservación. Aun cuando el promotor sea claramente responsable de construir las atracciones, el gobierno municipal podría llegar a ser responsable de las mismas si no le permite al desarrollador construir las atracciones por haber declarado desocupadas ciertas partes del plano catastral en donde se deberían haber construido dichas atracciones.

Las subdivisiones de mayor extensión que se van dividiendo en diferentes fases a lo largo de las distintas etapas de la construcción son las que generan los problemas más intrincados y de mayor alcance. Las primeras fases de la construcción pueden, en su mayoría, consistir en la venta de lotes con la mayor parte de la estructura en pie, pero las fases posteriores tal vez consistan en meros planos catastrales, sin construcciones, sin lotes vendidos y sin mejoras realizadas. De esta manera, una sola subdivisión sujeta a ejecución hipotecaria puede generar distintos tipos de problemas legales en cuanto a los derechos y, en consecuencia, puede presentar distintos niveles de riesgo y de posible responsabilidad, en diferentes zonas del desarrollo.

Cómo tres comunidades rediseñaron con éxito el exceso de derechos

Los gobiernos municipales que desean solucionar los posibles impactos negativos derivados del exceso de derechos de desarrollo y de las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria, tienen a su disposición diferentes medidas sobre el uso y la zonificación del suelo. Como resultado de nuestra investigación, hemos identificado 48 herramientas y 12 buenas prácticas, que hemos extraído de casos de estudio, lecciones impartidas por diferentes expertos en varios talleres, análisis de datos y una encuesta realizada a planificadores, promotores y propietarios en la región intermontañosa del oeste (para obtener el listado de las estrategias de prevención y tratamiento, consultar el informe completo sobre enfoque en políticas de suelo titulado *Arrested Developments: Combating Zombie Subdivisions and Other Excess Entitlements*, página 34). En general, estas estrategias pueden clasificarse en cuatro categorías: incentivos económicos, compra de derechos sobre el suelo o derechos de desarrollo, programas de gestión del crecimiento, y normativas sobre el desarrollo:

1. **Los incentivos económicos**, tales como inversiones específicas en infraestructura, exención de tarifas y racionalización de las normas, con el fin de evitar las normas regulatorias controvertidas.
2. **La compra de derechos sobre el suelo o derechos de desarrollo** es la forma más directa de eliminar los derechos de desarrollo indeseados, pero puede resultar muy costosa para algunas comunidades.
3. **La gestión del crecimiento** implica hacer uso de los límites de las áreas de servicios urbanos o adaptar los requisitos adecuados de servicios públicos con el fin de limitar nuevos derechos de desarrollo.
4. **Las normativas de desarrollo,** que implican llevar a cabo una rezonificación, realizar cambios en las ordenanzas sobre subdivisiones

y garantías de desarrollo, iniciar procesos de desocupación de planos catastrales, y revisar los modelos de acuerdo de desarrollo.

Las tres comunidades siguientes que conforman nuestros casos de estudio utilizaron principalmente normas sobre el desarrollo. El condado de Mesa, en Colorado, y el condado de Teton, en Idaho, revisaron sus acuerdos sobre el desarrollo a fin de rediseñar las subdivisiones municipales sujetas a ejecución hipotecaria. Las tres jurisdicciones, incluyendo a la ciudad de Maricopa, en Arizona, también facilitaron las medidas de realización de nuevos planos catastrales en forma voluntaria.

De qué manera el condado de Mesa, Colorado, revisó su procedimiento para aprobación de desarrollos y abandonó los planos catastrales

Durante el período de auge y caída del petróleo en la década de 1980, el condado de Mesa, Colorado, fue una de las regiones que sufrió los peores efectos. Cuando ExxonMobil abandonó sus operaciones en el área, la población de Grand Junction (la sede del condado) disminuyó bruscamente en unos 15.000 habitantes de la noche a la mañana. Todos los desarrollos se detuvieron. Después de la caída, quedaron abandonadas más de 400 subdivisiones que comprendían cerca de 4.000 lotes en todo el condado. Aproximadamente el 20 por ciento de las subdivisiones en el condado de Mesa quedaron con acuerdos sobre mejoras en el desarrollo sin cumplir.

Cuando la clasificación crediticia de bonos del condado cayó en el año 1988, se tomaron varias medidas a fin de eliminar el exceso de derechos. El condado negoció con bancos locales y con la comunidad dedicada a los desarrollos a fin de establecer formas y procedimientos para celebrar acuerdos sobre mejoras al desarrollo. También se estableció una nueva garantía financiera, denominada "Acuerdo de desembolso para subdivisiones", entre las entidades crediticias de la construcción y el condado. Este acuerdo permite al condado asociarse directamente con las instituciones financieras para garantizar: (1) un presupuesto para la construcción firmado de mutuo acuerdo; (2) un plazo establecido para la construcción de las

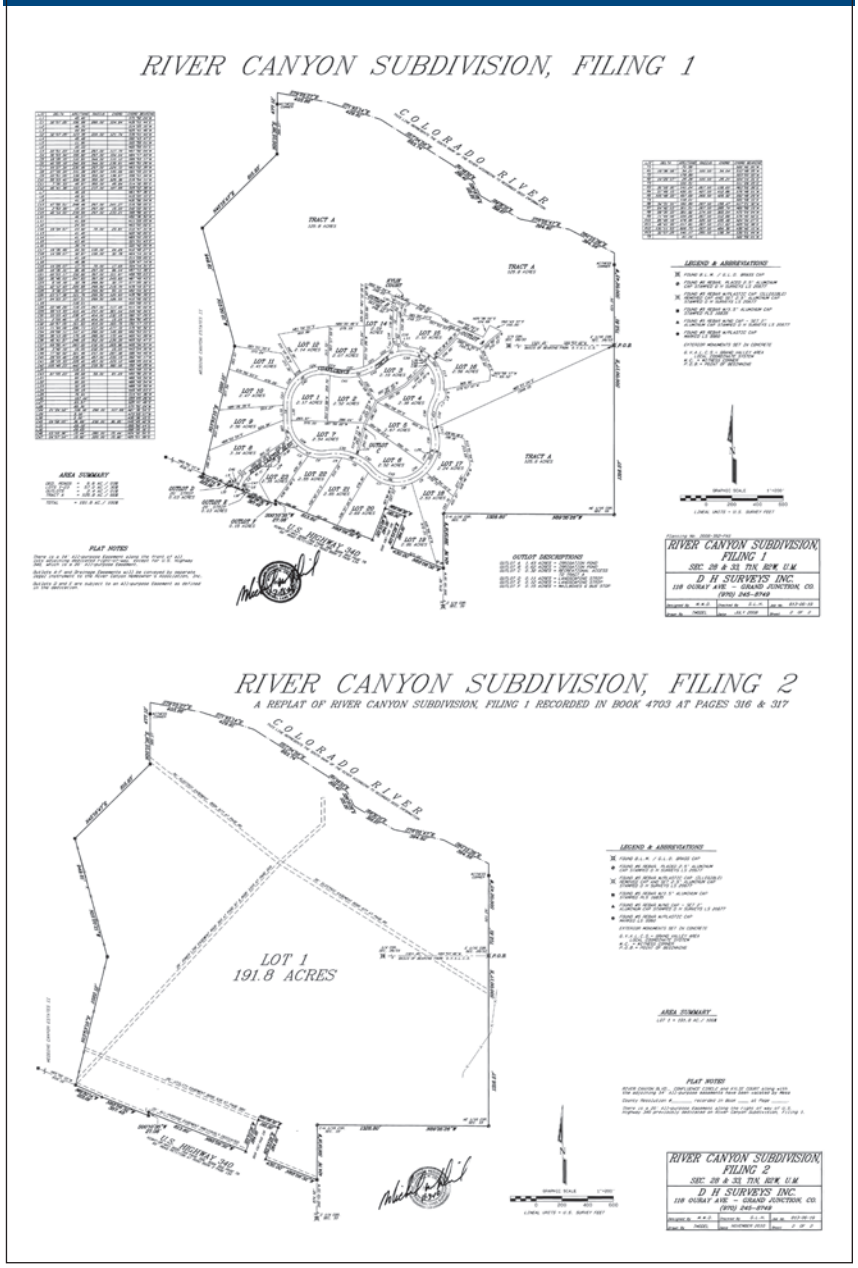
A pesar de contar con el camino pavimentado, esta subdivisión zombie nunca pudo atraer a los residentes.

© Sonoran Institute

mejoras; (3) un procedimiento elaborado de mutuo acuerdo, que implica inspecciones en el lugar durante la construcción, para el otorgamiento de fondos de préstamo a los promotores; y (4) el compromiso del condado de aceptar las mejoras del promotor (una vez reunidas ciertas condiciones) y de liberar al promotor de la garantía financiera.

Al condado de Mesa le llevó 15 años resolver completamente el exceso de derechos derivados de la caída de la década de 1980, pero la tarea dio sus frutos: durante la Gran Recesión, el condado tuvo el menor índice de parcelas desocupadas en las subdivisiones en relación con la totalidad de lotes subdivididos, comparado con cerca de 50 condados examinados en la región intermontañosa del oeste. Ningún promotor se echó atrás en los acuerdos de desarrollo cuando sólo se realizaron mejoras parciales. Aunque algunas subdivisiones permanecen desocupadas, todas las mejoras se han completado hasta el punto de que las parcelas estarán listas para las obras de construcción una vez que sean vendidas.

FIGURA 2
Presentación original y nuevo plano catastral de desocupación del River Canyon



Fuente: Condado de Mesa, Colorado

A modo de ejemplo, River Canyon (figura 2) se planificó como una subdivisión de 38 lotes sobre una superficie de 77 hectáreas. Cuando explotó la burbuja inmobiliaria en el año 2008, todo el sitio había sido ligeramente nivelado con carreteras construidas a través de las montañas, aunque no se habían completado otras mejoras ni se había vendido ninguna parcela. Al caer en cuenta de que los lotes no serían viables a corto plazo, el promotor trabajó junto con el condado para realizar nuevos planos catastrales de la subdivisión con el fin de lograr un solo lote matriz hasta que el propietario estuviera listo para solicitar una nueva revisión de la subdivisión.

Esta solución permitió que todos salieran beneficiados: el condado escapa de un contrato con el desarrollador en mora y evita la venta de lotes a muchos propietarios con los que le resultaría muy difícil coordinar la construcción de mejoras en las subdivisiones. El desarrollador, por su parte, evita el costo de instalar servicios y pagar impuestos en propiedades desocupadas zonificadas para desarrollos residenciales.

Ahora, las entidades crediticias en el condado de Mesa por lo general alientan la consolidación de lotes registrados en el catastro, ya que muchos bancos no otorgan créditos ni prorrogan el plazo de los préstamos para construcción sin un porcentaje cierto de preventas que validen la propiedad como una inversión sólida. Por lo general, el propietario también cumple, a fin de evitar el pago de impuestos sobre propiedades residenciales desocupadas, que representan la segunda tasa de impuesto más alta en Colorado. Si la demanda de mercado repunta, el propietario puede entonces presentar los mismos planos de subdivisión para que los revise el condado, para cumplir con las normas vigentes. Si los planos todavía cumplen

La ciudad de Maricopa y sus alrededores en el año 2003, en los primeros tiempos del auge de desarrollos.

La ciudad de Maricopa y sus alrededores en el año 2008, con posterioridad al auge de desarrollos. El círculo amarillo indica el área del nuevo catastro de Glennwilde.

con las normas, el promotor puede entonces iniciar allí el proceso de subdivisión. El condado de Mesa consolidó parcelas de esta forma unas siete veces en total desde 2008 hasta 2012 para eliminar lotes en los que no se preveía ninguna construcción residencial en un futuro cercano.

De qué manera la ciudad de Maricopa, Arizona, se asoció con el sector privado para convertir parcelas sujetas a ejecución hipotecaria en lotes con fines no residenciales

Maricopa fue declarada municipio en 2003, en los primeros años del auge inmobiliario de Arizona. Esta ciudad es una más de las típicas entre muchas comunidades exurbanas nuevas dentro de las regiones metropolitanas en crecimiento. Al enfrentar una afluencia de nuevos residentes (que debían viajar a sus empleos hasta que pudieran comprar una vivienda cerca de su trabajo), la comunidad destinó rápidamente la mayor parte del suelo disponible a derechos de subdivisión residencial. En el punto álgido del auge inmobiliario, esta pequeña ciudad, ubicada a 60 km del centro de Phoenix y a 32 km del límite urbanizado del área metropolitana de Phoenix, emitía unos 600 permisos de construcción residencial por mes.

El condado de Pinal había aprobado muchas de las subdivisiones residenciales de Maricopa antes de que la ciudad se convirtiera en un municipio, de acuerdo con el código de zonificación de 1967 del condado. De hecho, cumpliendo con la práctica estándar relativa a las nuevas ciudades convertidas en municipios, la ciudad, al principio, adoptó la ordenanza de zonificación del condado de Pinal. Durante un tiempo, la comisión de planificación y zonificación del condado siguió funcionando como el organismo de supervisión de planificación de la ciudad. Sin embargo, este antiguo código de condado rural no tenía en cuenta ni posibilitaba la creación de incentivos para los desarrollos de uso mixto, áreas con un carácter de centro de ciudad, un equilibrio entre empleos y viviendas, usos institucionales o servicios sociales. Esta falta de diversidad dio como resultado una escasez de áreas destinadas a servicios y comercios minoristas, así como también una falta de áreas destinadas a organizaciones sin fines de lucro, tales como iglesias, escuelas privadas, guarderías de niños, centros terapéuticos y servicios de salud. A medida que los nuevos residentes buscaban servicios públicos y empleos locales, esta carencia de terrenos para empleos y servicios públicos se volvió cada vez más problemática.

Cuando la Gran Recesión golpeó al país y ocurrió la caída del mercado inmobiliario, la oferta de lotes residenciales superó ampliamente la demanda, por lo que muchos de estos lotes quedaron sujetos a ejecución hipotecaria. Maricopa enfrentó este desafío y aprovechó la oportunidad para reexaminar sus patrones de crecimiento y, así, abordar el problema de la gran cantidad de subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria que plagaban la comunidad.

La ciudad decidió asociarse con el sector privado (promotores, bancos, agencias afianzadoras y otras agencias gubernamentales) a fin de solucionar el problema de las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria y la falta de uso del suelo a los fines institucionales y públicos. La primera prueba a

este nuevo enfoque se dio cuando una congregación católica estaba buscando un sitio donde construir su iglesia en una zona urbana que ya tuviera la infraestructura para los servicios de agua potable, alcantarillado, etc. La ciudad de Maricopa actuó como facilitadora para poner en contacto a la iglesia con los promotores de Glennwilde, un desarrollo sujeto a ejecución hipotecaria parcialmente construido. La iglesia escogió un lugar que se encontraba en la última fase de la subdivisión y que, en ese momento, era todavía un mero plano catastral. La ciudad desocupó el plano catastral para dicho sitio y luego lo devolvió a una gran parcela que el desarrollador de Glennwilde, a su vez, vendió a la iglesia.

La construcción aún no ha comenzado, pero el proyecto ha servido como modelo para otros desarrollos interrumpidos. Las medidas tomadas en colaboración entre la ciudad, los propietarios de subdivisiones actualmente sujetas a ejecución hipotecaria y otras partes interesadas también ha inspirado la aprobación de propuestas para un centro de la Iglesia de los Santos de los Últimos Días, un centro cívico, un parque regional y una instalación multigeneracional en toda la ciudad.

De qué manera el condado de Teton, Idaho, demandó el rediseño de planos catastrales, la desocupación de lotes o la realización de nuevos catastros

El condado de Teton en Idaho, un condado rural no municipal con una población anual estimada de 10.170 habitantes, tiene un total de 9.031 lotes registrados, de los cuales 6.778 están vacantes. Aunque el índice de crecimiento anual del condado volviera al 6 por ciento al que había llegado entre los años 2000 y 2008, este inventario de lotes refleja una acumulación tal que podría adaptarse al crecimiento en los próximos 70 años. Este exceso extremo de derechos, a razón de tres lotes vacantes con derechos por cada lote desarrollado en el condado, es el resultado de tres malas decisiones tomadas por el consejo de administración entre 2003 y 2005.

