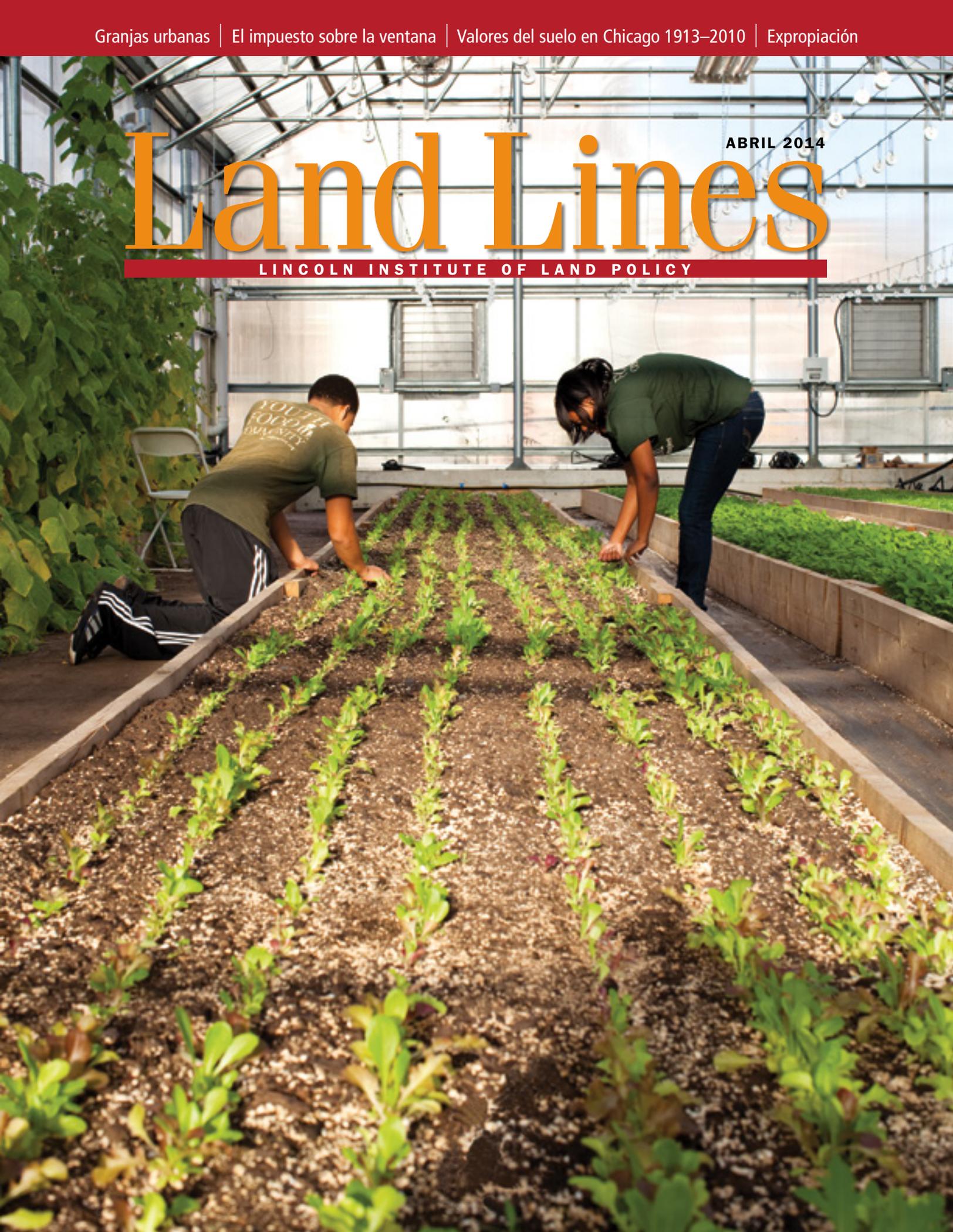


ABRIL 2014

Land Lines

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY



Land Lines

ABRIL 2014 • VOLUMEN 26, NÚMERO 2

EDITORIA
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

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.lincolnst.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.lincolnst.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 © 2014. 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@lincolnst.edu (contenido editorial)
help@lincolnst.edu (servicios informativos)

Web: www.lincolnst.edu

L LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

ÍNDICE



ARTÍCULOS DESTACADOS

2 Granjas urbanas en Fideicomisos de Suelo Comunitarios

JEFFREY YUEN

Los Fideicomisos de Suelo Comunitarios (Community Land Trusts o CLT) brindan un marco efectivo para la agricultura urbana, ya que permiten un enfoque hacia el uso del suelo controlado a nivel local, impulsan el activismo y la participación comunitaria, y responden a las condiciones de mercado y a las necesidades del barrio en continua evolución.

12 El impuesto sobre la ventana: Un caso evidente de carga excedente

WALLACE E. OATES Y ROBERT M. SCHWAB

El impuesto británico sobre la ventana del siglo XVII, gravado sobre la cantidad de ventanas de una residencia, inspiró medidas creativas extremas para evadirlo. Los autores describen sus efectos y calculan el costo de la carga excedente inducida por este antecedente lejano del impuesto moderno sobre la propiedad.

18 Valores del suelo en Chicago, 1913–2010: La historia espacial de una ciudad, revelada

GABRIEL M. AHLFELDT Y DANIEL P. MCMILLEN

Los autores utilizan muestras de datos del Libro azul de valores del suelo de Chicago, de Olcott, para construir una imagen clara de la evolución espacial de Chicago de 1913 a 2010, demostrando el importante papel que cumple la historia en la estructura actual de la ciudad.

DEPARTAMENTOS

1 Informe del presidente *Educación, suelo y ubicación*

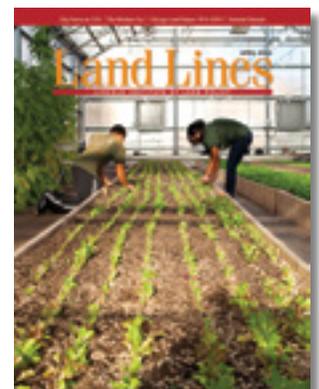
26 Perfil académico

Antonio Azuela habla acerca de la expropiación

28 Anuncios

29 Foco sobre el sitio web

Inkling: Hecho para caminar



The Food Project tiene a su cargo este vivero, propiedad de Dudley Street Neighborhood Initiative, un Fideicomiso de Suelo Comunitario de Roxbury, Massachusetts.

© The Food Project

Educación, suelo y ubicación

Durante los últimos ocho años, cada una de nuestras conferencias anuales sobre políticas de suelo ha tocado un tema diferente. En la conferencia del año pasado se analizaron los vínculos cambiantes que existen entre la educación, el suelo y la ubicación a la luz de la creciente importancia de la elección de escuela. Como resultado de nuestra conferencia de 2013 “Educación, suelo y ubicación”, edité un libro junto con Daphne A. Kenyon, *fellow* del Instituto Lincoln, que incluye aportaciones de eminencias académicas provenientes de una variedad de disciplinas de las ciencias sociales de los EE.UU., Chile e Inglaterra.

Cuando los niños asisten a la escuela cerca de sus hogares, se establece un fuerte vínculo entre la ubicación residencial y la calidad de la educación. Dicho vínculo se fortalece cuando las escuelas dependen en gran parte de los fondos provenientes del impuesto municipal sobre la propiedad, tal como ocurre en los Estados Unidos de América. De hecho, al comprar una casa, se puede considerar que una parte de su precio representa el pago de un boleto para ingresar a un sistema educativo en particular. Pero ¿qué ocurre si la elección de la escuela no tiene un vínculo con la elección del lugar de residencia?

En la década de 1960, aproximadamente uno de cada diez niños en edad escolar en los Estados Unidos asistía a una escuela privada. En la actualidad, existen nuevas formas de escolarización entre las que optar: escuelas especializadas “imán” para atraer estudiantes a ciertos campos, escuelas en el distrito o fuera del distrito, escuelas semipúblicas, vales escolares y escolarización en el hogar. Según los datos más confiables disponibles, hoy en día entre un cuarto y un tercio de los niños de edad escolar deciden elegir el tipo de escuela.

Este libro se enfoca en tres aspectos de política. El primero es la segregación racial, étnica y socioeconómica. Dentro del sistema descentralizado de gobiernos locales de los Estados Unidos, gran parte de dicha estratificación resulta evidente. Tal como lo resalta John R. Logan, “el niño blanco promedio asiste a una escuela en la que más del 78 por ciento de los niños es blanco”. El segundo aspecto se refiere a las brechas en el rendimiento académico. Eric A. Hanushek concluye que “las brechas en el rendimiento son sorprendentes”, aun cuando las diferencias en cuanto a las tasas de graduación de escuela secundaria y a los puntajes obtenidos en la Evaluación Nacional de Progreso Educativo entre estudiantes blancos, negros e hispanos han llegado, en cierta manera, a un tipo de convergencia. El tercer aspecto es la falta de igualdad de oportunidades, derivada de la segregación residencial y de las brechas en el rendimiento académico. Tal como lo señalan Elizabeth J. Mueller y Shannon S. Van Zandt, “las oportunidades, ya sea en forma de buenas escuelas o de otros tipos de servicios públicos... no se encuentran distribuidas equitativamente en las diferentes regiones ni tampoco son accesibles para todos”.