En primer lugar, el condado adoptó un procedimiento fácil y rápido para que los propietarios solicitaran el derecho de modificar la categoría zonal de sus propiedades de lotes de 8 hectáreas a lotes de 1 hectárea. Ninguna de estas modificaciones zonales se otorgó junto con una propuesta de desarrollo concurrente: prácticamente todas las

Un desarrollo interrumpido cae en decadencia en el condado de Teton, Idaho.

© Anna Trentadue

modificaciones se otorgaron con el fin de un desarrollo especulativo en el futuro. Era práctica normal del condado modificar las categorías zonales de cientos de hectáreas en una sola noche de audiencias públicas, ya que el orden del día de una de estas audiencias podía incluir hasta diez solicitudes de subdivisión.

En segundo lugar, la *Guía de Desarrollo 2004–2010* del condado establecía un crecimiento dinámico enfocado a la construcción residencial a fin de impulsar el desarrollo económico. Sin embargo, las metas y objetivos eran vagos y el plan no especificaba el tipo y ubicación de los proyectos. Debido al rechazo de la comunidad, el documento finalmente se ignoró durante el proceso de aprobaciones y fomentó un desarrollo explosivo y sin patrones, lo que dio como resultado que, durante seis años, se tomaran decisiones sobre el uso del suelo sin ninguna estrategia coherente.

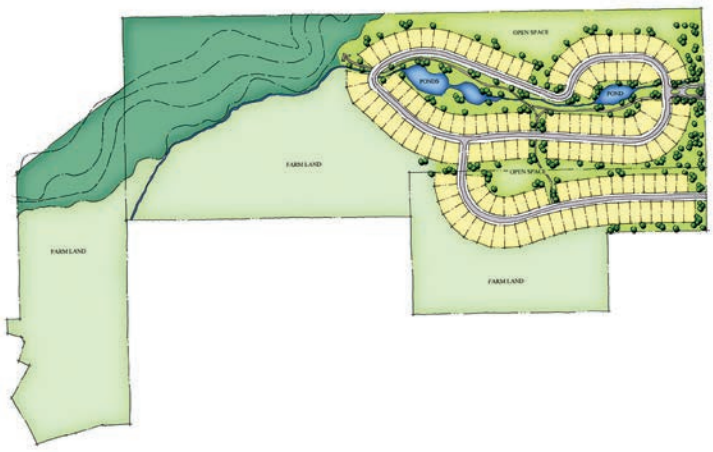
En tercer lugar, el consejo de administración del condado adoptó, en el año 2005, una ordenanza sobre Desarrollo Planificado de Unidades (PUD, por sus siglas en inglés) que establecía bonificaciones por densidad. Según las disposiciones sobre desarrollos en conjunto del PUD, los desarrolladores podían exceder los derechos zonales subyacentes hasta un 1.900 por ciento. Las típicas bonificaciones por densidad para el buen diseño establecidas en el PUD oscilan entre el 10 por ciento y el 20 por ciento. Ahora, aquellas áreas con un sistema central de agua potable clasificadas en una zonificación de 8 hectáreas (con 5 unidades cada 83 hectáreas) podían tener derecho a recibir hasta 100 unidades. Además, las normas sobre subdivisión y PUD del condado de Teton permitieron la venta de lotes antes de la instalación de la infraestructura, lo que proporcionó un gran incentivo para el desarrollo especulativo.

Con posterioridad a la caída del mercado en 2008, algunos propietarios de desarrollos incompletos comenzaron a buscar maneras de reestructurar sus subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria. En 2010, Targhee Hill Estates presentó ante el condado una propuesta para realizar un nuevo plano catastral del centro de recreación que se había construido parcialmente (ver figura 3). No obstante, en ese momento no existía ninguna ordenanza municipal, ley estatal o procedimiento legal que permitiera la realización de un nuevo plano catastral para un desarrollo ya vencido.

FIGURA 3
Condado de Teton — Nuevo plano catastral de Targhee Hill Estates

Entrada a Targhee Hill Estates

Bosquejo original



Nuevo plano catastral preliminar

Fuentes (de arriba hacia abajo): Anna Trentadue, Valley Advocates for Responsible Development; Land Equity Partners; Land Equity Partners

Photo: © Anna Trentadue

Mountain Legends, ubicado en Driggs, Idaho, se ideó como un Desarrollo Planificado de Unidades (PUD, por sus siglas en inglés) de 114 lotes vacantes destinados a viviendas de vacaciones. Mediante las nuevas ordenanzas adoptadas por el condado de Teton referentes a planos catastrales y nuevas ordenanzas de desocupación del plano catastral, el plano catastral se dejó libre y volvió a considerarse como tierras de cultivo.

La Asociación de Defensores del Desarrollo Responsable del Valle del Condado de Teton (VARD, por sus siglas en inglés) intervino solicitando al condado la creación de un procedimiento que fomentara el rediseño de las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria y facilitara la realización de nuevos planos catastrales. La VARD comprendió que un rediseño del plano catastral podría reducir la intrusión en áreas naturales delicadas del condado, reducir los costos gubernamentales asociados con el desarrollo disperso y, posiblemente, reducir la cantidad de lotes vacantes mediante la colaboración con los propietarios y los promotores, a fin de agilizar los cambios en los planos catastrales existentes.

El 22 de noviembre de 2010, el consejo de administradores del condado adoptó por unanimidad una ordenanza sobre nuevos planos catastrales, que permitiría realizar de forma rápida y sin grandes costos nuevos planos catastrales de las subdivisiones, los PUD y los acuerdos de desarrollo existentes. Mediante esta ordenanza se creó un procedimiento orientado a las soluciones que permite al condado de Teton trabajar junto con los promotores, los propietarios, las entidades crediticias y otras partes interesadas a fin de resolver los proyectos complicados en los que intervienen muchos intereses de propiedad y, por lo general, implican millones de dólares en infraestructura.

La ordenanza, en primer lugar, establece cuatro categorías de cambios que puede proponer toda solicitud de nuevo plano catastral: (1) un aumento de grandes proporciones en cuanto a la escala y el impacto; (2) un aumento de menor envergadura en cuanto a la escala y el impacto; (3) una reducción de grandes proporciones en cuanto a la escala y el impacto; y (4) una reducción de menor envergadura en cuanto a la escala y el impacto. Todo aumento en el impacto podría requerir audiencias públicas y estudios adicionales, mientras que para las reducciones en el impacto, no son necesarios (en la medida de lo posible) dichos requisitos ni la revisión por parte de la agencia. Además, la ordenanza elimina la innecesaria duplicación de estudios y análisis que hubieran sido requeridos como parte de la solicitud y aprobación inicial del plano catastral. El condado de Teton también eliminó las tarifas que debían pagarse para procesar las solicitudes de nuevos planos catastrales.

El primer caso que obtuvo resultados positivos fue la realización de los nuevos planos catastrales del PUD de Canyon Creek Ranch, completado en junio de 2013. Ubicado a más de 37 km de los servicios urbanos, el proyecto Canyon Creek Ranch se aprobó originalmente en el año 2009 como un centro recreativo de estilo estancia de 350 lotes sobre aproximadamente 1.100 hectáreas, que incluía aproximadamente 25 lotes comerciales,

un hipódromo y una cabaña. Después de largas negociaciones entre el equipo de promotores de Canyon Creek y el personal de la comisión de planificación del condado de Teton, el promotor propuso un nuevo plano catastral que reducía drásticamente el impacto y los efectos de este proyecto, ya que sólo incluía 21 lotes sobre la propiedad de 1.100 hectáreas. Para el promotor, este nuevo diseño reduce el precio de la infraestructura en un 97 por ciento: de US$24 millones a aproximadamente US$800.000, lo que permite que la propiedad permanezca dentro del programa de reservas de conservación y genere una fuente de ingresos, a la vez que se reducen las deudas por el impuesto sobre la propiedad. La reducción en la escala y el impacto de este nuevo diseño permitirá preservar este hábitat tan importante y mantener el paisaje rural, lo que representa un beneficio público para toda la comunidad.

Conclusión

Mientras que la recuperación del último ciclo de auge y caída es casi total en algunas áreas del país, otras comunidades seguirán sufriendo el impacto de los lotes vacantes y las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria por un largo tiempo. Los auges inmobiliarios que se den en el futuro también darán como resultado, inevitablemente, nuevas caídas, por lo que las comunidades vulnerables pueden ahora construir fundamentos sólidos con políticas, leyes y programas para minimizar los nuevos problemas que surjan del exceso de derechos sobre los terrenos. Las comunidades y otras partes interesadas involucradas en el desarrollo inmobiliario harían bien en asegurarse de tener mecanismos que sirvan para adaptarse y ajustarse a las condiciones de mercado en constante evolución. En cuanto a las jurisdicciones que ya están teniendo problemas con las subdivisiones sujetas a ejecución hipotecaria, un ingrediente esencial para lograr el éxito será la disposición a reconsiderar las aprobaciones y proyectos pasados y reconocer los problemas derivados de los mismos. Aquellas comunidades que sean capaces de actuar eficazmente como facilitadoras además de entes reguladores, según lo demostrado en los casos de estudio presentados en este artículo, estarán mejor preparadas para prevenir, responder y solucionar los problemas que pudieran surgir como resultado del exceso de derechos de desarrollo.

Herramientas y recomendaciones adicionales

El presente artículo es una adaptación de un nuevo informe sobre enfoque en políticas de suelo del Instituto Lincoln, titulado Arrested Developments: Combating Zombie Subdivisions and Other Excess Entitlements *(página 34), de Jim Holway con Don Elliott y Anna Trentadue. Para mayor información (incluidas buenas prácticas, recomendaciones sobre políticas, y una guía paso a paso destinada a las comunidades que enfrentan un exceso de derechos), puede descargar este informe sobre enfoque en políticas de suelo completo o solicitar una copia impresa del mismo* (www.lincolninst.edu/pubs). *También se encuentra disponible información adicional en el sitio web que acompaña el informe* (www.ReshapingDevelopment.org).

SOBRE LOS AUTORS

JIM HOLWAY, *Ph.D., FAICP, dirige el proyecto Western Lands and Communities en el Sonoran Institute de Phoenix, Arizona. Holway se desempeña además como funcionario municipal electo en representación del condado de Maricopa en el Distrito de Conservación del Agua de Arizona Central. Contacto: holway.jim@gmail.org.*

DON ELLIOTT, *FAICP, es abogado especializado en el uso del suelo, planificador de ciudades y director de Clarion Associates en Denver, Colorado. Contacto: delliott@clarionassociates.com.*

ANNA TRENTADUE *es abogada de planta de Valley Advocates for Responsible Development en Driggs, Idaho. Contacto: anna@tetonvalleyadvocates.org.*

RECURSOS

Burger, Bruce y Randy Carpenter. 2010. Rural Real Estate Markets and Conservation Development in the Intermountain West. Working paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Elliott, Don. 2010. Premature Subdivisions and What to Do About Them. Working paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Preston, Gabe. 2010. The Fiscal Impacts of Development on Vacant Rural Subdivision Lots in Teton County, Idaho. Fiscal impact study. Teton County, ID: Sonoran Institute.

Sonoran Institute. Reshaping Development Patterns. PFR companion website *www.ReshapingDevelopment.org*.

Sonoran Institute. Successful Communities On-Line Toolkit information exchange. *www.SCOTie.org*.

Trentadue, Anna. 2012. Addressing Excess Development Entitlements: Lessons Learned In Teton County, ID. Working paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Trentadue, Anna y Chris Lundberg. 2011. Subdivision in the Intermountain West. Working paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Valley Advocates for Responsible Development. *www.tetonvalleyadvocates.org.*

© Mikko Miettinen

Distribución de la riqueza residencial en Rio de Janeiro

La *favela* Rocinha de Rio de Janeiro, con vistas al acomodado barrio de Saõ Conrado frente a la playa, es uno de los asentamientos informales más grandes de la ciudad.

David M. Vetter, Kaizô I. Beltrão y Rosa M. R. Massena

La vivienda es un componente importante tanto del patrimonio neto de un hogar como de la riqueza nacional agregada o el inventario de capital residencial. La riqueza residencial agregada es la suma de los valores de todas las unidades de vivienda. En Brasil, las estructuras residenciales representan alrededor de un tercio de los activos netos totales, de manera que su valor es importante para la política económica y social. El presente análisis se hace las siguientes preguntas: ¿Qué variables determinan los valores del inventario de la propiedad residencial? ¿Cómo afectan a estos valores la ubicación de las viviendas y las condiciones del barrio? ¿Cuál es la riqueza residencial agregada en la Región Metropolitana de Rio de Janeiro (Metro Rio)? ¿Cuál es su distribución entre los grupos de ingresos familiares y valores inmobiliarios? En otras palabras, ¿qué genera la riqueza residencial? ¿Cuánta riqueza residencial existe? ¿Quién la tiene? ¿Dónde está ubicada? (Vetter, Beltrão y Massena 2013.)

Metodología para estimar la riqueza residencial

Para responder a estas preguntas, primero calibramos un modelo hedónico de renta residencial con microdatos de muestra del censo de población de 2010 realizado por el Instituto Brasileño de Geografía y Estadística (IBGE). Las unidades de análisis son las familias que viven en unidades de vivienda privadas permanentes en áreas urbanas de Metro Rio. La cantidad total de hogares en 2010 era 3,9 millones, y nuestra muestra fue de 223.534 (5,7 por ciento). Usamos los 41.396 inquilinos en la muestra para calibrar nuestro modelo y después estimar la renta para los propietarios de vivienda y los propietarios de unidades exentas de alquiler. Finalmente transformamos las rentas reales e imputadas en valores de vivienda dividiéndolas por la tasa de descuento mensual de 0,75 por ciento (9,38 por ciento de tasa anual), según la práctica estándar para estudios de riqueza residencial en Brasil (Cruz y Morais 2000, Reiff y Barbosa 2005, y Tafner y Carvalho 2007).

La suposición subyacente en estos estudios es que los precios hedónicos de las características en el modelo y la tasa de descuento son similares para unidades de alquiler y exentas de alquiler.

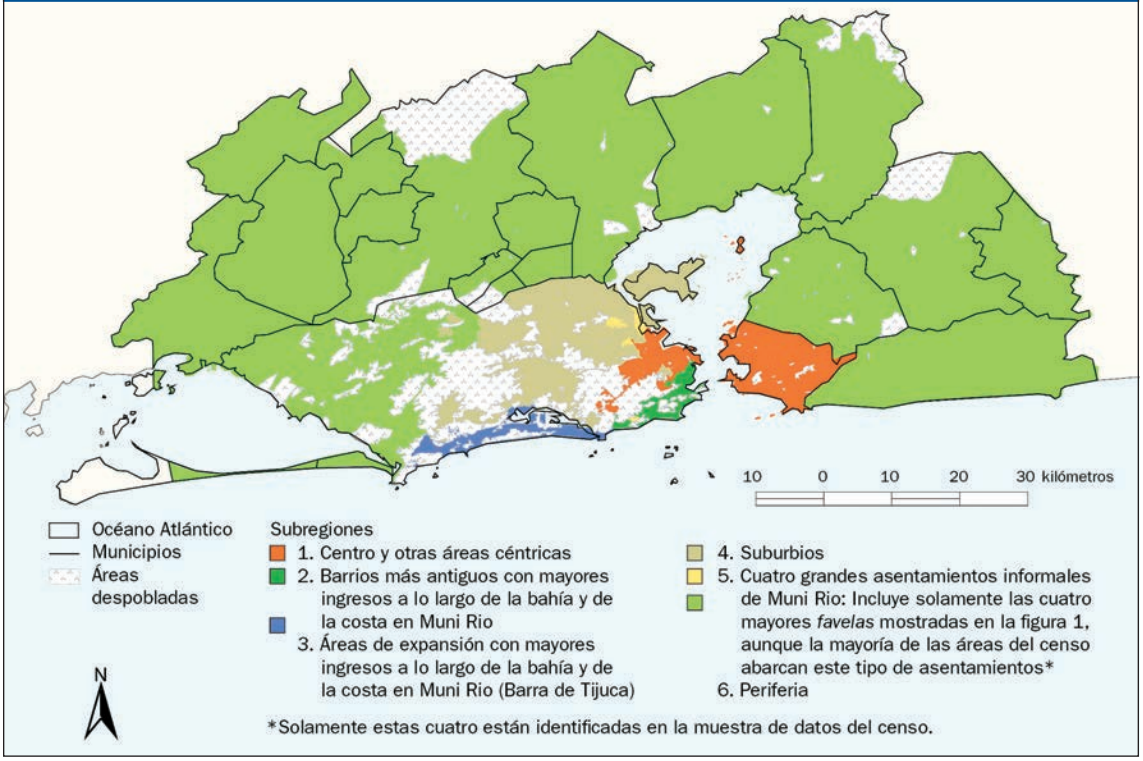
Estas son suposiciones importantes pero necesarias para aplicar la metodología con los microdatos de censo existentes. La suma de los valores estimados de las viviendas es nuestra medida de riqueza residencial. El objetivo es estimar el valor agregado de todas las unidades de vivienda y sus valores promedio.

Al calcular los precios promedio de las viviendas para estos grupos, no controlamos por tamaño de vivienda u otras características, como se haría para los índices hedónicos de precios de viviendas. Con el uso de microdatos del censo, también podemos estimar la riqueza residencial por ingresos familiares así como para unidades espaciales más pequeñas dentro de las municipalidades, como barrios o distritos. Si bien la muestra de unidades de alquiler es relativamente grande, el tamaño de la muestra cae rápidamente a medida que los alquileres y los ingresos familiares aumentan, y las varianzas son particularmente altas para el grupo abierto en el extremo superior de la distribución de ingresos. Como no tenemos datos sobre el valor de las hipotecas, nuestra medida es de riqueza residencial bruta en vez de neta.

El uso de los valores de alquiler del censo o una encuesta de hogares se compara favorablemente con otros métodos usados comúnmente para estimar riqueza residencial para las cuentas nacionales de Brasil y estudios asociados (Garner 2004), tales como pedirles a los propietarios que estimen el precio de venta o el alquiler mensual de sus casas, usar los precios de oferta de viviendas a la venta o usar los registrados cuando se efectúa la venta propiamente dicha. Si bien los inquilinos saben cuánto pagan mensualmente de alquiler, los encuestados quizás tengan muy poca información sobre las tendencias vigentes en los precios de las viviendas, y el precio de oferta inicial es frecuentemente más alto que el precio de venta final. En Rio de Janeiro, el gobierno municipal usa sus propias estimaciones de los precios de venta en función de los precios de oferta, en vez del valor registrado utilizado en el cálculo del impuesto de transferencia inmobiliaria, porque los vendedores y compradores muchas veces registran la venta a un valor más bajo.

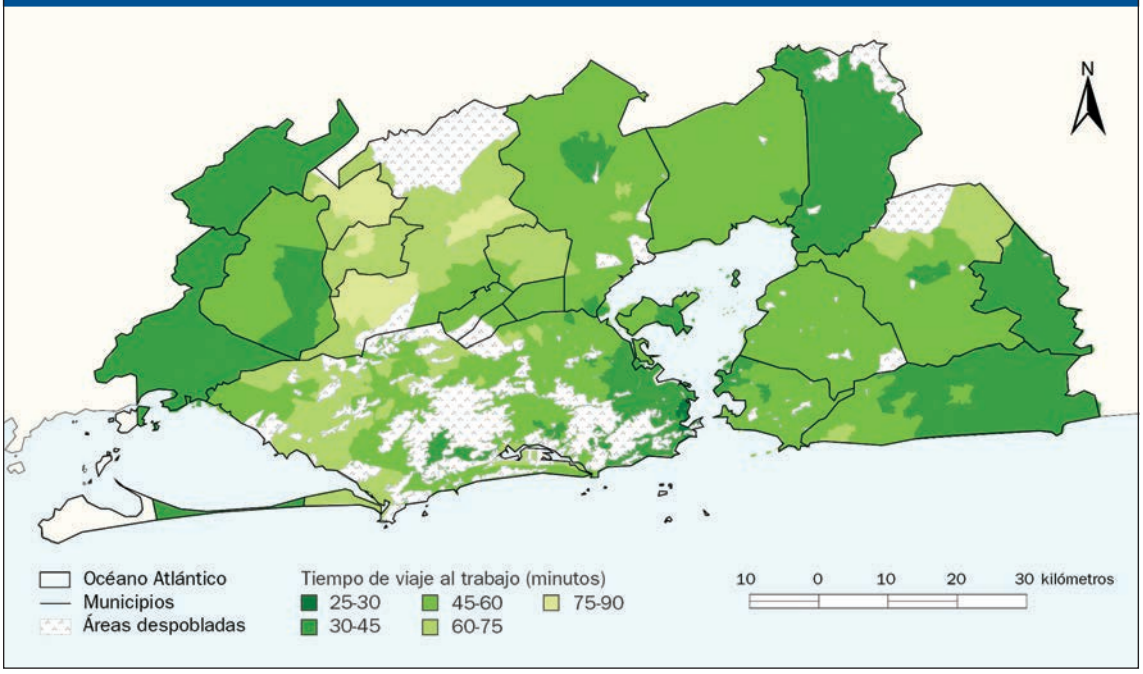
En nuestro modelo hedónico de renta residencial, la variable dependiente es un vector de rentas residenciales, y las variables independientes son las matrices de las características estructurales de la unidad de vivienda, el acceso a empleo y las

FIGURA 1
Seis subregiones de Metro Rio



Fuente: Análisis y estudios previos de los autores.

FIGURA 2
Tiempos promedio de viaje al trabajo en las áreas censadas de Metro Rio, 2010



Fuente: Cálculos de los autores con datos microeconómicos del censo de 2010.

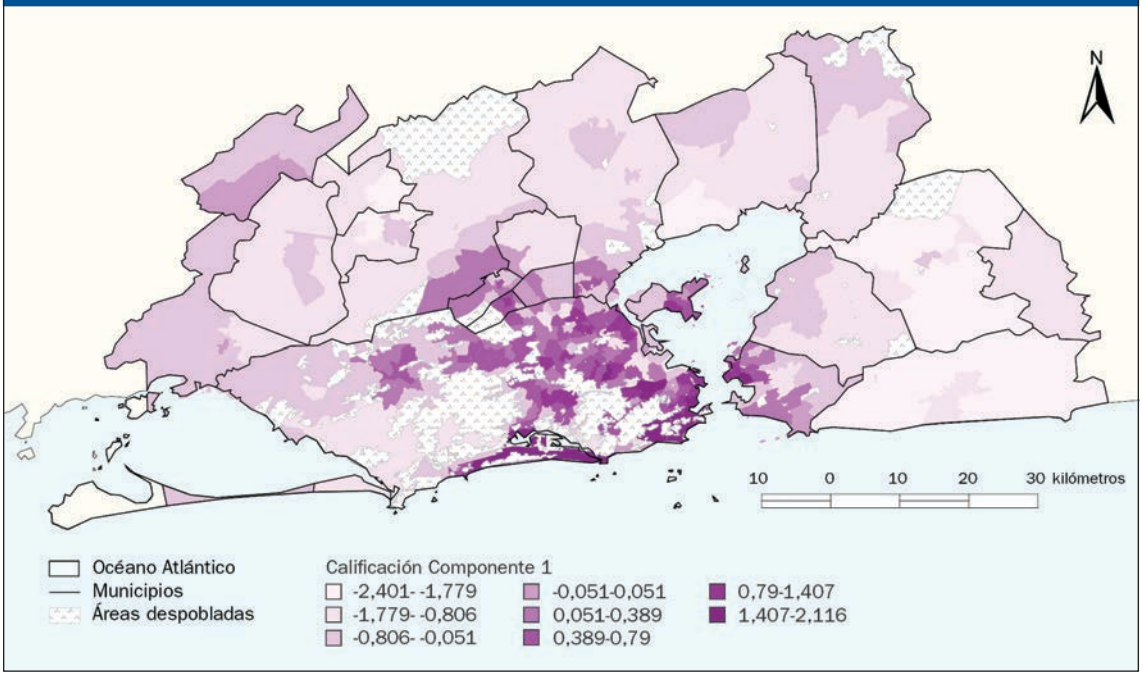
características del barrio, incluyendo indicadores de acceso a infraestructura y servicios urbanos. Las variables utilizadas son para el hogar propiamente dicho y también para el área del censo en que está ubicado. La figura 1 muestra las 336 áreas del censo de Metro Rio y los límites municipales más amplios, agrupados en seis subregiones de acuerdo a los indicadores analizados en este estudio y en estudios previos (Lago 2010).

El indicador de acceso al empleo mide el tiempo promedio de viaje al trabajo para los residentes de cada área del censo. La figura 2 muestra que el tiempo promedio de viaje al trabajo aumenta con la distancia al centro, pero no tanto como era de esperar, parcialmente debido a una mayor congestión de tráfico en todas las áreas y a que Metro Rio es policéntrico, con muchos centros subordinados.

Los indicadores de la calidad de la infraestructura y los servicios del barrio incluyen el acceso del hogar al sistema público de alcantarillado y agua, recolección de basura y condiciones de la manzana (por ejemplo, si las calles están pavimentadas y tienen bocas de alcantarillado). Como estos indicadores están altamente correlacionados, los resultados de componente de un análisis de componentes principales se utilizan como las variables independientes en el modelo hedónico. El primer componente principal explica el 46,6 por ciento de la varianza y muestra cargas altamente positivas sobre las condiciones e infraestructura adecuada de la manzana, y cargas altamente negativas sobre condiciones de manzana inadecuadas (por ejemplo, basura en las calles y alcantarillado abierto), identificando aquellas áreas que tienen un alto nivel de atractivo o deseabilidad (figura 3). Si bien los resultados más bajos están claramente concentrados en las áreas periféricas, los patrones de atractivo varían considerablemente. Como con los tiempos de viaje al trabajo, el patrón de distribución de los resultados de atractivo revela la complejidad de la estructura espacial de Metro Rio.

Nuestro modelo hedónico explica el 73 por ciento de la varianza de la renta residencial. Las variables independientes clave son estadísticamente significativas; la calidad del barrio y el acceso al empleo explican casi dos tercios de la varianza, mientras que las características estructurales de la vivienda explican sólo alrededor de un tercio de la varianza. En otras palabras, gran parte del valor de la vivienda es el valor capitalizado del acceso al empleo y a infraestructura y servicios del barrio, todos los cuales están determinados en gran medida por los gastos públicos. La figura 4 (pág. 20) muestra la distribución de los valores promedio estimados de la vivienda para las áreas del censo

FIGURA 3
Resultados en el área del censo de Metro Rio para el componente 1: alto nivel de atractivo en los barrios, 2010



Fuente: Cálculos de los autores con datos microeconómicos del censo de 2010.

en dólares estadounidenses, de acuerdo a la determinación de nuestra metodología. (La tasa de cambio promedio para 2010 es de US$1=R$1,76). Estos valores tienden a ser más altos en áreas donde el viaje al trabajo es relativamente corto y hay buen acceso a infraestructura y servicios urbanos.

Distribución de la riqueza residencial

¿Qué parte de la riqueza residencial les corresponde a los propietarios de viviendas y qué parte les corresponde a los propietarios de unidades de alquiler y unidades exentas de alquiler utilizadas por empleadores, familiares u otros? Nuestra estimación de la riqueza residencial agregada de Metro Rio, tanto en unidades ocupadas como desocupadas en 2010, es de alrededor de US$155.100 millones (94,2 por ciento del PIB de Metro Rio de 2010 de US$164.100 millones) y US$140.200 millones solamente para unidades ocupadas (84,2 por ciento del PIB de Metro Rio). Del total de unidades ocupadas, el 74,8 por ciento de esta riqueza residencial (alrededor de US$105.000 millones) corresponde a unidades ocupadas por sus dueños, y el resto pertenece a propietarios de unidades de alquiler o que no cobran alquiler. En el caso de hogares de menores ingresos, los propietarios podrían ser otra familia de menores ingresos.

La tabla 1 muestra que el porcentaje de propietarios es bastante similar para todos los grupos de ingresos familiares. Por ejemplo, los propietarios abarcan casi tres cuartas partes de los hogares en el grupo de familias de menores ingresos (con

TABLA 1
Indicadores clave por grupos de ingresos familiares en Metro Rio, 2010

Grupo de ingreso/ Cantidad de salarios mínimos[1]	Ingreso promedio anual del hogar (US$)	Porcentaje de propietarios de vivienda	Porcentaje de hogares totales	Porcentaje de riqueza residencial total para propietarios de viviendas[2]
Menos de 2	4.407	74,9	25,3	15,3
2 a 4	9.986	76,1	32,1	22,8
4 a 6	17.239	76,6	14,7	13,2
6 a 8	24.462	76,6	7,5	8,1
8 a 10	31.547	77,0	4,7	6,1
10 o más	86.743	77,8	15,6	34,5
Total	**23.766**	**76,2**	**100,0**	**100,0**

Fuente: Cálculos de los autores con datos microeconómicos del censo de 2010.
1. El valor de un salario mínimo mensual en 2010 era de US$290.
2. Excluye a hogares que no declaran ingresos (5,9 por ciento de los hogares totales) y aquellos que faltan un valor para las variables independientes del modelo.

menos de dos salarios mínimos o un ingreso promedio anual de solamente US$4.407). Una razón clave para este alto porcentaje de propiedad de la vivienda es que aquellos que viven en *favelas* u otros tipos de viviendas informales se pueden declarar propietarios, aunque no tengan derecho legal al suelo donde se encuentra ubicada su casa. El censo de 2010 identificó más de 520.000 hogares (más del 15 por ciento de todas las viviendas urbanas privadas permanentes) en estos tipos de asentamientos en Metro Rio. La propiedad del suelo en estos asentamientos es una cuestión legal compleja, sobre la cual ni siquiera los abogados se pueden poner de acuerdo, ya que la probabilidad de desalojo (o por lo menos de desalojo sin compensación) es bastante baja, y, según la ley brasileña, aquellos que viven en suelos sin título legal pueden adquirir derechos de ocupación después de cinco años.