Gregory K. Ingram

El libro está dividido en cuatro secciones. En la primera sección se analiza la bibliografía e incluye un detalle cronológico elaborado por Ellen B. Goldring y Walker Swain que, en líneas generales, muestra los vínculos entre la ubicación residencial y la escuela en los Estados Unidos. En la segunda sección se examinan algunos aspectos relacionados con la organización en distritos escolares y sus finanzas, e incluye una historia económica de la estructura de los distritos escolares elaborada por William A. Fischel, una evaluación del impuesto a la

propiedad como fuente clave de financiamiento para la educación desde el jardín de infantes hasta el 12° grado, realizada por Andrew Reschovsky, y un análisis de Henry A. Coleman de las fuentes no tradicionales de financiamiento escolar. En la tercera sección se investigan los efectos de la ubicación de las escuelas especializadas y contiene aportaciones de Robert Bilfulco y John R. Logan, Julia Burdick-Will y Elisabeta Minca, y Stephen Machin y Anne West, quienes analizan las escuelas académicas (el equivalente en Inglaterra a las escuelas especializadas). En la cuarta sección se analizan casos en los que la educación y la ubicación no tienen ningún vínculo, como es el caso de la escolarización en los hogares en Virginia, analizada por Luke C. Miller.

Este libro presenta evidencias (particularmente en el capítulo de Eric J. Brunner) que introducir la posibilidad de elegir una escuela reduce tanto los recargos de precios de las viviendas asociados con su ubicación en un distrito escolar de alta calidad como la segregación residencial. Sin embargo, hasta el momento, estos efectos han sido menos drásticos de lo que podría suponerse. Una de las razones es que los padres definitivamente prefieren enviar a sus hijos a las escuelas de su barrio. Otra de las razones es que los costos y la disponibilidad del transporte limitan la gama real disponible de opciones de escuelas (el tema de los costos de transporte se analiza en el capítulo de Kevin J. Krizek, Elizabeth J. Wilson, Ryan Wilson y Julian D. Marshall). Un capítulo muy aleccionador es el que analiza el fascinante caso de Chile, que implementó las becas escolares universales en la década de 1980. Se podría pensar que las opciones de escuelas reducirían la segregación escolar inherente a la segregación residencial, pero Carolina Flores descubrió que la segregación socioeconómica en las escuelas es aún mayor que la segregación residencial. Esto se debe a diferentes razones, incluida la capacidad de algunas escuelas de seleccionar estudiantes o de cobrar cuotas.

No obstante, es posible que dentro de unos diez años, la elección de escuela tenga un impacto más profundo en los mercados inmobiliarios y en la elección del lugar donde vivir. Los avances tecnológicos han comenzado a cambiar radicalmente la educación universitaria. La educación primaria y secundaria tal vez enfrente muy pronto cambios tan fundamentales como aquellos, algunos de los cuales ya se han anunciado en este libro. 



© Jori Ketten

Granjas urbanas en los fideicomisos de suelo comunitarios (CLT)

Cientes compran verduras, hierbas y plantas perennes en la venta anual de plantas organizada por el Fideicomiso de Suelo Comunitario de Southside (SCLT) en la granja urbana de Providence, Rhode Island.

Jeffrey Yuen

A pesar de la creciente popularidad de la agricultura urbana, muchas granjas urbanas siguen enfrentando el desafío de la inseguridad respecto de la posesión del suelo y de políticas públicas demasiado restrictivas. Algunos investigadores y responsables de diseñar políticas han identificado la necesidad de un marco actualizado para este movimiento que apoye a los granjeros urbanos en temas relacionados con las reglamentaciones sobre el uso del suelo, zonificación e impuestos a la propiedad. Los fideicomisos de suelo comunitarios (CLT, por sus siglas en inglés) se dedican a apoyar este tipo de estructura, ya que su abordaje del uso del suelo tiene que ver con ejercer un control a nivel local que fomente el activismo y la participación comunitaria, a la vez que responden a las condiciones del mercado y las necesidades de los barrios en constante evolución.

El estado de la agricultura urbana

El término “agricultura urbana” se refiere tanto a las actividades comerciales como no comerciales que se llevan a cabo dentro de un centro urbano o cerca del mismo con el fin de elaborar productos alimenticios o no para su utilización en un área urbana (Mougeot 2000). Aunque las granjas urbanas y las huertas comunitarias son, por lo general, la cara visible de la agricultura urbana, los espacios de cultivo a pequeña escala y los huertos que se encuentran en los jardines traseros de las casas también representan una parte significativa de la producción.

La agricultura urbana ha permitido a las comunidades obtener diferentes tipos de beneficios ambientales, económicos y sociales, tales como una mejor alimentación, una mayor seguridad en el abastecimiento de alimentos, la restauración ecológica, la creación de espacios abiertos y oportunidades de educación y capacitación en habilidades

para el trabajo (Bellows, Brown y Smit 2004; Kaufman y Bailkey 2000; Smit, Ratta y Nasr 1996). Las granjas urbanas tienen además la capacidad única de unir diferentes tipos de poblaciones, generar un capital social y promover la atribución de responsabilidades mediante la construcción de la comunidad (Staheli y otros 2002). En las ciudades tradicionales (es decir, aquellos antiguos centros industriales que han sufrido el impacto de la pérdida continua de empleo y población y los consiguientes cambios económicos, sociales y políticos), la agricultura urbana se ha utilizado en gran manera como una herramienta de desarrollo tanto provisional como permanente a fin de fortalecer la cohesión social y catalizar el progreso en barrios que carecen de inversión. El proceso de convertir lotes vacantes y abandonados en espacios para cultivo puede resultar una estrategia relativamente rápida y económica que produzca un gran impacto visible y mejore la seguridad pública.

A raíz de los mencionados beneficios en diversas áreas, la agricultura urbana ha gozado de un renacimiento como movimiento social. En los últimos años, algunas ciudades y municipios han actualizado sus políticas públicas con el fin de apoyar en mayor medida las prácticas agrícolas urbanas. No obstante, este movimiento presenta sus propios desafíos, tales como la preocupación en cuanto a la seguridad ambiental y la seguridad en la posesión del suelo (Brown y otros 2002). En particular, la inseguridad en cuanto al suelo es el motivo de preocupación más citado como el mayor obstáculo para la implementación y sustentabilidad de las granjas urbanas (Lawson 2004; Yuen 2012). Según una encuesta nacional realizada en 1998 a más de 6.000 granjas urbanas, el 99,9 por ciento de los horticultores consideraban el tema de la posesión del suelo como un desafío y, a la vez, como un elemento vital para el éxito futuro del movimiento (ACGA 1998).

En estos casos, la inseguridad en cuanto al suelo surge cuando el costo de los terrenos a precio de mercado excede los ingresos derivados de las actividades agrícolas. Básicamente, la mano escondida del mercado hace presión sobre la asignación de terrenos según el mejor y óptimo uso que se pueda dar. Debido a dicha conceptualización dominante, los planificadores y responsables de diseñar políticas históricamente han considerado la agricultura urbana como una medida provisional para mantener un lugar en actividad hasta que se

puedan desarrollar usos mejores y óptimos. Sin embargo, los académicos señalan que las granjas urbanas pueden producir muchos efectos secundarios positivos relacionados con la salud pública y el bienestar de la comunidad, y que resulta difícil monetizar dichos beneficios (Schmelzkopf 1995). Las valuaciones de cambio tradicionales relacionadas con el suelo casi nunca reflejan los aportes que realizan las huertas comunitarias a la educación sobre alimentación saludable y al bienestar físico de los residentes. Esta desconexión entre el valor social y los valores de mercado ha sido el impulso para intervenciones tanto públicas como privadas.

En general, los gobiernos municipales responden comprando parcelas de terrenos agrícolas urbanos, aislándolas así de las fuerzas especulativas del mercado y evitando su inclusión en los registros tributarios. Aunque este abordaje del sector público ha sido sumamente importante, a veces no logra otorgar una seguridad a largo plazo, especialmente

RECUADRO 1

Encuesta 2012 de CLT en los Estados Unidos de América

En el otoño de 2012, la Red Nacional de Fideicomisos de Suelo Comunitarios (NCLTN), junto con el Lincoln Institute of Land Policy, encargó realizar un estudio de proyectos comerciales y agrícolas urbanos llevados a cabo por CLT en los EE.UU. (Rosenberg y Yuen 2012). Mediante este estudio, se analizó el papel que representan los CLT al implementar proyectos no residenciales y se evaluaron los beneficios y desafíos derivados de dichos proyectos. Los investigadores distribuyeron una encuesta por Internet a las 224 organizaciones que aparecen en la base de datos de la NCLTN: 56 CLT (25 por ciento) respondieron el cuestionario y 37 CLT informaron que se dedicaban a actividades agrícolas. Se seleccionaron 12 CLT para recopilar información más detallada, lo cual mostró una variedad de proyectos con diferentes niveles de éxito en distintos lugares. Para levantar los datos se utilizó un enfoque de estudio de casos, mediante la recopilación de documentos organizacionales y fuentes secundarias, así como también entrevistas al personal de las CLT. El documento de trabajo definitivo tiene su sustento en otro recurso conformado por un listado de proyectos que resalta los proyectos y organizaciones involucradas en el estudio (Yuen y Rosenberg 2012).