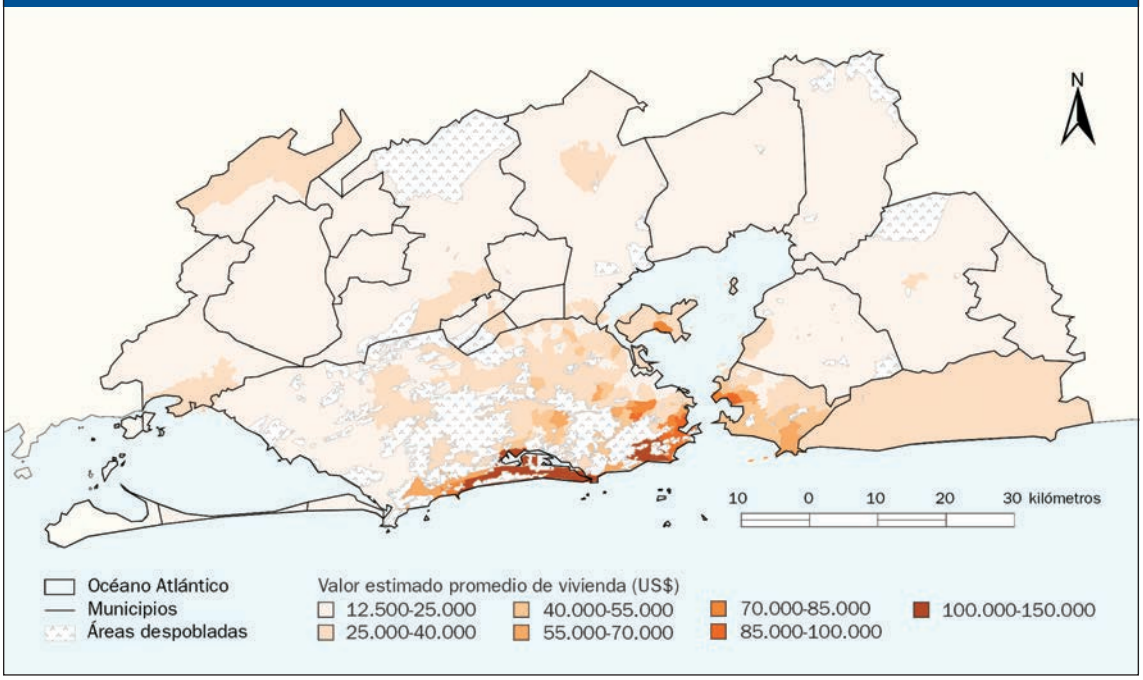
Si bien el 25,3 por ciento de todos los hogares ingresaba menos de dos salarios mínimos (US$ 6.960 por año), los propietarios de este grupo tenían solamente el 15,3 por ciento de la riqueza residencial agregada de todos los propietarios. En contraste, sólo el 15,6 por ciento de los hogares ganaba 10 o más salarios mínimos (US$34.800 por año), pero los propietarios de este grupo de ingresos tenía el 34,5 por ciento de la riqueza residencial agregada. De todas maneras, los hogares de menores ingresos tienen más riqueza residencial de lo que uno podría esperar, en parte debido a que frecuentemente son propietarios en asentamientos informales.

La figura 5 muestra la curva de Lorenz para la distribución de riqueza residencial agregada de los propietarios, por grupos de valor inmobiliario. Esta distribución es bastante desigual, porque casi el 23,7 por ciento que no son propietarios no tienen esa riqueza (tal como se ve donde la curva de Lorenz corre a lo largo de la parte inferior del eje) y porque aquellos que viven en viviendas de mayor precio tienen mayor riqueza residencial.

Distribución de riqueza residencial por subregiones

Gran parte de la riqueza residencial agregada está en manos de aquellos que viven en los suburbios y la periferia de Metro Rio, si bien el valor promedio de sus unidades de vivienda es menor. La tabla 2 muestra que esas subregiones (4 y 6) representan en su conjunto el 79 por ciento del total de hogares en Metro Rio (3,1 millones) y el 58,1 por ciento de la riqueza residencial agregada (US$80.900 millones). La subregión 2 (los barrios de altos

FIGURA 4
Valores estimados promedio (en US$) de viviendas privadas permanentes en las áreas del censo de Metro Rio, 2010



Fuente: Cálculos de los autores, con condiciones de manzanas y datos de muestras del censo de 2010.

ingresos más antiguos a lo largo de la bahía y la costa) representa solamente el 6,3 por ciento de los hogares de Metro Rio (alrededor de 242.000), pero el 19,0 por ciento de su riqueza residencial.

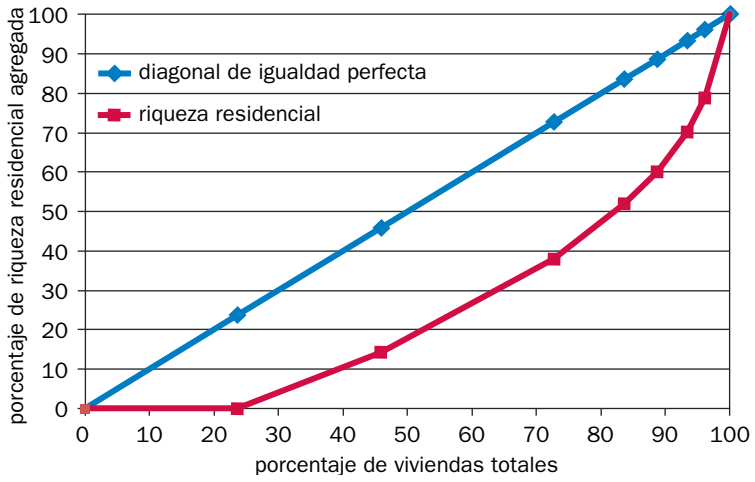
El porcentaje de inquilinos, 28,6 por ciento, es mayor en los grandes asentamientos informales (subregión 5), con un 2,7 por ciento adicional de unidades exentas de alquiler. Las tasas de propiedad de la vivienda son mayores (80,4 por ciento) en la periferia (subregión 6), donde muchos propietarios viven en suelos sobre los que no tienen un título legal pleno, si bien estas áreas generalmente no son asentamientos informales de acuerdo a la definición del IBGE.

Distribución espacial de los ingresos de los hogares

Un resultado de la interacción de las fuerzas de mercado que conforman los precios de alquiler y de viviendas residenciales es que la distribución de los ingresos agregados de los hogares tiende a reflejar la distribución de riqueza residencial agregada. En otras palabras, hay un nivel de segregación relativamente alto por grupo de ingresos, con las familias de menores ingresos concentradas en los grandes asentamientos informales, y en los suburbios y la periferia (subregiones 4, 5 y 6). La alta concentración espacial de hogares de mayores ingresos genera un ingreso agregado y demanda mayores en áreas que ofrecen servicios de mayor nivel, lo cual a su vez hace que estas áreas sean más atractivas para propietarios e inquilinos de mayores ingresos. La figura 6 (pág. 22) muestra que los ingresos anuales promedio de los hogares en las áreas del censo de 2010 reflejan en gran medida la distribución de los valores promedio de las viviendas (figura 4), los tiempos de viaje (figura 2) y el atractivo del barrio (figura 3).

En 2010, el área de altos ingresos de Barra de Tijuca (subregión 3) abarcaba solamente el 2,1 por ciento de todos los hogares de Metro Rio, pero generaba el 8,1 por ciento de los ingresos agregados de los hogares y el 7,6 por ciento de la riqueza residencial agregada. En comparación, los cuatro grandes asentamientos informales de la subregión 5 abarcaban el 2,5 por ciento de todos los hogares pero generaban sólo el 1,0 por ciento de los ingresos agregados de los hogares y el 1,4 por ciento de la riqueza residencial. De todas maneras, el valor residencial agregado de estos cuatro grandes

FIGURA 5
Curva de Lorenz de la distribución de riqueza residencial por grupos de valores de vivienda en Metro Rio, 2010



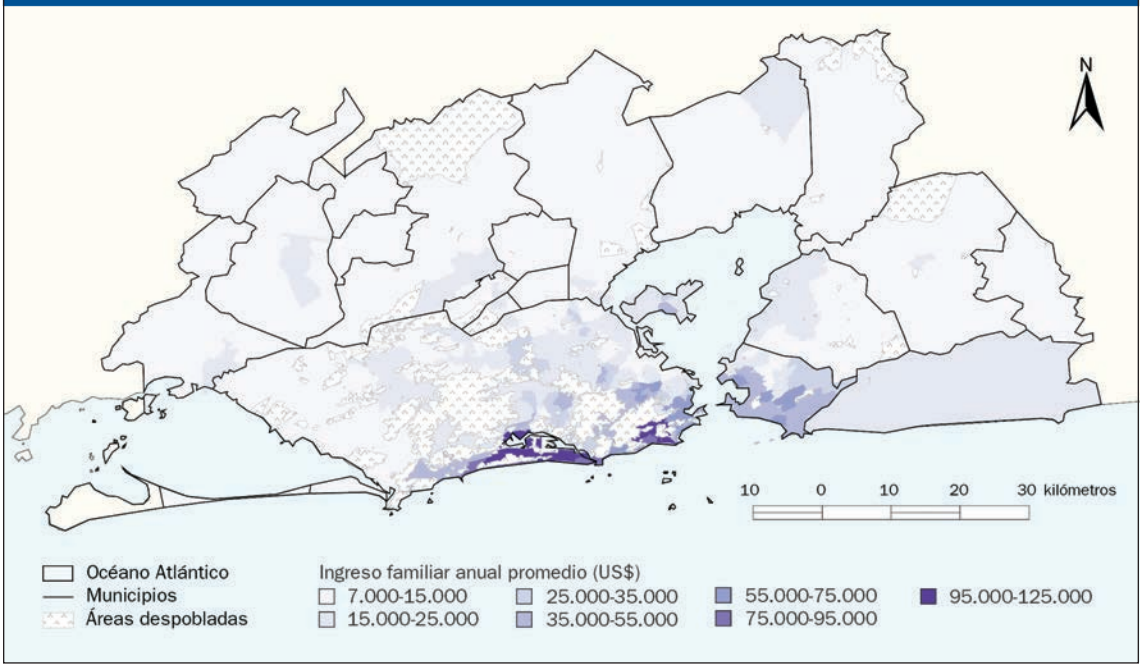
Fuente: Cálculos de los autores, con condiciones de manzana y datos de muestras del censo de 2010.

TABLA 2
Residential Wealth and Annual Household Income in Metro Rio, 2010

Seis subregiones		Porcentaje de propietarios de vivienda	Porcentaje de hogares totales	Porcentaje de riqueza residencial agregada	Porcentaje de ingresos familiares anuales agregados
1	El centro y otras áreas centrales	71,4	10,2	13,8	17,0
2	Áreas más antiguas de mayores ingresos a a lo largo de la bahía y la costa	65,7	6,3	19,0	19,0
3	Área de expansión de ingresos altos a lo largo de la costa	70,8	2,1	7,6	8,1
4	Suburbios	73,8	27,9	25,4	25,7
5	Área de grandes asentamientos informales en el Municipio de Rio	68,7	2,5	1,4	1,0
6	Periferia	80,4	51,1	32,7	29,2
Total		**76,2**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Fuente: Cálculos de los autores, con condiciones de manzana y datos de muestras del censo de 2010.

FIGURA 6
Ingresos familiares anuales promedio (en US$) por áreas del censo en Metro Rio, 2010



Fuente: Cálculos de los autores, con condiciones de manzanas y datos de muestras del censo de 2010.

TABLA 3
Indicadores de riqueza residencial agregada e ingresos familiares en las subregiones 3 y 5 de Metro Rio, 2010

Indicadores	Subregión 3: Área de expansión de altos ingresos/ Barra de Tijuca	Subregión 5: Cuatro asentamientos informales grandes
Cantidad de hogares	80.659	97.013
Porcentaje de propietarios de vivienda	70,8	68,7
Porcentaje de hogares totales en Metro Rio	2,1	2,5
Porcentaje de riqueza residencial agregada en Metro Rio	7,6	1,4
Porcentaje de ingresos familiares anuales agregados en Metro Rio	8,1	1,0
Riqueza residencial agregada (miles de millones de US$)	10,65	2,02
Valor promedio de la vivienda (US$)	132.262	20.954
Ingreso promedio anual del hogar (US$)	87.194	9.349
Ingresos familiares anuales agregados (miles de millones de US$)	7,0	0,9
Tiempo promedio de viaje al trabajo (minutos)	56,8	42,0
Resultado promedio en el primer componente principal	1,4	(1,0)

Fuente: Cálculos de los autores, con condiciones de manzana y datos de muestras del censo de 2010.

asentamientos informales fue de casi US$2.000 millones, y el valor promedio de la vivienda fue de casi US$21.000. Estos resultados muestran una concentración espacial relativamente alta tanto de ingresos agregados de los hogares como de riqueza residencial, lo cual está ligeramente atenuado por el porcentaje de propietarios de vivienda en asentamientos informales.

Implicaciones para la metodología y las decisiones políticas

La metodología usada en este análisis brinda un panorama interesante sobre la importancia macroeconómica y social de la riqueza residencial; las variables que la genera; su distribución en función de la tenencia de la vivienda, los ingresos familiares y grupos de valor inmobiliario; y su distribución en las distintas subregiones, desde los barrios de ingresos más altos hasta los asentamientos informales. Se deben tener en cuenta las importantes suposiciones requeridas para el uso de esta metodología al interpretar sus resultados. Se podrían usar más adelante datos de registros de propiedades u otras fuentes con información más detallada sobre el tamaño de las unidades para complementar esta metodología.

Los servicios, las inversiones y las acciones reguladoras del gobierno pueden generar beneficios

(por ejemplo, acceso al empleo, servicios urbanos y equipamientos) y costos (por ejemplo, impuestos, aranceles e impactos medioambientales negativos) que se capitalizan en el valor de las viviendas de los barrios afectados. Para los propietarios, los beneficios netos positivos de las acciones gubernamentales aumentan su riqueza residencial, porque se capitalizan en el valor de su vivienda. No obstante, para inquilinos y nuevos propietarios, estas mismas acciones gubernamentales pueden hacer aumentar los alquileres y los precios de las viviendas, junto con los beneficios netos mencionados anteriormente. Algunos hogares, especialmente los inquilinos y compradores de vivienda de menores ingresos, quizás tengan que dejar el área beneficiada, y otros nuevos propietarios potenciales quizás no puedan asentarse en el área. Por lo tanto, la tenencia de la vivienda es importante para determinar si un hogar recibe o no los beneficios netos de las inversiones y acciones reguladoras del gobierno.

La capitalización de los beneficios netos de las acciones gubernamentales sería claramente un problema para más del 30 por ciento de los hogares que viven en los cuatro grandes asentamientos informales y que no son propietarios, y también para aquellos que están accediendo al mercado de la vivienda. Si bien no hay datos confiables sobre la rotación de viviendas, sabemos que el número total de hogares urbanos en Metro Rio aumentó más del 20 por ciento, o 657.000 unidades, entre 2000 y 2010. Este incremento fue un 14 por ciento mayor que el número total de hogares en la Municipalidad de Curitiba (la capital del estado de Paraná) en 2010 y bastante más que el doble de Washington, D.C. Todos estos nuevos hogares, más todos los inquilinos (alrededor de un quinto del total de hogares) y los propietarios que se quieran mudar deberán pagar mayores alquileres y precios de viviendas debido a los beneficios netos de las acciones gubernamentales.

Estos resultados demuestran la necesidad de contar con políticas que aseguren que el aumento de los alquileres y los precios de las viviendas no excluyan a ciertos hogares en áreas donde se están mejorando los servicios públicos y la infraestructura. Por ejemplo, parte del programa de mejoras se podría destinar a ayuda económica para la compra de una vivienda. Una manera de financiar estos programas de inversión y viviendas de interés social sería recuperar parte de la plusvalía generada por las inversiones de infraestructura de los hogares de mayores ingresos. La recuperación de parte de la plusvalía generada por las inversiones urbanas podría ayudar a financiar subsidios de vivienda adicionales para familias de menores ingresos y también inversiones adicionales, generando una especie de multiplicador de inversiones.

SOBRE LOS AUTORES

DAVID M. VETTER *(Ph.D., Universidad de California) ha trabajado por más de cuatro décadas en financiamiento urbano y temas económicos en América Latina para entidades brasileñas, en el Banco Mundial y en Dexia Credit Local, y también como consultor. Contacto: vetterdav@aol.com*

KAIZÔ I. BELTRÃO *(Ph.D., Universidad de Princeton) fue decano e investigador senior en la Escuela Nacional de Estadística (perteneciente al IBGE) y es ahora profesor titular e investigador senior en la Fundación Getulio Vargas. Contacto: kaizo.beltrao@fgv.br*

ROSA M. R. MASSENA *(Doctorado, Universidad de Burdeos) fue investigadora principal en IBGE durante 23 años y desde entonces ha trabajado como consultora en programas de indicadores sociales para Hábitat, el Banco Mundial, PNUD y otras entidades. Contacto: rmmassena@gmail.com*

RECURSOS

Cruz, Bruno. O. y Maria P. Morais. 2000. Demand for Housing and Urban Services in Brazil: A Hedonic Approach. Paper presented at the European Network for Housing Research Conference, Gavle, Sweden (Junio).

Garner, Thesia I. 2004. Incorporating the Value of Owner-Occupied Housing in Poverty Measurement. Prepared for the Workshop on Experimental Poverty Measures, Committee on National Statistics. Washington, D.C.: The National Academies.

Lago, Luciana C. 2010. Olhares Sobre a Metrópole do Rio de Janeiro: Economia, Sociedade e Território. Rio de Janeiro, Brazil: Observatório das Metrópoles, FASE, IPPUR/UFRJ.

Reiff, Luis. O. y Ana L. Barbosa. 2005. Housing Stock in Brazil: Estimation Based on a Hedonic Price Model. Paper No. 21. Basel, Switzerland: Bank for International Settlements.

Tafner, Paulo y Marcia Carvalho. 2007. Evolução da Distribuição Familiar da Riqueza Imobiliária no Brasil: 1995–2004. Revista de Economia 33(2) (Julho-Dezembro): 7–40.

Vetter, David M., Kaizô I. Beltrão, y Rosa R. Massena. 2013. The Determinants of Residential Wealth and Its Distribution in Space and Among Household Income Groups in the Rio de Janeiro Metropolitan Region: A Hedonic Analysis of the 2010 Census Data. Working Paper. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

© iStockphoto.com

¿Cómo afectan las ejecuciones hipotecarias a los valores de la propiedad y los impuestos sobre la propiedad?

James Alm, Robert D. Buschman y David L. Sjoquist

Como consecuencia del colapso en el mercado inmobiliario y la Gran Recesión –que provocaron un aumento sustancial de ejecuciones hipotecarias residenciales y a menudo abruptas caídas de los precios de las viviendas, lo cual probablemente dio lugar a ejecuciones hipotecarias adicionales– muchos observadores especularon sobre si los gobiernos locales iban a sufrir consecuentemente pérdidas significativas en la recaudación del impuesto sobre la propiedad. Si bien las pruebas anecdóticas sugieren que las ejecuciones hipotecarias, en especial en los lugares donde estaban espacialmente concentradas, redujeron los precios de las viviendas y los ingresos del impuesto sobre la propiedad, las investigaciones existentes no proporcionan ninguna prueba empírica que justifique esta conclusión (recuadro 1). Con datos de ejecuciones hipotecarias de la empresa RealtyTrac, que proporciona información sobre las ejecuciones hipotecarias anualespor código postal para el período de 2006 a 2011 (período que tanto precede como sucede a la Gran Recesión),

este informe es el primero en examinar el impacto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales. Después de presentar información sobre la correlación entre ejecuciones hipotecarias y los precios de viviendas en todo el país, nos concentramos en Georgia, para explorar cómo las ejecuciones hipotecarias afectaron a los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad en los distritos escolares a lo largo del estado. Nuestro análisis empírico indica que, en efecto, las ejecuciones hipotecarias probablemente redujeron los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad. Si bien aún preliminares, estas conclusiones sugieren que las ejecuciones hipotecarias han tenido una serie de efectos sobre los sistemas fiscales de los gobiernos locales.

Vínculos potenciales entre los precios de las viviendas, las ejecuciones hipotecarias y los valores inmobiliarios

Los gobiernos locales en los Estados Unidos dependen de varias fuentes de ingresos propios, tales como impuestos locales sobre los ingresos, sobre la propiedad y generales sobre las ventas, e impuestos específicos sobre el consumo, aranceles y cargos sobre el usuario. De éstos, la fuente de ingresos dominante es, con mucho, el impuesto sobre la propiedad. En 2011, los impuestos locales sobre la propiedad generaron aproximadamente tres cuartos de los ingresos tributarios totales de los gobiernos locales y casi la mitad de los ingresos locales totales propios (incluyendo aranceles y cargos).

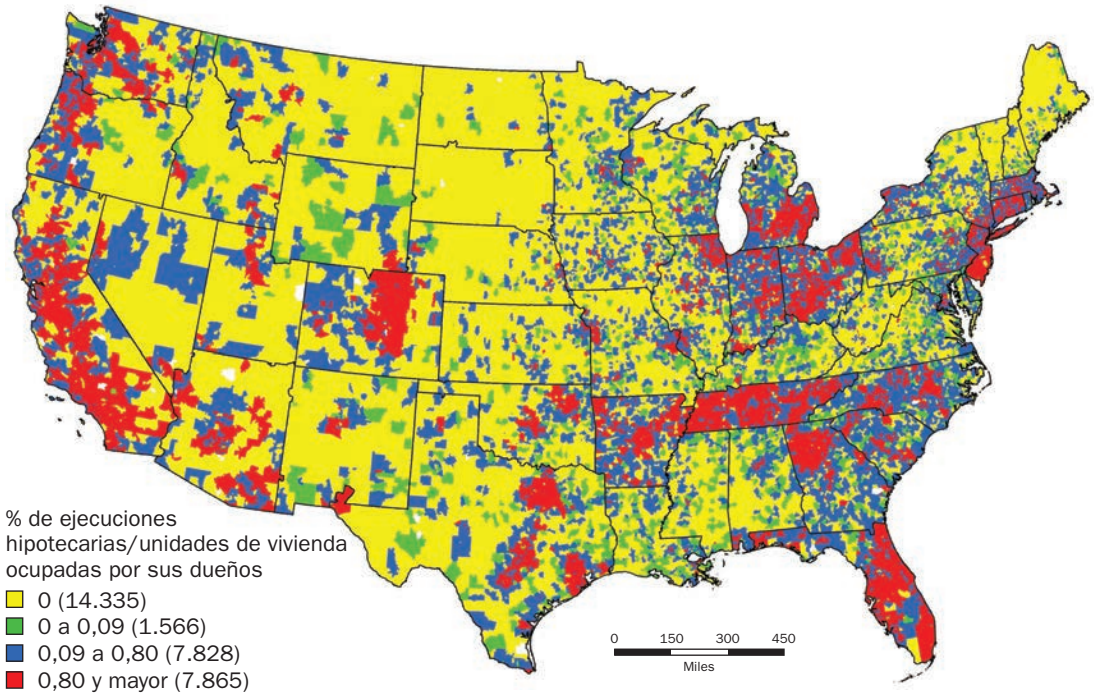
Algunos impuestos locales, como los impuestos sobre el ingreso y las ventas, tienen bases tributarias que varían de acuerdo a los niveles de actividad económica, y la Gran Recesión deprimió seriamente los ingresos derivados de dichos impuestos. La base tributaria del impuesto sobre la propiedad es el valor de tasación, que no cambia automáticamente en respuesta a las condiciones económicas; a falta de un cambio formal y deliberado en la tasación, una reducción en el valor de mercado no se traduce necesariamente en una reducción del valor de tasación. Los límites de tasación, las demoras en las revaluaciones y la posibilidad de efectuar cambios deliberados en el tributo unitario o la tasa del impuesto sobre la propiedad se combinan para que las fluctuaciones económicas que influyen en los valores de las viviendas no afecten a la base tributaria del impuesto sobre la propiedad o los ingresos debido a este impuesto de manera inmediata u obvia. Con el tiempo, sin embargo, los valores de tasación tienden a reflejar los valores de

RECUADRO 1

Investigaciones existentes sobre el impacto de factores económicos en la recaudación del impuesto sobre la propiedad

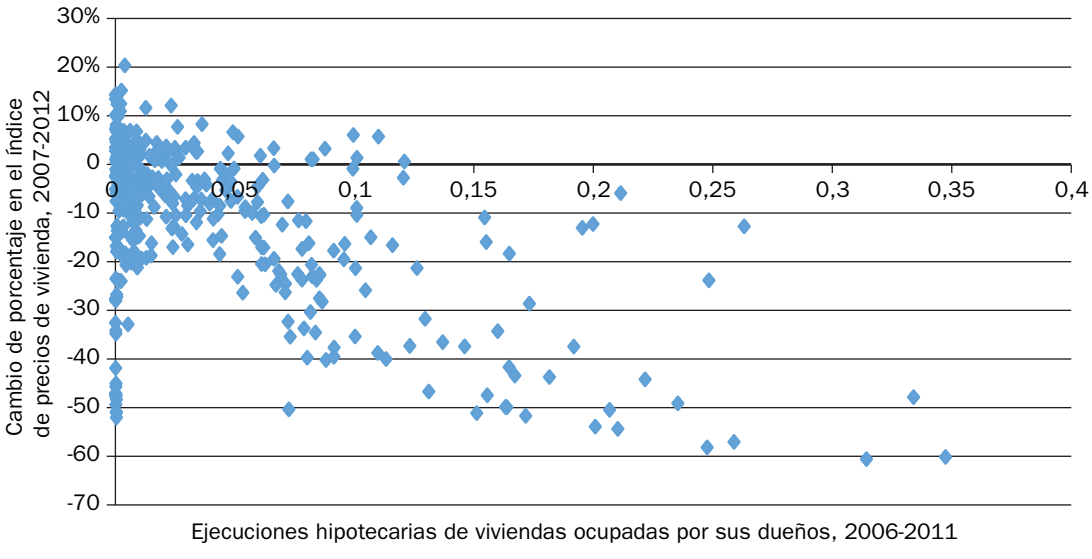
Si bien existen investigaciones que examinan los diversos impactos de factores económicos sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad, dichos estudios usan datos que reflejan sólo una recesión previa (por ejemplo, la recesión de 2001) o cubren solamente el inicio de la crisis inmobiliaria de la Gran Recesión. Doerner e Ihlanfeldt (2010), por ejemplo, han estudiado directamente los efectos de los precios de las casas sobre los ingresos de los gobiernos locales usando datos del panel de precios detallados de las viviendas en Florida durante la década del año 2000. Concluyen que los cambios en el precio real de las viviendas unifamiliares de Florida tuvieron un efecto asimétrico sobre los ingresos gubernamentales. Los aumentos de precio no aumentan la recaudación real per cápita, pero los descensos de precio tienden a reducirla. Doerner e Ihlanfeldt también concluyen que las respuestas asimétricas se deben en gran parte a los límites impuestos sobre los aumentos y el monto del gravamen, las demoras positivas o negativas entre los cambios en los precios de mercado y la valuación tributaria, y la reducción de las tasas tributarias en respuesta a un aumento de los precios de las viviendas. Alm, Buschman y Sjoquist (2011) documentan las tendencias generales en la recaudación del impuesto sobre la propiedad en los Estados Unidos entre 1998 y 2009 inclusive, cuando los gobiernos locales, en promedio, pudieron evitar en gran medida los impactos significativos y negativos sobre el presupuesto sufridos por el gobierno federal y los gobiernos estatales, por lo menos hasta 2009, si bien se produjeron variaciones regionales sustanciales en dichos efectos. Alm, Buschman y Sjoquist (2009) también examinan la relación entre los gastos en educación y la recaudación del impuesto sobre la propiedad para el período entre 1990 y 2006. En un estudio relacionado, Alm y Sjoquist (2009) examinan el impacto de otros factores económicos sobre las finanzas de los distritos escolares de Georgia, como las respuestas estatales a las condiciones de los distritos escolares locales. Finalmente, Jaconetty (2011) examinó temas legales relacionados con las ejecuciones hipotecarias, y la Fundación MacArthur ha financiado un proyecto sobre ejecuciones hipotecarias en el condado de Cook, Illinois.

FIGURA 1
Total de ejecuciones hipotecarias en todo el país como porcentaje de unidades de vivienda ocupadas por sus dueños, por código postal de 5 dígitos, 2006–2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

FIGURA 2
Total de ejecuciones hipotecarias en todo el país y precios de las viviendas



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

mercado, y la recaudación del impuesto sobre la propiedad puede verse afectada.

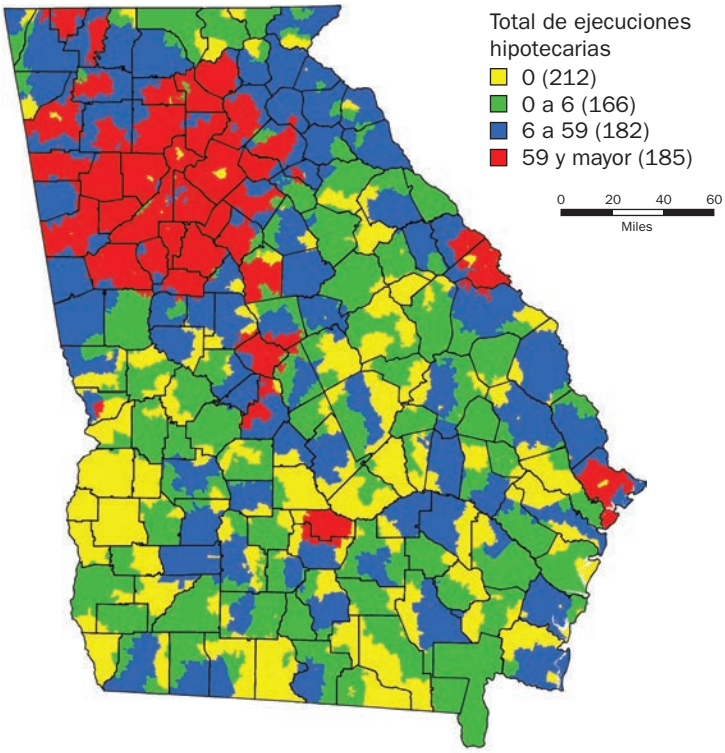
Un mercado inmobiliario debilitado –con valores de la vivienda más bajos y mayor cantidad de ejecuciones hipotecarias– puede reducir los ingresos tributarios de los gobiernos locales procedentes de distintas fuentes (Anderson, 2010; Boyd, 2010; Lutz, Molloy y Shan, 2010), como los impuestos a la transferencia inmobiliaria, los impuestos sobre las ventas de materiales de construcción de viviendas, y los impuestos sobre la renta de los trabajadores de las industrias de la construcción de viviendas y de mobiliario para el hogar. Los ingresos del impuesto sobre la propiedad suponen una proporción importante de la recaudación tributaria local, sin embargo, los cambios en la recaudación del impuesto sobre la propiedad frecuentemente son mayores que los cambios debidos a dichos otros impuestos relacionados con las viviendas.

Actividad de ejecución hipotecaria en todo el país durante y después de la Gran Recesión

La figura 1 (pág. 26) presenta la cantidad total de ejecuciones hipotecarias a nivel de código postal de 5 dígitos como porcentaje de la cantidad de viviendas ocupadas por sus dueños en 2010. Esta figura demuestra la clara concentración geográfica de las ejecuciones hipotecarias. Arizona, California y Florida fueron afectadas especialmente por el colapso de la burbuja inmobiliaria. No obstante, otras áreas también experimentaron una actividad significativa de ejecuciones hipotecarias.

La Agencia Federal de Financiamiento de Viviendas (FHFA) produce un índice de precios de viviendas para cada área estadística metropolitana (MSA). Cotejamos los datos de ejecuciones hipotecarias de RealtyTrac con el índice de precios de viviendas de la FHFA en 352 áreas estadísticas metropolitanas. La figura 2 (pág. 26) presenta un simple diagrama de dispersión que relaciona las ejecuciones hipotecarias totales entre 2006 y 2011 como porcentaje de la cantidad de unidades de vivienda ocupadas por sus dueños en 2010, con el cambio del índice de precios de las viviendas en el período de 2007 a 2012 en las 352 áreas metropolitanas. El simple coeficiente de correlación entre las ejecuciones hipotecarias por unidades de viviendas ocupadas por sus dueños y el cambio del índice de precios de viviendas es de -0,556; si consideramos solamente aquellas MSA con ejecuciones hipotecarias no nulas a lo largo del período, el coeficiente de correlación es de -0,739. Este simple análisis sugiere que las ejecuciones hipotecarias tienen una correlación negativa significativa con los valores de la vivienda. El próximo paso es explorar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre la base tributaria del impuesto sobre la propiedad y sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad propiamente dicho. En la próxima sección examinaremos este tema para el estado de Georgia.