En el presente artículo tomamos en cuenta dicha investigación a fin de analizar los beneficios, desafíos y consideraciones derivadas de las actividades agrícolas urbanas llevadas a cabo por las CLT. Además, se examina de qué manera dichas intervenciones son capaces de apoyar las actividades integrales de desarrollo comunitario, particularmente en las ciudades tradicionales.

cuando los cambios administrativos en los gobiernos municipales dan como resultado modificaciones en las prioridades y estrategias, tal como ocurrió en 1999 cuando el alcalde de la Ciudad de Nueva York, Rudy Giuliani, propuso subastar 850 huertas comunitarias de toda la ciudad. Por lo tanto, los investigadores se han enfocado en la necesidad de buscar estrategias alternativas que puedan complementar las medidas llevadas a cabo por el sector público a fin de apoyar la seguridad del suelo para la agricultura urbana.

Los CLT como marco para la agricultura urbana

Un CLT es una sociedad anónima comunitaria sin fines de lucro cuyos miembros provienen del mismo lugar, posee un directorio elegido democráticamente y tiene un compromiso con fines benéficos

basado en el uso y la administración del suelo a favor de la población local. Los CLT, por lo general, conservan la propiedad permanente del suelo y lo arriendan a personas u organizaciones que tienen la propiedad sobre las mejoras del suelo, tales como viviendas, edificios comerciales e instalaciones agrícolas o recreativas. El modelo del CLT ofrece una forma de conservar la propiedad del suelo administrada por y para la comunidad, por lo que el mejor u óptimo uso de la propiedad puede permanecer definido y controlado por la comunidad y puede adaptarse a las condiciones cambiantes.

Aunque en las últimas décadas los CLT se han enfocado en el desarrollo y la administración de viviendas accesibles económicamente, el movimiento se originó en respuesta a ciertos problemas relacionados con los terrenos con fines agrícolas en el área rural de Georgia durante la década de 1960. Otras influencias aun anteriores son los kibutz en Israel, los barrios Gramdan en la India y las ciudades jardín de Ebenezer Howard (Davis 2010). La solidez del modelo del CLT se fundamenta en su capacidad de equilibrar el control del suelo a nivel



© Russ Smith

La granja Sandywoods comprende 50 unidades de viviendas económicas y ecológicas para arrendar en Tiverton, Rhode Island. Las gallinas y los patos de granja deambulan libremente por el huerto en la cumbre de la colina.



© Rupert Whiteley

local y el desarrollo administrado a largo plazo que trata las necesidades de la comunidad siempre cambiantes. Así, los CLT se encuentran en la mejor posición para abordar diferentes usos del suelo mediante estrategias de desarrollo integrales. Las ciudades tradicionales son, tal vez, las más aptas para la participación de un CLT, ya que la disponibilidad generalizada de suelo vacante ha dado como resultado un floreciente movimiento agrícola urbano, aunque el énfasis sea menor respecto a la seguridad del suelo a largo plazo.

Nuestra investigación encontró que los CLT había dado apoyo a los proyectos de agricultura urbana de tres formas diferentes: garantizando el acceso al suelo para fines agrícolas, proporcionando apoyo programático y participando directamente en la producción de alimentos.

Cómo garantizar el acceso al suelo para fines agrícolas

Las competencias fundamentales de los CLT se prestan mejor a la tarea de acceder a espacios con fines agrícolas. Una de las misiones centrales de los CLT es garantizar el acceso al suelo para oportunidades de desarrollo comunitario. Con el fin de llevar a cabo esta tarea, los CLT han utilizado diversos tipos de posesión del suelo, tales como la propiedad en pleno dominio, el arrendamiento de terrenos, las servidumbres y las restricciones en los títulos de propiedad (tabla 1). Estos tipos de acuerdo no se excluyen mutuamente: las organizaciones pueden emplear diferentes técnicas con el fin de garantizar el acceso al suelo tanto dentro de un mismo proyecto agrícola como para diferentes proyectos.

PROPIEDAD EN PLENO DOMINIO

La propiedad en pleno dominio permite al CLT conservar la mayor cantidad de derechos de propiedad y brinda un alto nivel de seguridad en cuanto al suelo, siempre que cumpla con todos los pagos de hipotecas y obligaciones fiscales. Por ejemplo, Dudley Neighbors Incorporated (DNI), un CLT de Roxbury, Massachusetts, llevó a cabo el redesarrollo de un sitio contaminado donde anteriormente funcionaba un taller mecánico de automóviles para transformarlo en el vivero Dudley de 930 metros cuadrados, que funciona como una granja comercial y, a la vez, como un espacio de cultivo comunitario. DNI obtuvo la seguridad del terreno mediante la propiedad en pleno

© Lucas Foglia



La huerta comunitaria de Somerset, en Providence, Rhode Island, fue el primer proyecto de agricultura urbana del SCLT, que comenzó hace 32 años.

**TABLA 1
Cómo garantizar el acceso al suelo para fines agrícolas**

Acuerdo de tenencia del terreno	Ventajas	Desventajas
Propiedad en pleno dominio	Seguridad a largo plazo Alto nivel de control	Costos de adquisición Tributación inmobiliaria Obligaciones de administración
Arrendamiento del terreno	Bajo costo Alto nivel de control	Complejidad legal Costos de transacción
Servidumbre	Bajo costo Garantiza el uso agrícola	Costos de transacción
Restricciones en el título de propiedad	Bajo costo Garantiza el uso agrícola	Exigibilidad

dominio, y arrienda la estructura del vivero a una tasa nominal a una entidad alimentaria sin fines de lucro que administra la totalidad de la programación y el mantenimiento agrícola. Harry Smith, director de sustentabilidad y desarrollo económico de DNI, señala: “El cultivo de alimentos es algo totalmente diferente, por lo que no intentamos encargarnos de esa tarea”.

ARRENDAMIENTO DEL TERRENO

Aunque la propiedad en pleno dominio es una herramienta simple y con un nivel de seguridad alto, por lo general resulta demasiado costosa para que los CLT puedan comprar suelo urbano directamente para la producción de alimentos. En vista de este desafío, algunos CLT han utilizado el arrendamiento de terrenos para tener acceso al suelo con fines agrícolas. Por ejemplo, el CLT de Southside (SCLT) posee un contrato de alquiler por 10 años con el estado de Rhode Island sobre una granja de 8 hectáreas en Cranston. A su vez, el CLT de Southside administra la granja en calidad de arrendatario principal y subarrienda lotes a siete granjeros noveles a tasas nominales. Debido a que el arriendo del terreno es accesible y seguro, se generan oportunidades para que los jóvenes granjeros puedan comenzar sus incipientes

negocios y participar en el sistema de producción de alimentos local. Un contrato de arrendamiento de terrenos sólido que presente rigurosos estándares de rendimiento y condiciones de renovación puede proporcionar una seguridad igual o mayor que una propiedad en pleno dominio. No obstante, los arrendamientos de terrenos a largo plazo pueden resultar difíciles de elaborar e implementar, especialmente cuando la entidad que posee el título de propiedad tiene la intención de establecer una flexibilidad a largo plazo.

SERVIDUMBRES DE CONSERVACIÓN

Los CLT también garantizan el acceso al suelo mediante servidumbres de conservación o restricciones voluntarias que limitan de forma permanente el uso que se puede dar al suelo. Por lo general, el CLT posee una servidumbre donada por un propietario particular. Este propietario particular conserva el título de propiedad y hasta puede vender los terrenos a un tercero sin comprometer la seguridad del suelo, ya que la servidumbre de conservación garantiza el acceso a largo plazo al espacio con fines agrícolas. Las servidumbres también pueden reducir la carga administrativa del propietario, ya que el receptor de la servidumbre por lo general brinda servicios de administración

Alumnos de la Escuela Charter del Barrio de Dudley Street visitan el Invernadero Dudley.



© Travis P. Watson



© Lauren Valencia

del suelo como parte del intercambio. Esta estrategia puede beneficiar económicamente a los propietarios, quienes reciben beneficios fiscales tanto a nivel federal como municipal por donar servidumbres de conservación. Aunque las servidumbres pueden efectivamente garantizar el acceso al espacio con fines agrícolas, el costo legal puede llegar a ser muy alto, especialmente en lo que respecta a las parcelas más pequeñas.

RESTRICCIONES EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD

Las restricciones en el título de propiedad pueden limitar efectivamente los usos del suelo y, por lo general, están relacionadas con fuentes de financiamiento específicas. Aunque una restricción en el título de propiedad puede garantizar que el suelo se reserve para un uso específico, no necesariamente ofrece al granjero o agricultor particular una posesión segura. Además, las restricciones en el título de propiedad son efectivas sólo cuando todas las partes y agentes externos deciden poner en vigencia el contrato. Cada uno de los diferentes acuerdos de posesión del suelo posee ventajas y desventajas relativas, por lo que la mejor manera de utilizarlos es en el contexto de un proyecto

específico. Por ejemplo, en Wisconsin, el CLT del área de Madison tuvo que otorgar una restricción en el título de propiedad a la ciudad de Madison como condición para recibir fondos destinados al desarrollo de uso mixto Troy Gardens. La restricción en el título de propiedad se estableció sobre una parte del terreno para limitar su uso a los proyectos agrícolas y de conservación. Sin embargo, si el CLT no cumpliera con los términos de la restricción en el título de propiedad, esto desencadenaría la inmediata devolución de la totalidad del subsidio otorgado por la ciudad.