FIGURA 3
Ejecuciones hipotecarias totales en Georgia por código postal, 2006–2011



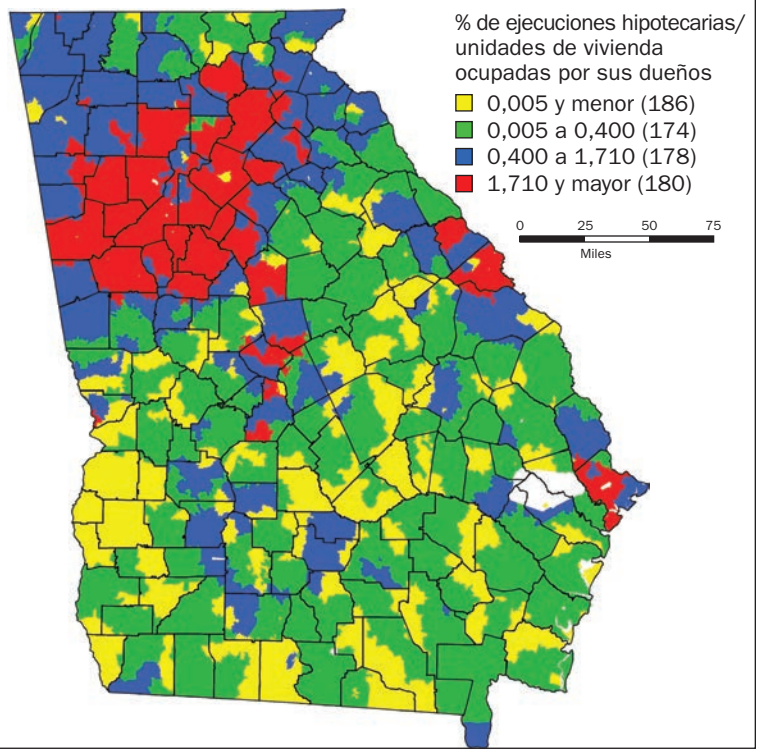
Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

Análisis más detallado: Ejecuciones hipotecarias, valores de la propiedad e ingresos del impuesto sobre la propiedad en Georgia

Al examinar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad en un solo estado, eliminamos la necesidad de controlar las muchas maneras en que los factores institucionales pueden diferir entre estados. Georgia es un lugar adecuado para concentrarse porque de alguna manera es un estado "promedio". Por ejemplo, los gobiernos locales de Georgia dependen del

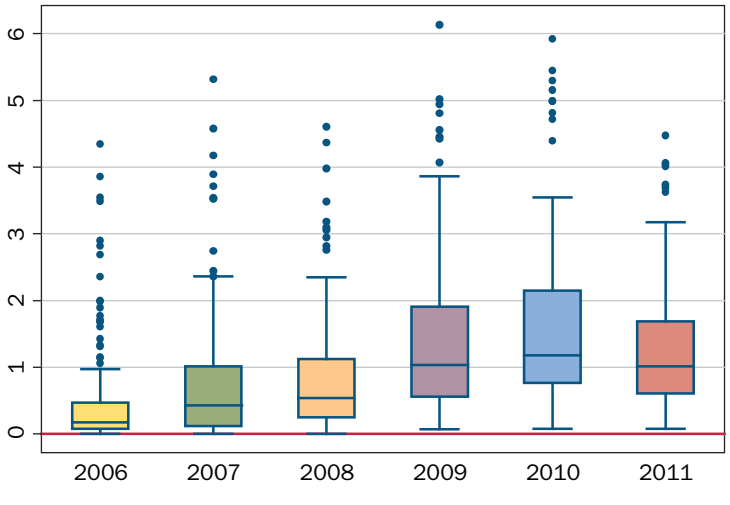
impuesto sobre la propiedad sólo un poco menos que el promedio nacional; en 2008, los ingresos del impuesto sobre la propiedad como porcentaje de los impuestos totales de los gobiernos locales fue del 65,1 por ciento en Georgia, en comparación con el 72,3 por ciento en los Estados Unidos en general. (Bourdeaux y Jun 2011).

FIGURA 4
Ejecuciones hipotecarias en Georgia como porcentaje de viviendas ocupadas por sus dueños, por código postal, 2006–2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

FIGURA 5
Ejecuciones hipotecarias por cada 100 unidades de vivienda, por condado, 2006–2011



Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

Medimos la actividad de ejecución hipotecaria con datos de RealtyTrac, agregando las observaciones por código postal en los condados correspondientes. El Departamento de Ingresos de Georgia suministró la base tributaria anual del impuesto sobre la propiedad (que en Georgia se denomina "resumen neto") y las tasas del impuesto sobre la propiedad. Los ingresos del impuesto sobre la propiedad y los ingresos locales totales de los distritos escolares fueron suministrados por el Departamento de Educación de Georgia. La base tributaria corresponde al 1 de enero del año respectivo. La tasa del impuesto sobre la propiedad se determina en la primavera, las facturas del impuesto se pagan en el otoño, y su recaudación se reporta en el siguiente año fiscal. Los distritos escolares tienen un año fiscal que va del 1 de julio al 30 de junio, de manera que la base tributaria y las tasas unitarias de 2009, por ejemplo, aparecerían en los ingresos del año fiscal 2010. También usamos varios datos demográficos y económicos (ingresos, empleo y población) medidos a nivel de condado para ayudar a explicar los cambios en la base tributaria. Debido a que estas variables se reportan a nivel de condado, para el análisis siguiente agregamos las variables de base tributaria del impuesto sobre la propiedad y su recaudación en los distritos escolares urbanos a los sistemas escolares de condado correspondientes a dichas ciudades para obtener los totales para los 159 condados. Para condados que incluyen todo o parte de un sistema escolar urbano, la tasa tributaria es el promedio de las tasas tributarias escolares del condado y la ciudad, ponderadas por sus bases tributarias respectivas.

En Georgia, las tasaciones de las propiedades con fines tributarios son responsabilidad exclusiva de los gobiernos de condado, pero el estado evalúa todas las bases tributarias del impuesto sobre la propiedad anualmente, comparando ventas reales de parcelas mejoradas durante el año con los valores de tasación, y determina si el nivel de tasación es apropiado con relación al valor justo de mercado, que se fija legalmente en el 40 por ciento. Los "estudios de razón de ventas" resultantes reportan una cifra de base tributaria del impuesto sobre la propiedad ajustada al 100 por cien para cada distrito escolar del estado, junto con una razón calculada. Podemos usar estas bases tributarias ajustadas

del impuesto sobre la propiedad, cubriendo los períodos de 2000 a 2011 inclusive, para medir el valor de mercado de la propiedad residencial.

Georgia tiene muy pocas limitaciones institucionales al impuesto sobre la propiedad. Las juntas de distritos escolares pueden fijar generalmente sus tasas del impuesto sobre la propiedad sin aprobación de los votantes, la cual solamente es necesaria si la tasa del impuesto sobre la propiedad en un distrito escolar de condado excede de 20 milésimas del valor de tasación. En la actualidad, solamente cinco sistemas escolares han alcanzado este límite. Además, no hay un límite general en el valor de tasación, si bien un condado ha congelado las tasaciones sobre bienes de familia. En 2009, el estado de Georgia impuso una congelación temporal sobre las tasaciones en todo el estado, que potencialmente afectaba a los ingresos del impuesto sobre la propiedad sólo en el año académico/año fiscal 2010; sin embargo, al disminuir las bases netas y ajustadas del impuesto sobre la propiedad per cápita en la mayoría de los condados de 2009 a 2011 inclusive, es poco probable que esta congelación haya recortado las tasaciones.

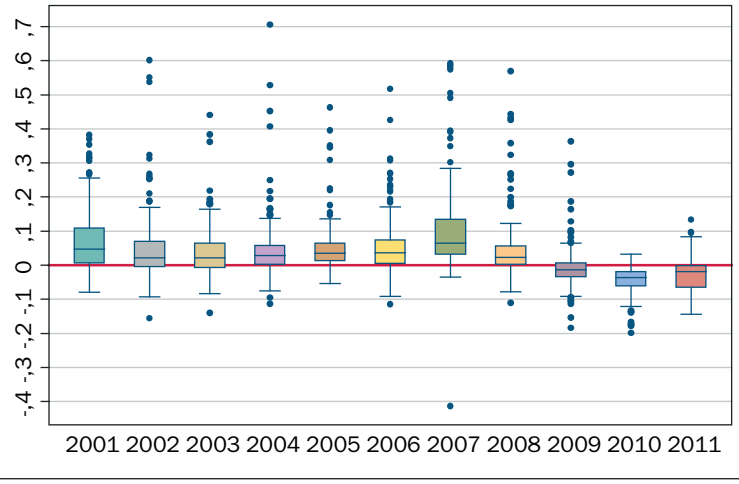
Ejecuciones hipotecarias

La tabla 1 muestra la media y mediana de ejecuciones hipotecarias en todo el estado por código postal entre 2006 y 2011 inclusive. La cantidad total de ejecuciones hipotecarias casi se duplicó de 2006 a 2010, disminuyendo en 2011. La media de ejecuciones hipotecarias es mucho mayor que la mediana, lo cual es señal de que la distribución es extremadamente asimétrica.

La tabla 2 muestra la distribución de los códigos postales de Georgia por la cantidad de años que el código postal tuvo alguna ejecución hipotecaria. Más del 65 por ciento de los códigos postales tuvieron ejecuciones hipotecarias en cada uno de los seis años, mientras que sólo el 7 por ciento no tuvo ninguna ejecución hipotecaria en ninguno de los seis años. Esta distribución sugiere que sólo una porción muy pequeña del estado quedó inmune a la crisis de ejecuciones hipotecarias.

La figura 3 (pág. 27) muestra la distribución de ejecuciones hipotecarias en el estado durante el período de 2006 a 2011 inclusive. Como los códigos postales difieren en tamaño y densidad de viviendas, también se muestra un mapa de las ejecuciones hipotecarias por unidades de vivienda ocupadas por sus dueños en 2010 en la figura 4 (pág. 28). Nótese que los códigos postales marcados en blanco no tienen ninguna ejecución hipotecaria o no se tienen datos de ejecuciones hipotecarias. Como era de esperar, los condados urbanos y suburbanos (particularmente en el área metropolitana de Atlanta) sufrieron la mayor cantidad de ejecuciones hipotecarias. No obstante, hay también una gran cantidad de ejecuciones hipotecarias

FIGURA 6
Distribución de los cambios en la base tributaria neta del impuesto sobre la propiedad, por condado, 2001–2011 (cambio porcentual/100)



Fuente: Cálculos de los autores con datos del Departamento de Ingresos de Georgia

© USGirl

Esta casa en ejecución hipotecaria se ha dejado deteriorar, constituyendo un engendro para el barrio.

© 2013 Thinkstock

El descuido es la primera señal del abandono.

en muchos de los códigos postales menos urbanos.

La figura 5 muestra la distribución anual de ejecuciones hipotecarias por cada cien unidades de vivienda en cada uno de los 159 condados de Georgia. Nótese que la barra del recuadro representa el valor medio, el recuadro captura las observaciones en el segundo y tercer cuartil, los "bigotes" representan 1,5 veces la diferencia entre los porcentiles veinticinco y setenta y cinco, y los puntos son los valores extremos. La mediana de ejecuciones hipotecarias por condado aumentó de 0,17 por 100 unidades de vivienda en 2006 a 1,18 por 100 unidades en 2010, un aumento en la mediana de más de seis veces. Hay una alta correlación positiva

TABLA 1
Ejecuciones hipotecarias en Georgia por código postal, 2006–2011

Año	Total de ejecuciones hipotecarias	Media de la cantidad	Mediana de la cantidad
2006	55.615	75,87	4
2007	75.191	102,58	11
2008	75.307	102,74	16
2009	97.195	132,60	30
2010	110.963	151,38	38
2011	85.865	117,14	31
Total, 2006–2011	**500.136**	**682,31**	**136**

Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

TABLA 2
Cantidad de códigos postales en Georgia con ejecuciones hipotecarias positivas por año

Años con ejecuciones hipotecarias positivas	Cantidad de códigos postales	Porcentaje
6	478	65,21
5	85	11,6
4	49	6,68
3	31	4,23
2	16	2,18
1	23	3,14
0	51	6,96
Total	**733**	**100**

Fuente: Cálculos de los autores con datos de RealtyTrac

entre la actividad de ejecuciones hipotecarias en 2006 y 2011 en todos los condados. Esta correlación es de 0,78 cuando se mide en relación a las unidades de vivienda y 0,74 cuando se mide per cápita, lo que indica que los condados con actividad de ejecución hipotecaria mayor (menor) que el promedio antes de la crisis inmobiliaria siguiron estando por arriba (abajo) del promedio en su pico.

Valores de la propiedad

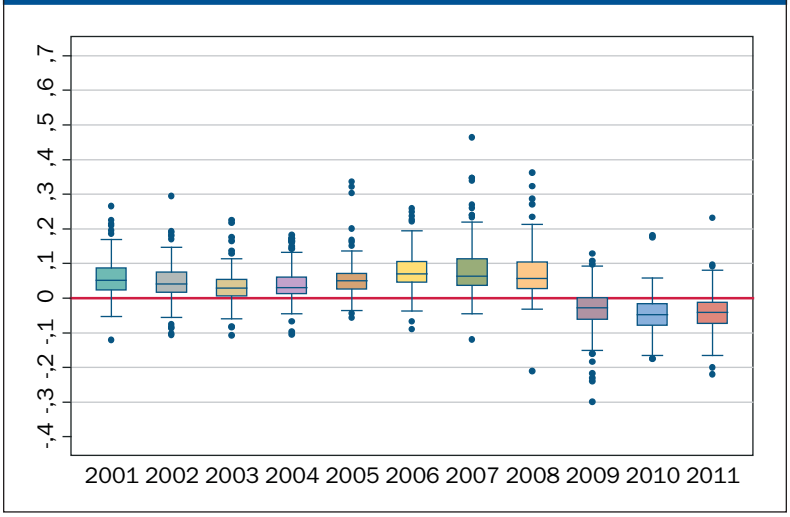
En cuanto a los cambios en los valores de la propiedad, las figuras 6 y 7 muestran la distribución de cambios anuales, respectivamente, en la base tributaria neta del impuesto sobre la propiedad per cápita y en la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad per cápita en los 159 condados entre 2001 y 2011 inclusive. Los estudios sugieren que las ejecuciones hipotecarias pueden tener un efecto de contagio sobre los valores de mercado de otras propiedades en la jurisdicción (Frame, 2010). Intentamos estimar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores de mercado en función de la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad.

Nuestros resultados son preliminares, porque el análisis solamente incluye datos de Georgia. Aun así, sugieren significativos efectos negativos de las ejecuciones hipotecarias sobre los valores de la propiedad, controlando por los cambios porcentuales de año a año en ingresos, empleo y población. Las estimaciones de coeficientes de la variable 'ejecuciones hipotecarias' sugieren que un aumento marginal de una ejecución hipotecaria por cada 100 viviendas (o aproximadamente el aumento en la mediana de ejecuciones hipotecarias de 2006 a 2011) está asociado con aproximadamente una disminución del 3 por ciento en la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad en cada uno de los dos años subsiguientes. De igual manera, un aumento de una ejecución hipotecaria por cada 1.000 habitantes está asociado con casi el 1 por ciento de disminución en la base tributaria 100 por ciento ajustada del impuesto sobre la propiedad después de un año, y una disminución porcentual ligeramente menor en el año subsiguiente.

Ingresos del impuesto sobre la propiedad

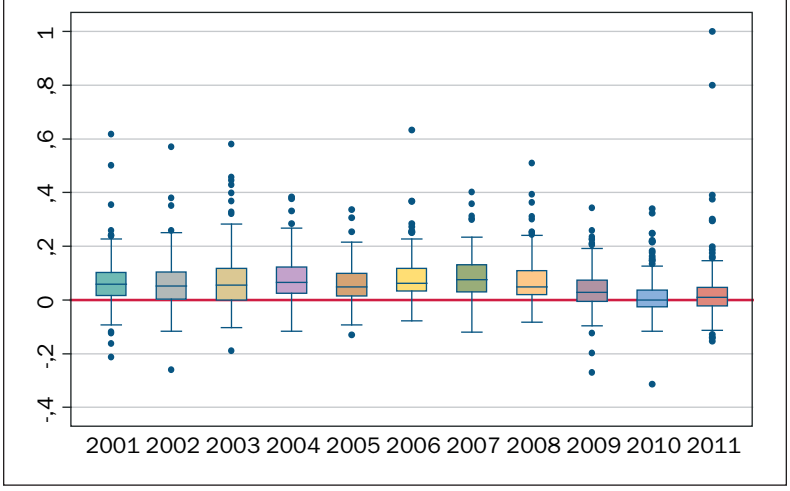
También exploramos el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad. La figura 8 representa la distribución de cambios nominales por condado de los ingresos totales de mantenimiento y operaciones del impuesto sobre la propiedad desde 2001, que muestra una variación considerable de un sistema escolar a otro en los cambios anuales de recaudación del impuesto sobre la propiedad. Aun en los últimos tres años de disminución de los valores de la propiedad, por lo menos la mitad de los condados tuvo un crecimiento nominal positivo anual en la recaudación del impuesto sobre la propiedad.

FIGURA 7
Distribución de los cambios en la base tributaria neta 100% ajustada del impuesto sobre la propiedad, por condado, 2001–2011 (cambio porcentual/100)



Fuente: Cálculos de los autores con datos del Departamento de Ingresos de Georgia

FIGURA 8
Distribución de los cambios en la recaudación del impuesto sobre la propiedad, por condado, 1998–2011 (cambio porcentual/100)



Fuente: Cálculos de los autores con datos del Departamento de Educación de Georgia

SOBRE LOS AUTORES

JAMES ALM *es profesor y director del Departamento de Economía de Tulane University. Contacto: jalm@tulane.edu*

ROBERT D. BUSCHMAN *es asociado de investigación senior en el Centro de Investigaciones Fiscales de la Escuela Andrew Young de Estudios Políticos de la Universidad Estatal de Georgia. Contacto: rbuschman1@gsu.edu*

DAVID L. SJOQUIST *es profesor y titular de la cátedra Dan E. Sweat en Política Educativa y Comunitaria en la Escuela Andrew Young de Estudios Políticos. Contacto: Contacto: sjoquist@gsu.edu*

RECURSOS

Alm, James y David L. Sjoquist. 2009. The Response of Local School Systems in Georgia to Fiscal and Economic Conditions. *Journal of Education Finance* 35(1): 60–84.

Alm, James, Robert D. Buschman, y David L. Sjoquist. 2009. Economic Conditions and State and Local Education Revenue. *Public Budgeting & Finance* 29(3): 28–51.

Alm, James, Robert D. Buschman, y David L. Sjoquist. 2011. Rethinking Local Government Reliance on the Property Tax. *Regional Science and Urban Economics* 41(4): 320–331.

Anderson, John E. 2010. *Shocks to the Property Tax Base and Implications for Local Public Finance.* Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, "Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments," Washington, D.C. (Mayo).

Bourdeaux, Carolyn y Sungman Jun. 2011. *Comparing Georgia's Revenue Portfolio to Regional and National Peers.* Report No. 222. Atlanta, GA: Fiscal Research Center, Andrew Young School of Policy Studies, Georgia State University.

Boyd, Donald J. 2010. *Recession, Recovery, and State and Local Finances.* Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, "Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments," Washington, D.C. (Mayo).

Doerner, William M. y Keith R. Ihlanfeldt. 2010. House Prices and Local Government Revenues. Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, "Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments," Washington, D.C. (Mayo).

Frame, W. Scott. 2010. Estimating the Effect of Mortgage Foreclosures on Nearby Property Values: A Critical Review of the Literature. *Economic Review* 95(3): 1–9.

Jaconetty, Thomas A. 2011. How Do Foreclosures Affect Real Property Tax Valuation? And What Can We Do About It? Working paper presented at National Conference of State Tax Judges, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA (Septiembre).

Lutz, Byron, Raven Molloy, y Hui Shan. 2010. The Housing Crisis and State and Local Government Tax Revenue: Five Channels. Paper presented at the Urban Institute-Brookings Institution Tax Policy Center and the Lincoln Institute of Land Policy Conference, "Effects of the Housing Crisis on State and Local Governments," Washington, DC (Mayo).

Para comprender el efecto de la actividad de ejecución hipotecaria sobre los ingresos del gobierno local por impuestos sobre la propiedad, estimamos las regresiones que relacionan las ejecuciones hipotecarias con los gravámenes del impuesto sobre la propiedad y la recaudación de dicho impuesto.

Encontramos que un aumento en las ejecuciones hipotecarias está asociado a una reducción en el monto del gravamen, después de controlar por los cambios en la base tributaria del impuesto sobre la propiedad como también en las fluctuaciones de ingresos, empleo y población. Un aumento de una ejecución hipotecaria por cada 100 unidades de vivienda se asocia con alrededor del 1,5 por ciento de disminución subsiguiente en el gravamen, manteniendo constante el resto de las variables. También encontramos que las ejecuciones hipotecarias tienen un impacto negativo sobre la recaudación, manteniendo constante el resto de las variables. Como en nuestras estimaciones anteriores, estos resultados son para Georgia solamente, pero identifican una relación negativa significativa entre las ejecuciones hipotecarias y los gravámenes y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales. Puede ser que una mayor actividad de ejecución hipotecaria haga vacilar a las autoridades locales sobre la posibilidad de aumentar las tasas tributarias para compensar el efecto de las ejecuciones hipotecarias sobre la base tributaria.

Conclusiones

¿Las ejecuciones hipotecarias causadas por la Gran Recesión afectaron a los valores de la propiedad y la recaudación del impuesto sobre la propiedad por parte de los gobiernos locales? Nuestros resultados sugieren que las ejecuciones hipotecarias han tenido un impacto negativo significativo sobre los valores de la propiedad y, por esta vía, un efecto similar sobre la recaudación del impuesto sobre la propiedad, por lo menos en el estado de Georgia. Nuestros resultados también sugieren la presencia de efectos adicionales sobre los gravámenes y la recaudación de dicho impuesto, después de controlar por los cambios en la base tributaria. Hacen falta más investigaciones para saber si estos resultados se extienden a otros estados.

Made for Walking: Density and Neighborhood Form

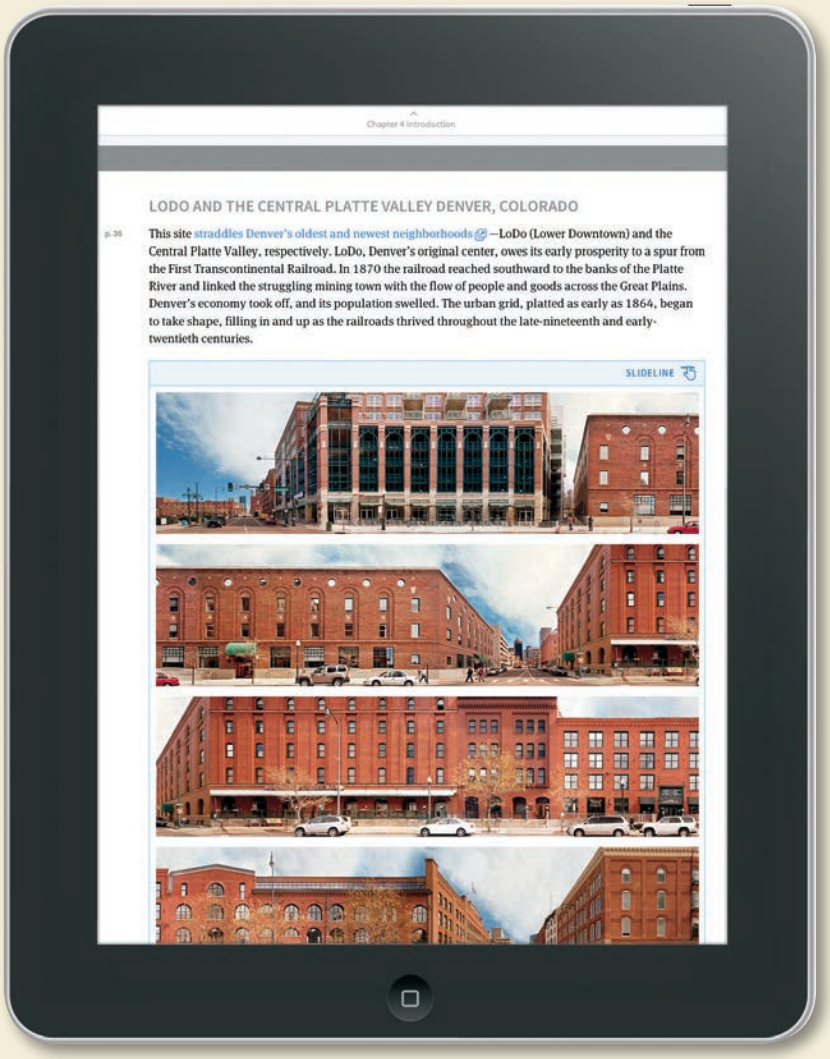
(Hecho para caminar: Densidad y forma de barrio)

El *best-seller* del Instituto Lincoln, cuya autora es la arquitecta paisajista y diseñadora urbana Julie Campoli, es ahora un libro electrónico (*ebook*) de Inkling. Por medio de excursiones autoguiadas, mapas a escala removibles, panoramas desplegables y muestras de diapositivas, los lectores exploran barrios atractivos para peatones y otros elementos de ciudades donde los residentes pueden vivir cómodamente sin un automóvil. El libro electrónico también incluye un video educativo de cinco minutos sobre la posibilidad de caminar por la ciudad, tomando como ejemplo el barrio Davis Square en Cambridge, Massachusetts.

Los investigadores que exploran cómo la forma urbana afecta al desplazamiento de sus habitantes han identificado características específicas de los lugares que estimulan la caminata y el transporte público, y reducen los kilómetros de viaje en vehículo. Tomadas en conjunto, estas características se conocen como las "cinco D": diversidad (del uso del suelo), densidad, diseño, distancia al transporte público, y destinos accesibles.

En años recientes, se ha sumado otro punto clave a la lista: estacionamiento. Las D se han convertido en una buena métrica para definir y medir la forma urbana compacta y predecir cómo dicha forma afectará los viajes y reducirá los kilómetros de viaje en vehículo (en inglés, la medición en millas es *vehicle miles traveled*, o VMT). Estas formas urbanas comparten las características de desarrollo compacto descritas frecuentemente como "crecimiento inteligente".

Si bien para cualquier reducción significativa de VMT hará falta integrar las cinco D a gran escala, este libro permite visualizar un entorno de baja huella de carbono en pequeños incrementos, concentrándose en 12 barrios urbanos de los Estados Unidos y Canadá. Algunos se encuentran en ciudades familiares con patrones del uso del suelo históricamente densos, usos entrelazados y sistemas integrales de transporte público, como Green Point en Brooklyn, Nueva York. Otros han aparecido en lugares inesperados, donde las semillas de una forma urbana sostenible están germinando a un nivel microeconómico, como LoDo y Central Platte Valley en Denver, Colorado. El formato interactivo de Inkling brinda a los lectores una experiencia más inmersiva en estos lugares, capturados en los cientos de fotografías a nivel de calle y panoramas de Campoli.



Explore por qué una ciudad es atractiva para peatones usando fotografías panorámicas de fondo (arriba), muestras de diapositivas, videos, excursiones autoguiadas y mapas a escala removibles.

El contenido de Inkling, ideal para cursos educativos, se puede compartir con medios sociales y permite el uso de búsquedas. Los lectores pueden hacer preguntas e intercambiar notas por medio de Twitter o Facebook usando los márgenes virtuales del libro, y compartir segmentos interactivos con cualquier miembro de su red social. Por menos de la mitad del precio de la edición impresa, *Made for Walking* de Inkling se ofrece en ediciones para iPad, iPhone, dispositivos Android y navegadores web en Mac o PC. Se ofrece gratis un ejemplo del capítulo 4 que muestra 12 barrios peatonales en los Estados Unidos y Canadá.

SOBRE LA AUTORA

Julie Campoli es socia principal de Terra Firma Urban Design, con sedes en Burlington, Vermont y Boston, Massachusetts. Contacto: *julie campoli @gmail.com*

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu
2014/ebook/$19.95/en línea gratis/
ISBN: 978-1-55844-294-8

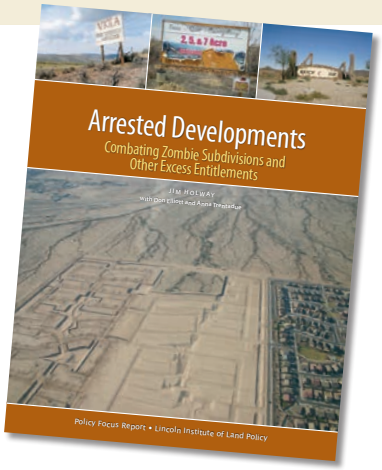
Arrested Developments: Combating Zombie Subdivisions and Other Excess Entitlements

(Desarrollos interrumpidos: Cómo combatir las subdivisiones zombies y otros derechos inmobiliarios excedentes)

En el oeste intermontañoso de los EE.UU., el auge inmobiliario y posterior caída en la década del 2000 dejó muchos proyectos de desarrollo residencial incompletos. En muchos condados de la región, la tasa de parcelas vacantes en subdivisiones oscila desde alrededor del 15 por ciento a los dos tercios de todos los lotes. Desde planos que quedaron en el papel hasta subdivisiones construidas parcialmente que requieren el mantenimiento de calles y otra infraestructura sin contribuir a la base tributaria local como se había planeado, los derechos de desarrollo inmobiliario excedentes –es decir los derechos otorgados por los gobiernos locales para desarrollar el suelo– están comprometiendo la calidad de vida, distorsionando los patrones de crecimiento y mercados inmobiliarios, y reduciendo la salud fiscal en sus comunidades.

Este informe sobre enfoque en políticas del suelo, producido conjuntamente con el Sonoran Institute, brinda información y herramientas para ayudar a las ciudades y condados que estén luchando con problemas derivados de emprendimientos inmobiliarios interrumpidos en sus comunidades, desde peligros para la salud y seguridad, hasta deterioro urbano, impacto sobre los propietarios de parcelas existentes, amenaza fiscal, patrones de desarrollo fragmentados, recursos naturales sobreasignados y sobresaturación y distorsiones del mercado. Si bien la investigación se concentra en los ocho estados del oeste intermontañoso de los EE.UU. –Arizona, Colorado, Idaho, Montana, Nevada, Nuevo México, Utah y Wyoming– las recomendaciones políticas y de buenas prácticas se pueden aplicar al resto del país.

Los autores comienzan explorando el contexto económico que fomentó la concesión de tantos derechos del suelo con anticipación a la demanda del mercado de viviendas nuevas, así como también el marco de leyes estatales y locales utilizado por los gobiernos locales para administrar y regular el desarrollo del suelo. Después describen estudios de casos, lecciones compartidas por expertos en varios talleres, resultados de encuestas y análisis de datos para identificar los desafíos que enfrentan generalmente las municipalidades al tratar de resolver el problema de derechos de desarrollo inmobiliario excedentes. Finalmente, recomiendan medidas de tratamiento y prevención, incluyendo un modelo de proceso para ayudar a las comunidades a comenzar a resolver los problemas de su jurisdicción.