Apoyo mediante programas

Debido a que la tarea de garantizar el acceso al suelo con fines agrícolas puede presentar muchos desafíos, tal vez no sea el emprendimiento adecuado para cualquier organización o comunidad. Algunos CLT han apoyado las tareas agrícolas urbanas de otras maneras, tales como la gestión de programas, la asistencia técnica y otros servicios de índole agrícola. Por ejemplo, en Georgia, el Athens Land Trust es un fideicomiso de suelo con una doble misión —viviendas y espacio abierto— que se ha involucrado en la agricultura urbana

Ethel Collins vende productos agrícolas provenientes de la huerta comunitaria del fideicomiso de suelo de Athens, en Athens, Georgia.

exclusivamente a través de un programa de apoyo. El Athens Land Trust decidió aceptar este rol debido a los altos costos de propiedad asociados a las políticas sobre el impuesto a la propiedad vigentes en Georgia, según las cuales el suelo de un CLT se valúa al valor de mercado sin restric-

Las valuaciones de cambio tradicionales relacionadas con el suelo por lo general no reflejan los efectos beneficiosos que las huertas comunitarias tienen en la educación sobre alimentación saludable y el bienestar físico de los residentes.

ciones. El Athens Land Trust se asocia con propietarios del sector público y privado a fin de proporcionar apoyo para proyectos agrícolas a nivel local. Por ejemplo, el personal del Athens Land Trust trabajó junto con la congregación de la iglesia bautista Hill Chapel a fin de diseñar una huerta comunitaria en terrenos de propiedad de la iglesia, y brindó servicios de apoyo tales como prueba y cultivo del suelo, organización del cronograma de tra-

bajo y entrega de materiales sobre plantas y realización de talleres educativos sobre horticultura.

Producción agrícola

Finalmente, algunos CLT han participado en la producción agrícola mediante el cultivo directo y activo del suelo. Por ejemplo, el CLT de Southside administra una granja comercial de 3 kilómetros cuadrados en Providence, Rhode Island, donde se cultivan y venden verduras directamente a los restaurantes de la zona. Muchos CLT también apoyan la producción agrícola de forma indirecta, entregando propiedades residenciales a personas que cultivan productos alimenticios en las huertas de sus patios traseros. De esta manera, sin saberlo, muchos CLT han apoyado la agricultura urbana durante años, simplemente por haber proporcionado un acceso económico y seguro a terrenos cultivables en las ciudades. Algunos grupos, como DNI, diseñan específicamente lotes de propiedad residencial de mayores dimensiones a fin de ofrecer la oportunidad de plantar huertas urbanas en los patios traseros. Harry Smith, de DNI, explica: “A medida que realizábamos nuestra planificación comunitaria, la gente dejó muy claro que quería ver espacios abiertos y que se tuviera en cuenta la calidad de vida de los residentes. Estamos tratando de incorporar [la agricultura] a las propias viviendas”.

De esta manera, la producción agrícola del CLT también puede abarcar características innovadoras de diseño, tales como huertas, agroforestería y otros conceptos derivados de la permacultura que se incorporan de manera intencional y sistemática en el plan de desarrollo.

Beneficios de la agricultura urbana sustentada por los CLT

En última instancia, según nuestro estudio, se han observado beneficios mutuos entre la agricultura urbana y los CLT. Las granjas urbanas aumentan el valor de los CLT, ya que ayudan a las organizaciones a expandir su visión de desarrollo hacia necesidades y prioridades más integrales de los barrios. Todas las comunidades tienen diferentes necesidades además de la necesidad de viviendas accesibles, por lo que los proyectos agrícolas pueden generar conexiones a otros problemas clave, como la seguridad en el abastecimiento de alimentos, la educación en temas de salud, la recuperación de terrenos vacantes y la seguridad de los barrios. Los proyectos agrícolas, además, pueden considerarse atracciones del barrio, lo que puede aumentar la demanda de propiedades o viviendas de CLT de los alrededores en el mercado convencional. Por ejemplo, Church Community Housing Corporation (CCHC) desarrolló el proyecto de granjas de Sandywoods en Tiverton, Rhode Island, que incluye diferentes tipos de programas de viviendas, agricultura y artísticos. Al principio, CCHC comercializó el desarrollo solamente como una comunidad artística, pero los posibles residentes expresaron un fuerte interés en las huertas comunitarias y en la preservación de terrenos agrícolas. En consecuencia, CCHC renombró el proyecto como un desarrollo “artístico y agrícola”. Brigid Ryan, gerente principal de proyectos de CCHC, explica: “La agricultura ha despegado mucho más de lo que hubiéramos pensado. La huerta realmente atrae a algunas personas [a las unidades de vivienda para arrendar]. Nunca pensaron que sus hijos serían capaces de cultivar sus propios alimentos”.

En el vivero Dudley de DNI también se observaron conexiones beneficiosas entre la agricultura y la vivienda. Harry Smith, de DNI, señala: “El proyecto realmente ayuda a la comercialización de nuestras viviendas. Las personas no sólo obtienen una vivienda sino también una comunidad que está basada en alimentos frescos cultivados en el lugar”.

Desafíos de la agricultura urbana sustentada por los CLT

A pesar de los beneficios, los CLT que implementan proyectos agrícolas todavía enfrentan muchos desafíos. En particular, la rentabilidad económica continúa siendo una de las principales luchas en todo el sector de la agricultura urbana, ya que los ingresos generados por las ventas de productos son relativamente modestos, aun en los establecimientos comerciales. El CLT de Southside cubre solamente el 8 por ciento de sus gastos operativos a través de la venta comercial de sus productos a restaurantes locales. Gracias a otras fuentes de ingresos, tales como las cuotas de membresía y las ventas de plantines, los ingresos del CLT sólo llegan a cubrir el 20 por ciento de sus gastos. Los CLT siguen dependiendo en gran manera de los subsidios para poder compensar la diferencia entre costos y beneficios.

Un segundo posible desafío tiene que ver con que algunos proyectos requieren un alto nivel de conocimientos agrícolas, por lo que pueden poner a prueba la capacidad y la experiencia del

personal del CLT. Incluso Athens Land Trust, que posee un personal con experiencia en la preservación de suelos agrícolas y técnicas de cultivo, reconoció las dificultades que tuvo al principio para aprender los detalles específicos derivados de los códigos de zonificación municipal relacionados con la agricultura comercial. Como resultado, algunos proyectos principales del CLT tuvieron que demorarse hasta que se encontraran soluciones de zonificación que funcionaran. El riesgo es aun mayor para aquellos proyectos agrícolas comerciales que requieren un gran nivel de comprensión de los sistemas de procesamiento y distribución y de las condiciones del mercado local. Por ejemplo, en la granja Sandywoods, CCHC había planificado inicialmente utilizar el suelo de cultivo preservado para la alimentación del ganado. Sin embargo, finalmente se enteraron de que el único matadero de ganado de Rhode Island había cerrado. El matadero más cercano se encontraba cruzando la frontera, en Massachusetts, por lo que el procesamiento de carne resultaba demasiado costoso. Brigid Ryan, gerente principal

Niños de una escuela aprenden a fabricar camas de cultivo elevadas en el vivero Dudley, en Roxbury, Massachusetts.



© Travis Watson

de proyectos de CCHC, señala: “Cuando uno debe aprender acerca de estos sectores especializados, resulta muy importante conseguir socios que sepan de lo que están hablando”. Debido a los desafíos y posibles inconvenientes, los CLT deben considerar las siguientes cuestiones a fin de mejorar la factibilidad y sustentabilidad de los proyectos agrícolas.

“Las personas no sólo obtienen una vivienda; obtienen una comunidad que está basada en alimentos frescos cultivados en el lugar.”

PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD

En su calidad de organización basada en la comunidad, el impulso de un CLT debería estar determinado siempre por las necesidades y preocupaciones del barrio. No obstante, resulta

particularmente vital que existan sólidos procesos de planificación comunitaria para que la agricultura urbana sea exitosa, y en estas planificaciones los CLT por lo general dependen de los residentes y socios locales para llevar a cabo la producción agrícola. Harry Smith, de DNI, hace hincapié en este punto: “Diría que el trabajo de un CLT no consiste sólo en administrar las propiedades y obtener más terrenos para el fideicomiso, sino

también en involucrar realmente a la comunidad en lo que esta desea además de la vivienda, ya sean emprendimientos comerciales, un vivero o terrenos de cultivo”. Además, la participación de un CLT en proyectos agrícolas puede catalizar mayores medidas de organización de la comunidad y ayudar a los residentes a hacer presión para exigir más políticas públicas de apoyo.

EVALUACIÓN DE LA ORGANIZACIÓN

Los CLT pueden apoyar los proyectos no residenciales de diferentes maneras, y las organizaciones deberían evaluar sistemáticamente sus capacidades internas, así como también a las partes interesadas que podrían llegar a ser posibles socios en los proyectos. De esta manera, los CLT pueden generar colaboraciones complementarias y desarrollar aún más los activos y capacidades existentes en la comunidad. Si el CLT carece de experiencia en temas de cultivo, bien puede apoyar la agricultura urbana en otras formas a fin de alinearse en mayor medida con los socios locales, por ejemplo, garantizando el acceso al suelo, ayudando a desarrollar los códigos de zonificación agrícola urbana o actuando en calidad de agente fiscal en lo relacionado con los subsidios.

Sara Smith, residente del lugar y horticultora en la huerta Somerset de SCLT.

© Lucas Foglia



GESTIÓN DE RIESGOS

Los CLT deberían minimizar su riesgo económico en los proyectos agrícolas, especialmente en vista de los modestos ingresos y la futura incertidumbre en cuanto a la obtención de subsidios para la producción de alimentos. En respuesta a esto, algunos CLT concentran desde un inicio los gastos previstos de capital relacionados con los proyectos agrícolas. De manera similar, los CLT pueden gestionar la exposición al riesgo evitando el financiamiento de la deuda de los proyectos agrícolas. Varios CLT consideran que cubrir el servicio de deuda representa un desafío demasiado grande debido a los modestos ingresos derivados de la venta de productos y a las tasas de arrendamiento nominales que los CLT en general cobran por los terrenos agrícolas. Por ejemplo, DNI logró adquirir terrenos y construir el vivero Dudley sin incurrir en una deuda a largo plazo, a la vez que su condición de entidad exenta del impuesto municipal a la propiedad le permitió tener costos de posesión mínimos. La estructura financiera de bajo riesgo que se generó a raíz de esto resultó muy importante cuando DNI no pudo conseguir a su primer arrendatario del vivero. Aunque con posterioridad el vivero estuvo vacante durante aproximadamente cinco años, DNI fue capaz de absorber la pérdida derivada de este inesperado período en que la propiedad estuvo vacante.

Conclusión

Aunque el movimiento de agricultura urbana ha experimentado un gran impulso en los últimos años, aún necesita estrategias coherentes a largo plazo para proteger los espacios de cultivo de las fuerzas especulativas del mercado. La relación fundamental entre el suelo y la comunidad está en juego. Dentro del movimiento de agricultura urbana, la inseguridad en cuanto al suelo resalta la urgente necesidad de reconceptualizar requerimientos de las comunidades tanto presentes como futuras. Además, la noción del “mayor y mejor uso” debe ampliarse con objeto de incluir los resultados no económicos y las diferentes formas de participación comunitaria efectiva. Los CLT son entidades ideales para tratar estos problemas críticos y, al hacerlo, pueden lograr que los procesos de desarrollo económico sean más inclusivos, justos y capaces de responder a las condiciones locales siempre cambiantes. **L**

► SOBRE EL AUTOR

JEFFREY YUEN, M.S., es un investigador, profesional y entusiasta en temas relacionados con los CLT y es miembro del directorio del Fideicomiso de Suelo Comunitario de Essex. Se desempeña como gerente de evaluación de impactos en *New Jersey Community Capital*, en New Brunswick, Nueva Jersey. Contacto: jeffreybyuen@gmail.com.

► RECURSOS

ACGA (American Community Gardening Association). 1998. National Community Gardening Survey: 1996. <http://www.communitygarden.org/docs/learn/cgsurvey96part1.pdf>

Bellows, A., K. Brown y J. Smit. 2004. “Health Benefits of Urban Agriculture.” Community Food Security Coalition’s North American Initiative on Urban Agriculture. <http://community-wealth.org/content/health-benefits-urban-agriculture>

Brown, K., M. Bailkey, A. Meares-Cohen, J. Nasr y P. Mann (editores). 2002. “Urban Agriculture and Community Food Security in the United States: Farming from the City Center to the Urban Fringe.” Urban Agriculture Committee of the Community Food Security Coalition.

Davis, J. E. 2010. “Origins and Evolution of the Community Land Trust in the United States.” En *The Community Land Trust Reader*, editado por J. E. Davis, 3–47. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Kaufman, J. y M. Bailkey. 2000. “Farming Inside Cities: Entrepreneurial Urban Agriculture in the United States.” Documento de trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Lawson, L. 2004. “The Planner in the Garden: A Historical View of the Relationship of Planning to Community Garden Programs.” *Journal of Planning History* 3(2): 151–176.

Mougeot, L. 2000. “Urban Agriculture: Definition, Presence, Potentials and Risks.” En *Growing Cities, Growing Food, Urban Agriculture on the Policy Agenda*, editado por N. Bakker, M. Dubbeling, S. Guendel, U. Sabel Koschella y H. de Zeeuw. DSE, Feldafing.

Rosenberg, G. y J. Yuen. 2012. “Beyond Housing: Urban Agriculture and Commercial Development by Community Land Trusts.” Documento de trabajo. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Schmelzkopf, K. 1995. “Urban Community Gardens as Contested Space.” *Geographical Review* 85(3): 364–381.

Smit, J., A. Ratta y J. Nasr. 1996. *Urban Agriculture: Food, Jobs and Sustainable Cities*. Nueva York: United Nations Development Programme. <http://jacsmiit.com/book.html>

Staehele, L., D. Mitchell y K. Gibson. 2002. “Conflicting Rights to the City in New York’s Community Gardens.” *Geojournal* 58(2–3): 197–205.

Yuen, J. 2012. “Hybrid Vigor: An Analysis of Land Tenure Arrangements in Addressing Land Security for Urban Community Gardens.” Masters’ Thesis, Columbia University. <http://academiccommons.columbia.edu/catalog/ac:147036>

Yuen, J. y G. Rosenberg. 2012. National Community Land Trust Network. Non-Residential Project Directory. National Community Land Trust Network http://www.clnetwork.org/doc_library/FINAL%20Non-residential%20project%20directory%204-26-13.pdf

El impuesto sobre la ventana

Un caso evidente de carga excedente

Wallace E. Oates y Robert M. Schwab

Uno de los argumentos principales para justificar la tributación del valor del suelo es que no crea ningún incentivo para alterar el comportamiento con el objeto de evadir el pago del impuesto. En contraste, un impuesto sobre la propiedad convencional, que se grava sobre los edificios, puede frenar la intención de los propietarios de erigir estructuras en su terreno que de otra manera serían deseables. Por ejemplo, los propietarios pueden dejar un sótano sin terminar o no agregar un segundo baño, porque ello aumentaría su obligación tributaria. Por lo tanto, un impuesto sobre la propiedad convencional llevaría a relaciones de capital/suelo excesivamente bajas y un ‘carga excedente’, es decir un costo para los contribuyentes mayor que el mero pago

monetario efectuado a las autoridades fiscales. Este artículo informa sobre un estudio reciente de carga excedente al antecesor británico del impuesto moderno sobre la propiedad: el impuesto sobre la ventana, del siglo XVII.

El caso del impuesto sobre la ventana

En 1696, el Rey Guillermo III de Inglaterra, en apremiante necesidad de recursos adicionales, introdujo un impuesto sobre la unidad de vivienda que gravaba la cantidad de ventanas de una morada. El impuesto fue diseñado como un impuesto sobre la propiedad, tal como se deduce del debate en la Cámara de los Comunes en 1850: “El impuesto sobre la ventana, cuando se lo concibió, no tenía intención de tributar una ventana sino una propiedad, ya que se consideraba que una casa era una estimación segura del valor de los bienes de una persona, y se suponía que la cantidad de ventanas era un buen índice del valor de la casa” (HCD, 9 de abril de 1850).

Ventanas clausuradas en Bath, Inglaterra, debido a un impuesto sobre la propiedad del siglo XVII que gravaba la cantidad de ventanas de una vivienda.



En su forma inicial, el impuesto consistió en una tasa única de 2 chelines por cada casa y un cargo adicional de 4 chelines sobre casas que tenían entre 10 y 20 ventanas, u 8 chelines sobre casas que tenían más de 20 ventanas. La estructura tarifaria se fue enmendando a lo largo de los años; en algunos casos, las tasas crecieron significativamente. En respuesta, los dueños de las moradas intentaron reducir sus facturas de impuestos tapando ventanas o construyendo casas con muy pocas ventanas. En algunas viviendas había pisos enteros sin ventanas, lo que causaba efectos adversos muy graves para la salud. En un caso, la falta de ventilación causó la muerte de 52 personas en el pueblo circundante, según el informe de un médico local que fue llamado a una casa ocupada por familias pobres:

Para reducir el impuesto sobre la ventana, todas las ventanas de las que todavía podían prescindir los pobres habían sido clausuradas, y por lo tanto se eliminaron todas las fuentes de ventilación. El olor dentro de la casa era sobrecogedor y nauseabundo hasta un extremo insostenible. No había ninguna evidencia de que se hubiera importado la fiebre a esta casa, sino que más bien se propagó de la misma a otras partes del pueblo, y 52 moradores murieron. (Guthrie 1867)

La gente protestó y presentó numerosas peticiones ante el Parlamento. Pero a pesar de sus efectos perniciosos, el impuesto duró más de 150 años, hasta que fue finalmente revocado en 1851.

Para la mayor parte de las familias, el impuesto sobre la ventana representaba una suma sustancial. En Londres, oscilaba entre aproximadamente el 30 por ciento del valor de renta en “casas más pequeñas de la calle Baker” hasta el 40 al 50 por ciento en otras calles, según un debate en la Cámara de los Comunes de 1850 (HCD, 9 de abril de 1850). El impuesto era particularmente oneroso para familias pobres que vivían en conventillos, donde los tasadores tributaban el impuesto a los residentes en forma colectiva. Por lo tanto, si un edificio contenía 2 apartamentos, cada uno de ellos con 6 ventanas, el impuesto se cobraba sobre 12 ventanas. En contraste, en las casas muy grandes de los ricos, el impuesto normalmente no excedía del 5 por ciento del valor de renta.