Arrested Developments: Combating Zombie Subdivisions and Other Excess Entitlements
Jim Holway con Don Elliott y Anna Trentadue
Informe sobre enfoque en políticas de suelo/2014/60 páginas/Rústica $15.00/PDF en línea gratis/ISBN: 978-1-55844-286-3/Código PF037

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu/pubs

Los autores sugieren que los gobiernos locales deberían tener una base sólida de políticas, leyes y programas para facilitar la recuperación, crear escenarios de crecimiento más sostenible, mejorar los valores de la propiedad e impulsar conservación de suelos y de hábitat donde estos usos del suelo sean más apropiados. También deberían asegurarse de tener mecanismos establecidos para adaptarse y ajustarse a las condiciones cambiantes del mercado. Las comunidades con más probabilidades de tener que hacer frente a una presión de crecimiento significativo deberían desarrollar políticas de gestión para alinear los nuevos derechos inmobiliarios e inversiones de infraestructura con la demanda creciente del mercado. Las ciudades y pueblos que ya tienen subdivisiones problemáticas deberían estar dispuestos a reconsiderar las aprobaciones y los proyectos del pasado, y reconocer sus problemas.

El informe concluye con nueve recomendaciones políticas.

- Adoptar una nueva autoridad a nivel estatal para asegurar que los gobiernos locales tengan las herramientas y la orientación que necesitan.
- Preparar y revisar planes comunitarios integrales y estrategias de concesión de derechos como base para tomar medidas a nivel local.
- Adoptar procedimientos mejorados para la aprobación de derechos y asegurar que las políticas estén actualizadas y se apliquen de forma coherente
- Adaptar y ajustar los enfoques políticos a las condiciones del mercado.
- Racionalizar las garantías de desarrollo inmobiliario para asegurar que sean prácticas, económicas y viables.
- Establecer mecanismos para asegurar que los emprendedores paguen la parte de los costos que les corresponde.
- Facilitar y establecer sociedades mixtas público-privadas para generar soluciones creativas y sostenibles.
- Establecer sistemas de monitoreo, control, y análisis de los datos de desarrollo inmobiliario, para generar soluciones efectivas y concretas a subdivisiones específicas.
- Construir capacidad comunitaria y mantener la voluntad política necesaria para tomar y sostener las acciones políticas.

SOBRE LOS AUTORES

Jim Holway, Ph. D., FAICP, es director de Western Lands and Communities, una iniciativa conjunta del Instituto Lincoln y el Sonoran Institute, con sede en Phoenix, Arizona. También es funcionario local electo que representa al condado de Maricopa en el Distrito de Conservación de Agua de Arizona Central. Contacto: *holway.jim@gmail.com*

Don Elliott, FAICP, es abogado de uso del suelo, planificador urbano y director de Clarion Associates en Denver, Colorado. Contacto: *delliott@clarionassociates.com*

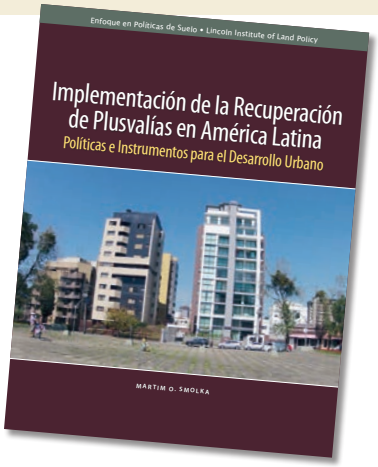
Anna Trentadue es abogada de Valley Advocates for Responsible Development en Driggs, Idaho. Contacto: *anna@tetonvalleyadvocates.org*

Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano

Ahora disponible en español, este informe sobre enfoque en políticas de suelo examina las políticas y herramientas necesarias para facilitar la implementación de mecanismos de recuperación de plusvalías en América Latina. La urbanización de América Latina está asociada con una fuerte presión para suministrar suelos con infraestructura, generando cambios significativos en el valor de los mismos, los cuales se distribuyen en forma desigual entre propietarios y otras partes interesadas. Las políticas e instrumentos fiscales convencionales no definen, en su mayoría, cómo socializar los costos de proporcionar infraestructura y servicios urbanos, y cómo se privatizan sus beneficios.

El concepto de recuperación de plusvalías es movilizar para beneficio de la comunidad parte o todo del incremento en el valor del suelo (ingreso no derivado del trabajo o plusvalías) generado por las acciones de otras partes que no son el propietario mismo, como inversiones públicas en infraestructura o cambios administrativos en las normas o regulaciones del uso del suelo. Muchos países de América Latina, como Brasil y Colombia, han promulgado leyes que respaldan los principios de recuperación de plusvalías, y algunas jurisdicciones han aplicado este mecanismo de financiación potencialmente poderoso utilizando una variedad de herramientas e instrumentos adaptados localmente.

Esta exposición del concepto de recuperación de plusvalías explica su justificación y creciente popularidad, brinda una breve reseña de sus antecedentes en América Latina y el resto del mundo, e ilustra sus múltiples formas y prolongada presencia en la temática de planificación urbana. Las razones de su creciente popularidad son múltiples: Estabilización económica regional y descentralización fiscal; estrategias más progresivas de planificación y gestión urbana; redemocratización, mayor conciencia social y demandas de políticas públicas equitativas; actitudes cambiantes sobre la privatización y las sociedades público-privadas; influencia de entidades multilaterales; y consideraciones pragmáticas para recuperar el incremento del valor del suelo con el objeto de recaudar fondos para las necesidades comunitarias locales.



Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina: Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano
Martim O. Smolka
2014/76 páginas/Rústica/$15.00/
ISBN: 978-1-55844-293-1/Código: PF035SP

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu/pubs

El informe examina una variedad de instrumentos y aplicaciones específicas en municipalidades de la región en tres categorías: tributación de la propiedad y contribuciones de valorización; exacciones y otras negociaciones directas de cargos por derechos de edificación o transferencia de derechos de desarrollo inmobiliario; y estrategias de gran escala, como el desarrollo del suelo público por medio de privatización o adquisición, reajuste del suelo y subastas públicas de bonos para la compra de derechos de edificación. Concluye con un resumen de lecciones aprendidas y recomienda pasos que se pueden tomar en tres áreas:

Aprender de las experiencias de implementación: Si bien los cargos de recuperación de plusvalías en teoría son neutrales con respecto al uso del suelo y deberían recaer en su totalidad sobre los propietarios, en la práctica su implementación exitosa demanda destrezas de gestión para manejar muchos factores complejos y distintas partes interesadas. Además requiere de un conocimiento adecuado de las condiciones del mercado de suelo, sistemas integrales de control de propiedades, un diálogo fluido entre entidades fiscales, judiciales y de planificación, y la voluntad política de los líderes gubernamentales locales.

Aumentar el conocimiento teórico y práctico: Para superar la desconexión entre la retórica y la práctica, y cambiar el comportamiento y las actitudes de funcionarios públicos, propietarios y la comunidad en general, es esencial que se realicen investigaciones, se documenten y diseminen las experiencias de implementación, y se recoja evidencia sobre cómo funcionan las políticas de recuperación de plusvalías en la práctica.

Promover una mayor comprensión y participación pública: Los incrementos en el valor del suelo se recuperan más exitosamente por los propietarios, y otras partes interesadas cuando éstos perciben que están recibiendo un mayor beneficio de la intervención pública que de los intereses devengados de manera rutinaria. Además, las herramientas de recuperación de plusvalías tienen mayor probabilidad de éxito cuando se usan para resolver un problema reconocido localmente.

SOBRE EL AUTOR

Martim O. Smolka es *senior fellow*, director del Programa para América Latina y el Caribe, y codirector del Departamento de Estudios Internacionales del Lincoln Institute of Land Policy. Contacto: *msmolka@lincolninst.edu*

Anuncio

Gregory K. Ingram, presidente y director general del Lincoln Institute of Land Policy desde 2005, anunció su intención de abandonar su puesto el próximo verano. Ingram, un economista que se desempeñó como director general de evaluación en el Banco Mundial antes de llegar al Instituto Lincoln, regresará a Washington, D.C. donde continuará su actividad profesional.

"Ha sido un privilegio dirigir esta organización", enfatizó Ingram. "El Instituto Lincoln tiene un personal excelente, un directorio solidario, amplios recursos y una misión centrada en algunos de los problemas más relevantes e imperiosos de nuestros tiempos. Es el paraíso de los analistas de políticas".

"Greg Ingram ha logrado aguzar nuestro enfoque, manteniendo un rigor académico de tal forma que ha fortalecido nuestras investigaciones y programas, por lo que le estamos sumamente agradsecidos", expresó Kathryn J. Lincoln, gerente de inversiones y presidente del directorio del Instituto Lincoln. "Ahora debemos encontrar un nuevo liderazgo para llevar a la institución al próximo nivel otra vez más".

Se ha designado un comité de búsqueda para comenzar el proceso de encontrar a un sucesor. Con este fin se ha contratado a Russell Reynolds Associates, una de las más importantes proveedoras de servicios de búsqueda y evaluación de ejecutivos a nivel gerencial, que tiene un fuerte compromiso con el sector de las instituciones sin fines de lucro. Su tarea consistirá en ayudar a identificar una gama distintiva, diversa y de alto nivel de posibles candidatos. Los interesados podrán comunicarse con el equipo que lidera la búsqueda escribiendo a: *lincolninstitute@russellreynolds.com.*

CALENDARIO DE *programas*

Programas en América Latina

MIÉRCOLES–JUEVES, 19–20 DE FEBRERO
Quito, Ecuador
Taller sobre principios fundamentales del desarrollo urbano
Martim Smolka, Lincoln Institute of Land Policy

MARTES–VIERNES, 6–9 DE MAYO
Ciudad de Panamá, Panamá
Simposio sobre educación en políticas de suelo en América Latina
Martim Smolka y Diego Erba, Lincoln Institute of Land Policy

Serie de conferencias del Instituto Lincoln 2014

La serie anual de conferencias destaca la tarea llevada a cabo por los académicos y profesionales involucrados en los programas educativos y de investigación patrocinados por el Instituto Lincoln. Las conferencias se dictan en el Lincoln House, 113 Brattle Street, Cambridge, Massachusetts, a las 12:00 (almuerzo incluido). Para mayor información acerca de otras fechas, conferencistas y temas de conferencias, consultar el sitio web del Instituto Lincoln. Los programas son gratuitos, pero se requiere inscripción previa en el sitio web *(www.lincoln inst.edu/news/lectures.asp)*.

MARTES 11 DE FEBRERO DE 2014
El surgimiento mundial de la conservación del suelo privado.
Peter R. Stein y Laura Johnson
Peter R. Stein, receptor de la beca Kingsbury Browne 2012–2013 del Instituto Lincoln y director gerente de The Lyme Timber Company, presentará un panorama general sobre las innovaciones en materia de conservación de suelos en todo el mundo. Laura Johnson, anterior presidente de Mass Audubon, brindará unos breves comentarios.

MIÉRCOLES 5 DE MARZO DE 2014
La bancarrota de Detroit y la erosión de la base del impuesto a la propiedad.
Mark Skidmore
En la actualidad, Detroit está atravesando un proceso de bancarrota. Aunque existen muchas causas y circunstancias que han desembocado en condiciones fiscales nefastas para la ciudad, la erosión de la base del impuesto sobre la propiedad continuará siendo crítica. Los factores que han dado lugar a una erosión significativa de la base imponible son los siguientes: deterioro de la economía regional, políticas, evasión fiscal y ejecución fiscal. En esta conferencia se tratarán dichos problemas y las novedades ocurridas en Detroit, además de considerar cambios importantes que podrían mejorar la salud económica y fiscal general de la ciudad a medida que va saliendo de la quiebra.

MARTES 25 DE MARZO DE 2014
El dividendo del diseño: Un abordaje integral al tema de la resiliencia climática.
Helen Lochhead
Las secuelas del huracán Sandy han sido los fenómenos climáticos extremos cada vez más frecuentes y un continuo ascenso del nivel del mar, por lo que la vulnerabilidad de las ciudades y pueblos costeros se ha convertido en un tema de tratamiento urgente. No obstante, de las catástrofes pueden surgir oportunidades para la innovación. Con posterioridad al huracán Sandy, se ha probado una amplia gama de nuevas iniciativas, herramientas, políticas, marcos regulatorios e incentivos, incluido el programa *Rebuild by Design* (Reconstrucción por medio del diseño), un concurso lanzado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano cuyo fin es el de promover la restauración en aquellas comunidades que se están recuperando de la supertormenta. Se considera al diseño como una herramienta clave para tratar los problemas complejos derivados del cambio climático, mediante la creación de estrategias integrales que generen resiliencia, sustentabilidad y habitabilidad. Utilizando el proceso de *Rebuild by Design* a modo de caso de estudio, Helen Lochhead disertará sobre las posibilidades que tiene dicho proceso de generar proyectos y abordajes que puedan implementarse y adaptarse. Lochhead, arquitecta, diseñadora urbana y paisajista australiana, actualmente es receptora de la beca Lincoln/Loeb en la Facultad de Diseño de la Universidad de Harvard y del Lincoln Institute of Land Policy. Últimamente se desempeñó como directora ejecutiva de desarrollos de sitios en la Sydney Harbour Foreshore Authority. Además, Lochhead es profesora adjunta en la Universidad de Sydney.

FOCO SOBRE EL SITIO WEB

CHINA Y AMÉRICA LATINA

Recientemente se han incorporado cambios en la navegación del sitio web *www.lincolninst.edu* que mejorarán la experiencia del usuario al acceder a nuestros programas internacionales. El usuario puede ahora acceder al contenido en español y en chino haciendo clic directamente en la página principal. Las páginas dedicadas al Programa para América Latina y el Caribe, dirigido por Martim Smolka, contienen un extenso material tanto en español como en portugués, y las páginas dedicadas al Programa para la República Popular China, dirigido por Zhi Liu, han ampliado recientemente el material disponible.

La nueva navegación por el margen izquierdo de la página brinda un fácil acceso a las actividades del Programa para China y del Centro para el Desarrollo Urbano y las Políticas de Suelo del Instituto Lincoln y la Universidad de Pekín, el cual lleva a cabo sus actividades en Beijing y recientemente cumplió su quinto aniversario. Una nueva herramienta de filtro permite al usuario buscar libros, informes sobre enfoque en políticas, documentos de trabajo y otras publicaciones relacionadas con la China.

El Programa para la República Popular China investiga los problemas y desafíos relacionados con las políticas de suelo y tributarias en China, con un enfoque especial en el rápido desarrollo urbano; las finanzas públicas y las políticas tributarias, tales como la posible expansión del impuesto sobre la propiedad; y las cuestiones relativas a la sustentabilidad y el medio ambiente.

El Programa para América Latina y el Caribe promueve la investigación y brinda capacitación sobre temas clave relacionados con el uso del suelo en 19 países de América Latina y el Caribe, tales como la planificación urbana, las finanzas públicas y la recuperación de plusvalías, los asentamientos informales y los sistemas del impuesto sobre la propiedad.

LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

113 Brattle Street
Cambridge, MA 02138-3400
USA

Non-Profit Org.
U.S. Postage
PAID
Boston, MA
Permit No. 57852

RETURN SERVICE REQUESTED

Land Lines

ENERO 2014

Catálogo de publicaciones 2014

El catálogo de publicaciones 2014 del Instituto Lincoln contiene más de 100 libros, libros electrónicos, informes sobre enfoque en políticas y recursos multimedia. Dichas publicaciones representan el trabajo del cuerpo académico del Instituto, los becarios y los asociados que investigan y elaboran informes acerca de los siguientes temas: tributación, valuación y tasación de la propiedad; planificación urbana y regional; crecimiento inteligente; conservación del suelo; desarrollo urbano y de la vivienda; y otros temas de interés acerca de las políticas de suelo en los Estados Unidos, América Latina, China, Europa, África y otras áreas del mundo.

Todos los libros, informes y demás artículos que aparecen en el catálogo se encuentran disponibles para su compra y/o descarga a través del sitio web del Instituto. Recomendamos su utilización en cursos académicos y otras actividades educativas. Para solicitar ejemplares para examen, siga las instrucciones que aparecen en la página principal de “Publicaciones”. El catálogo completo se encuentra disponible en el sitio web para su descarga gratuita. Para solicitar un ejemplar impreso del catálogo, envíe su dirección postal completa a *help@lincolninst.edu*.

www.lincolninst.edu/pubs