La tasa de impuestos sufrió varios cambios importantes antes de ser finalmente revocada. En 1784, el Primer Ministro William Pitt aumentó las tasas tributarias para compensar la reducción del impuesto sobre el té. Después, en 1797, la Ley de Triple Tributo de Pitt triplicó la tasa tributaria para ayudar a financiar las guerras napoleónicas. Al día siguiente de esta nueva ley, los ciudadanos cubrieron miles de ventanas y escribieron con tiza en los espacios cubiertos: “Ilumina nuestra oscuridad, ¡te rogamos oh Pitt!” (HCD, 24 de febrero de 1848).

Inglaterra y Escocia estaban sujetas al impuesto sobre la ventana, pero Irlanda estaba exenta debido a su estado de pobreza. Un miembro del Parlamento bromeó: “Al abogar por la extensión del impuesto sobre la ventana a Irlanda, el honorable caballero parece haber olvidado que una ventana inglesa y una ventana irlandesa son cosas muy distintas. En Inglaterra, la ventana es para dejar que entre la luz; pero en Irlanda, la ventana se usa para dejar que se vaya el humo” (HCD, 5 de mayo de 1819).

El impuesto sobre la ventana, dicho sea de paso, era considerado una mejora con respecto a su antecesor, el impuesto sobre el hogar. En 1662, Carlos II (después de la Restauración) impuso un tributo de 2 chelines sobre cada hogar y estufa en Inglaterra y Gales. El impuesto generó una gran indignación, sobre todo por el carácter entrometido del proceso de tasación. Los “chimeneros”, como llamaban a los tasadores y cobradores de impuestos, tenían que entrar en la casa para contar la cantidad de hogares y estufas. El impuesto sobre la ventana, en contraste, no exigía acceso al interior de la morada; los “mirones de ventanas” podían contar los vanos desde el exterior sin invadir la privacidad del hogar.

El impuesto sobre la ventana, sin embargo, creó algunos problemas administrativos propios, sobre todo con respecto a la definición de ventana con fines tributarios. La ley era vaga y frecuentemente no quedaba claro qué era una ventana para el

La gente decidía cuántas ventanas poner, no para satisfacer sus preferencias, sino para no tener que pagar impuestos más altos. El impuesto sobre la ventana, en pocas palabras, generaba una auténtica “carga excedente”.

cobro de impuestos. En 1848, por ejemplo, el profesor Scholefield de Cambridge pagó impuestos por un agujero en la pared de su depósito de carbón (HCD, 24 de febrero de 1848). El mismo año, el Sr. Gregory Gragoe de Westminster pagó impuesto por una trampilla de entrada a su sótano (HCD, 24 de febrero de 1848). Todavía tan tarde como en 1850, los contribuyentes urgían al Secretario del Tesoro que aclarara cuál era la definición de ventana.

En algunas viviendas había pisos enteros sin ventanas, lo que causaba efectos adversos muy graves para la salud.

Las tallas y sus efectos sobre el comportamiento

A lo largo de su historia, el impuesto sobre la ventana consistía en una serie de “tallas (*notches*)”. Se produce una “talla” en una estructura tributaria cuando un pequeño cambio de comportamiento, como el agregado de una ventana, provoca un gran cambio en la obligación tributaria.

Las tallas son poco comunes (Slemrod 2010) y no se deben confundir con las discontinuidades o “pliegues” (*kinks*), que son mucho más comunes, incluso en la actualidad. Una discontinuidad en la estructura tributaria se produce cuando un pequeño cambio de comportamiento lleva a un

gran cambio en la tasa tributaria marginal, pero sólo un pequeño cambio en la obligación tributaria. El impuesto sobre los ingresos en los Estados Unidos, por ejemplo, tiene varias discontinuidades. Las parejas casadas con ingresos tributables de US\$17.850 a US\$72.500 están en el segmento tributario marginal del 15 por ciento; las parejas con ingresos tributarios de US\$72.500 a US\$146.400 están en el segmento tributario marginal del 25 por ciento. Si una pareja con ingresos de US\$72.500 ganara un dólar más, su tasa tributaria marginal saltaría al 25 por ciento, pero su obligación tributaria sólo aumentaría 25 centavos.

Los registros de microfilm de datos tributarios locales en el Reino Unido entre 1747 y 1830 permiten examinar de manera más sistemática el impacto del impuesto sobre la cantidad de ventanas y las tallas. Este artículo utiliza el conjunto de datos de 1747 a 1757, con información de 493 moradas en Ludlow, un pueblo comercial en Shropshire, cerca del límite con Gales. En este período, la estructura del impuesto sobre la ventana contenía 3 tallas. Durante este período, un propietario:

- no pagaba impuestos si la casa tenía menos de 10 ventanas;
- pagaba 6 peniques por ventana si la casa tenía entre 10 y 14 ventanas;

Durante más de 150 años, algunos ciudadanos británicos sacrificaban la vista de sus ventanas para ahorrar en sus impuestos.



© Smabs Spitzer

- pagaba 9 peniques por ventana si la casa tenía entre 15 y 19 ventanas;
- pagaba un chelín por ventana si la casa tenía 20 ventanas o más.

Los propietarios que compraban una 10ª ventana, por lo tanto, pagaban un impuesto de 6 peniques sobre la 10ª ventana y también sobre las 9 ventanas restantes, que antes eran libres de impuestos. O sea, el impuesto total sobre la 10ª ventana era de 60 peniques, equivalente a 5 chelines. Si el impuesto sobre la ventana distorsionara las decisiones tributarias y llevara a una carga excesiva, podríamos esperar que muchas casas tuvieran 9, 14 ó 19 ventanas, pero muy pocas con 10, 15 ó 20. A continuación se ensaya esta hipótesis.

Durante la primera mitad del siglo XVIII, la administración del impuesto había sido problemática, ya que los propietarios frecuentemente camuflaban o cubrían las ventanas hasta que el cobrador de impuestos se había ido, o se aprovechaban de vacíos legales o ambigüedades en el código tributario. En consecuencia, la recaudación de impuestos fue mucho menor de lo esperado. En 1747, sin embargo, el Parlamento revisó el impuesto elevando las tasas e introduciendo medidas para mejorar su administración. En particular, prohibió la práctica de cubrir y luego reabrir ventanas para evadir el impuesto; los infractores tenían que pagar una multa de 20 chelines (1 libra) por cada ventana que reabrieran sin notificarlo al inspector de impuestos (Glantz 2008).

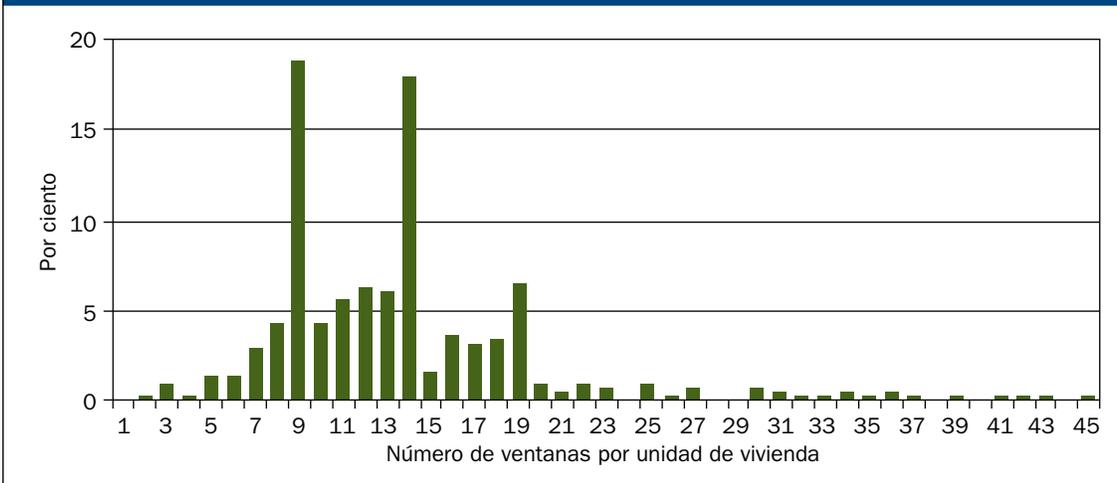


© Jeff Chapman

“El refrán ‘libre como el aire’ ha quedado obsoleto por Ley del Parlamento”, bromeó Charles Dickens, en 1850, en respuesta al impuesto sobre la ventana.

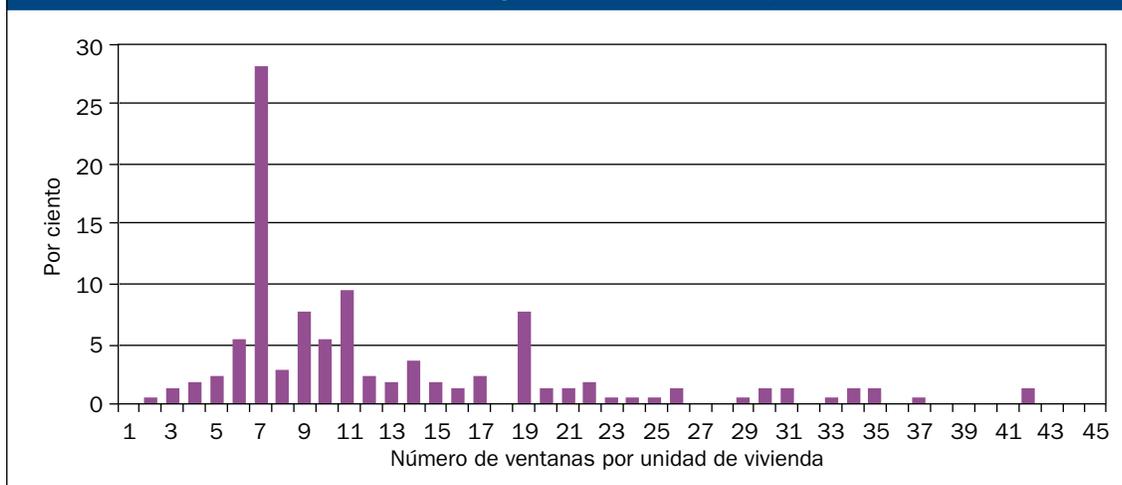
La ley de 1747 redujo la evasión tributaria significativamente, así que los datos para los 10 años subsiguientes deberían brindar una estimación razonable de la cantidad de ventanas de una morada. Si el impuesto sobre la ventana distorsionara el comportamiento, se podría esperar un pico en la cantidad de moradas al límite de la talla, con 9, 14 ó 19 ventanas. Y esto es precisamente lo que demuestran los datos. La figura 1 es un histograma que muestra la cantidad de ventanas por vivienda de la muestra. El patrón es claro: hay aumentos bruscos en la cantidad de casas con 9, 14 ó 20 ventanas:

FIGURA 1
Distribución de la cantidad de ventanas por unidad de vivienda, 1747-1757



Fuente: Cálculos de los autores, usando datos de impuestos locales de Ludlow, Inglaterra.

FIGURA 2
Distribución de la cantidad de ventanas por unidad de vivienda, 1761–1765



Fuente: Cálculos de los autores, usando datos de impuestos locales de Ludlow, Inglaterra.

- El 18,4 por ciento de las casas tiene 9 ventanas, el 3,9 por ciento tiene 8 y el 4,6 por ciento tiene 10 ventanas;
- El 16,6 por ciento tiene 14 ventanas, el 6,0 por ciento tiene 13 ventanas y el 1,8 por ciento tiene 15 ventanas;
- El 7,1 por ciento tiene 19 ventanas, el 3,4 por ciento tiene 18 ventanas y el 0,7 por ciento tiene 20 ventanas.

Los ensayos estadísticos estándar rechazan la hipótesis de que hay una cantidad igual de casas con 8, 9 ó 10 ventanas; con 13, 14 ó 15 ventanas; o con 18, 19 ó 20 ventanas. Es obvio que la gente respondió al impuesto sobre la ventana quedándose en una de las tallas para reducir al mínimo su obligación tributaria.

Los datos de una muestra de 170 casas en el período de 1761 a 1765 explican la respuesta del público a las revisiones parlamentarias del impuesto en 1761. Además de un aumento de tasas, las revisiones de 1761 ampliaron la cobertura del impuesto a casas con 8 ó 9 ventanas. En las estructuras impositivas anteriores, las casas con menos de 10 ventanas no pagaban ningún impuesto sobre la ventana. Para esta segunda muestra, en la figura 2 se observa un pico pronunciado en 7 ventanas: el 28,2 por ciento de las casas tiene 7 ventanas, pero sólo el 5,2 por ciento tiene 6 ventanas y sólo el 2,9 por ciento tiene 8 ventanas. Una vez más, es fácil rechazar la hipótesis de que había una cantidad igual de casas con 6, 7 u 8 ventanas.

En resumen, la evidencia de nuestras dos muestras demuestra claramente que había una amplia tendencia a alterar el comportamiento para reducir el pago de impuestos. La gente decidía cuántas ventanas poner, no para satisfacer sus propias preferencias, sino para no tener que pagar impuestos más altos. El impuesto sobre la ventana, en pocas palabras, generaba una “carga excedente”.

¿Cuán grande fue la carga excedente del impuesto sobre la ventana?

Como ya explicamos, el impuesto sobre la ventana era sustancial e indujo a un comportamiento generalizado para evitar el impuesto. De acuerdo a algunas técnicas estándar de análisis económico, nuestro modelo de simulación genera una estimación de lo que la gente hubiera estado dispuesta a pagar por su cantidad deseada de ventanas. El modelo captura la demanda de cada consumidor por ventanas con y sin el impuesto, la cantidad de impuestos pagada y la pérdida de bienestar al ajustar la cantidad de ventanas como respuesta al impuesto.

En la muestra de 1747 a 1757, las pérdidas estimadas de bienestar fueron muy grandes para los hogares que estaban al límite de la talla. Para ellos, la pérdida de bienestar (es decir, la carga excedente) es del 62 por ciento de los impuestos que pagaron. O sea, por cada dólar recaudado bajo nuestra versión simulada del impuesto sobre la ventana, el tributo impuso una carga o costo adicional de 62 centavos sobre dichos hogares. No

es de sorprender que la carga excedente es particularmente grande para los hogares que eligieron tener 9 ventanas. Uno de los criterios utilizados por los economistas para evaluar un impuesto es la carga excedente relativa a los impuestos pagados. Utilizando este criterio, un buen impuesto es aquel que recauda ingresos significativos pero produce cambios muy pequeños en las decisiones de los contribuyentes. Los consumidores que compraron 9 ventanas están por lo tanto en el peor de los casos. Estos consumidores no pagaron ningún impuesto; para ellos, entonces, toda la carga tributaria es excedente.

Para nuestra muestra completa de 1.000 hogares simulados, la carga excedente como fracción de los impuestos pagados es de alrededor del 14 por ciento. Por lo tanto, por cada dólar recaudado por el impuesto sobre la ventana, nuestra simulación sugiere la existencia de un costo adicional de 14 centavos para los contribuyentes como resultado de la distorsión en sus decisiones.

Algunos comentarios para concluir

El impuesto sobre la ventana representa un caso muy claro y transparente de carga excedente: un tributo que impuso costos altos sobre los contribuyentes además de sus obligaciones tributarias, debido a los ajustes de comportamiento que deben realizar para evitar el impuesto. Pero, como se mencionó anteriormente, los impuestos modernos sobre la propiedad también crean una carga excedente, si bien las consecuencias son menos drásticas que en el caso del impuesto sobre la ventana.

Es importante considerar este tema al diseñar un sistema tributario. Lo ideal, en principio, sería un impuesto neutral que incremente los ingresos deseados pero no distorsione el comportamiento del contribuyente creando cargas adicionales. Dicho impuesto es un tributo puro sobre el valor del suelo, gravado sobre el valor del suelo de una propiedad, es decir su valor sin mejoras. Por lo tanto, el valor de tasación del suelo (y por lo tanto la obligación tributaria del propietario) es completamente independiente de las decisiones efectuadas por el propietario de la parcela. A diferencia del impuesto sobre la ventana, que brinda un ejemplo convincente de los costos adicionales que surgen cuando la obligación tributaria depende del comportamiento del dueño de la propiedad, un impuesto sobre el valor del suelo no crea ningún incentivo de comportamiento para evadir su pago. 

SOBRE LOS AUTORES

WALLACE E. OATES es profesor universitario distinguido de Economía, emérito, de la Universidad de Maryland, y fellow universitario en Resources for the Future. Contacto: oates@econ.umd.edu

ROBERT M. SCHWAB es profesor de Economía en la Universidad de Maryland. Contacto: schwab@econ.umd.edu

RECURSOS

Binney, J. E. D. 1958. *British Public Finance and Administration, 1774–92*. Oxford: Clarendon Press.

Blinder, Alan S., y Harvey S. Rosen. 1985. "Notches." *American Economic Review* 78 (Septiembre): 736–747.

Dickens, Charles. 1850. *Household Words*. Vol. 1. London: Bradbury and Evans.

Douglas, Roy. 1999. *Taxation in Britain since 1660*. London: MacMillan.

Dowell, Stephen. 1884. *A History of Taxation and Taxes in England from the Earliest Times to the Present Day*. Vols. 2 and 3. London: Frank Cass & Co.

Fielding, Henry. 1975. *The History of Tom Jones, A Foundling*. Wesley University Press.

George, M. Dorothy. 1926. *London Life in the XVIIIth century*. New York: Alfred A. Knopf.

Glantz, Andrew E. 2008. "A Tax on Light and Air: Impact of the Window Duty on Tax Administration and Architecture." *Penn History Review* 1696–1851 15 (2): 1–23.

Guthrie, Thomas. 1867. "How to Get Rid of an Enemy." *The Sunday Magazine*.

HCD (House of Commons Debates). 5 mayo 1819. Vol. 40 cc 126–148. "Motion for the Repeal of the Window Tax in Ireland."

HCD. 24 February 1848. Vol. 96 cc 1259–1297. "Lowest Classes Under Assessment."

HCD. 9 April 1850. Vol. 110 cc 68–99. "Window Tax."

Kennedy, William. 1913. *English Taxation, 1640–1799*. London: G. Bell and Sons, Ltd.

Marshall, Alfred. 1948. *Principles of Economics, 8th edition*. New York: Macmillan.

Neary, J. Peter, y Kevin S. W. Roberts. 1980. "The Theory of Household Behaviour under Rationing." *European Economic Review* 13 (Enero): 25–42.

Sallee, James M., y Joel Slemrod. "Car Notches: Strategic Automaker Responses to Fuel Economy Policy." NBER Working Paper #16604, 2010. <http://www.nber.org/papers/w16604.pdf>.

Sinclair, Sir John. 1804. *The History of the Public Revenue of the British Empire*. London: Strahan and Preston.

Slemrod, Joel. 2010. "Buenas Notches: Lines and Notches in Tax System Design." Unpublished working paper. <http://webuser.bus.umich.edu/jslemrod/pdf/Buenas%20Notches%20090210.pdf>.

Smith, Adam. 1937. *The Wealth of Nations*. New York: Random House.

Walpole, Spencer. 1912. *A History of England from the Conclusion of the Great War in 1815*. Vol. 5. London: Longmans, Green, and Company.

Weitzman, Martin L. "Prices and Quantities." *Review of Economic Studies* 41: 477–491.



Valores del suelo en Chicago, 1913-2010

La historia espacial de una ciudad, revelada

Gabriel M. Ahlfeldt y Daniel P. McMillen

Más que cualquier otra variable, el cambio en los valores del suelo a través del tiempo y del espacio brinda una perspectiva importante sobre la evolución de la estructura espacial de una ciudad.

Mientras que la venta normal de una propiedad refleja el valor combinado del suelo y los edificios, el valor del suelo solo representa el valor real de una ubicación y sugiere expectativas sobre su futuro. Incluso si una parcela soporta la carga de un edificio anticuado, el precio del suelo refleja el valor actual descontado del flujo de retorno a la inversión que se podría obtener con un uso más intenso y óptimo de la parcela. El aumento rápido del precio del suelo en un área de la ciudad es una indicación clara de que la gente espera una alta demanda en el barrio durante un período de tiempo, lo cual es señal de oportunidades de inversión para los emprendedores inmobiliarios. Los cambios en el valor del suelo también pueden advertir a funcionarios municipales que es necesario efectuar cambios de zonificación e inversiones de infraestructura en una determinada área.

El valor del suelo es también un componente importante en el método de valuación de propiedades por costo, que es uno de los tres métodos utilizados comúnmente (junto con la comparación de ventas y el nivel de ingreso). El método de costo

El valor del suelo en el centro de Chicago ha permanecido a niveles elevados durante un siglo.

© iStockphoto/tupungato

tiene tres componentes principales: (1) el costo de edificar la infraestructura existente como si fuera nueva en el momento de la tasación; (2) la depreciación del edificio a su condición actual; y (3) el precio de la parcela de suelo. Si se suma (1) a (3) y se resta (2), en general se obtiene una buena estimación del valor total de la propiedad. En las transacciones estándar de propiedades, sin embargo, no se pueden separar fácilmente el valor del suelo del valor de las estructuras. Las ventas de suelo vacante, que pueden indicar con mayor claridad el valor de un sitio, son relativamente raras en áreas urbanas grandes y edificadas, y por lo tanto hay pocos estudios existentes de ventas de suelo vacante (ver Ahlfeldt y Wendland 2011; Atack y Margo 1998; Colwell y Munneke 1997; Cunningham 2006). A veces se pueden usar las demoliciones para medir los valores del suelo, ya que cuando el edificio existente se demuele inmediatamente después de una venta, el suelo representa el valor total de la propiedad (McMillen 2006; Dye y McMillen 2007). No obstante, las demoliciones se tienden a concentrar en ciertos barrios de alto valor, y puede ser difícil obtener datos sobre demoliciones.

De todas las ciudades de los EE.UU., Chicago tiene la fortuna de contar con una fuente de datos, el *Libro azul de valores del suelo de Chicago (Land Values Blue Book of Chicago)* de Olcott, que reporta las estimaciones de los valores del suelo por cada manzana de la ciudad y por manzanas de muchos suburbios del condado de Cook durante la mayor parte del siglo XX. Olcott proporciona datos críticos para el procedimiento de tasación por costo. Después de determinar el costo y depreciación del edificio, el valor total de una propiedad se puede estimar multiplicando el tamaño de la parcela por el valor del suelo proporcionado en la serie del *Libro azul*. Este artículo se basa en un muestreo de datos de los volúmenes de Olcott (recuadro 1). Incluye una serie de mapas que proporcionan una imagen clara de la evolución espacial de Chicago durante el siglo XX, similar en espíritu al libro clásico *Cien años de valores del suelo en Chicago (One Hundred Years of Land Values in Chicago)* (Hoyt 1933).

Variación espacial en los valores del suelo

A pesar de su terreno plano, Chicago nunca fue una ciudad verdaderamente monocéntrica. El lago Michigan ha sido siempre una atracción, dado su valor panorámico, su efecto de moderación climática y la serie de parques que lo bordean.

El río Chicago también ha tenido una influencia significativa sobre la ubicación de comercios y residencias. El desarrollo al norte del Distrito Comercial Central (*Central Business District*, o CBD) se demoró porque los puentes sobre el brazo

RECUADRO 1

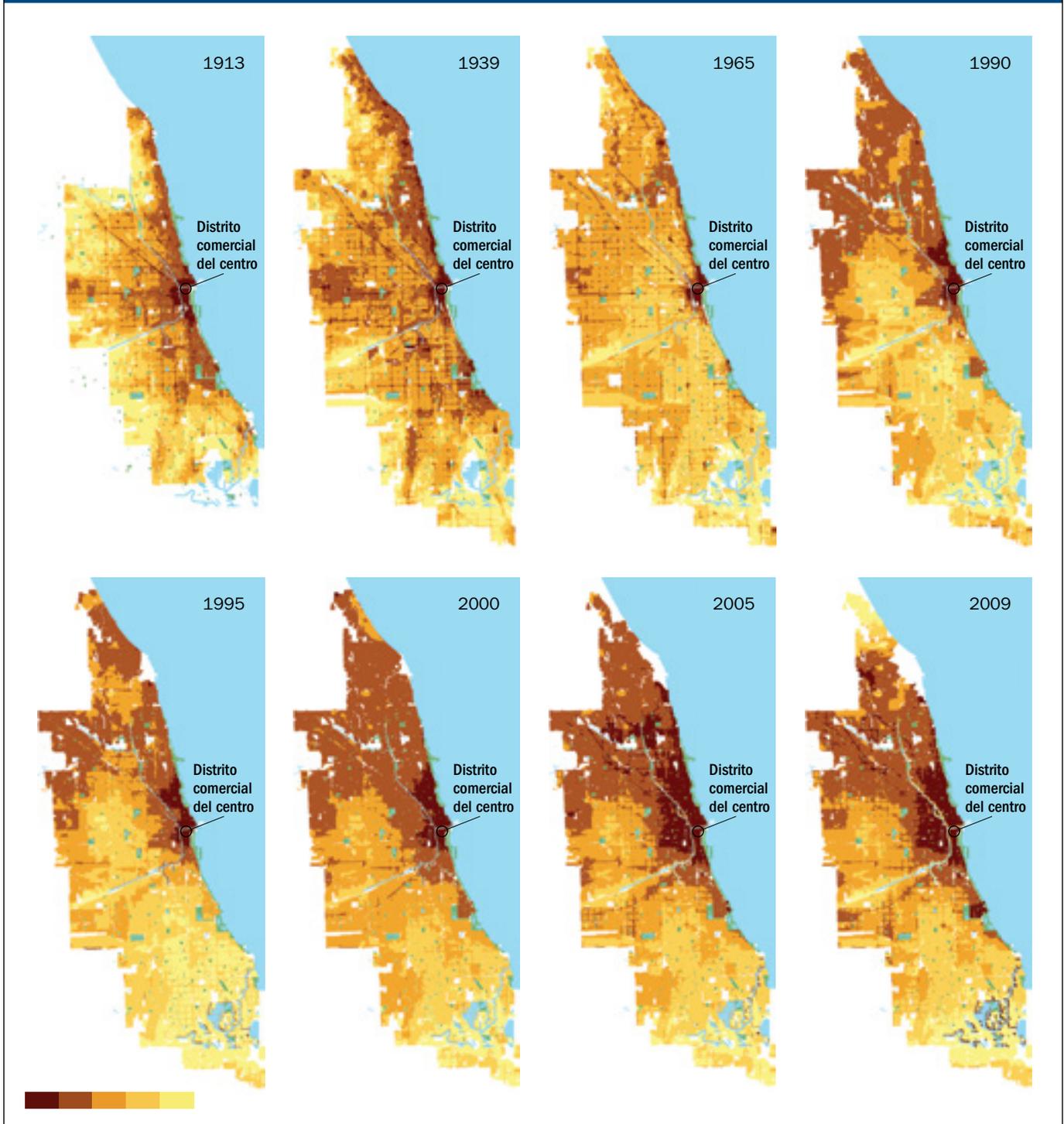
Fuentes de datos para los valores del suelo en Chicago

El *Libro azul de valores del suelo de Chicago (Land Values Blue Book of Chicago)* cubre la ciudad y gran parte del condado suburbano de Cook con una serie de 300 mapas, cada uno impreso en una página del libro. A la ciudad propiamente dicha se le dedican 160 mapas individuales con un impresionante nivel de detalle. La mayoría de lotes que dan a la calle tienen un valor que representa el precio por pie cuadrado para un lote estándar de 125 pies de profundidad. También se indica el uso dado al suelo. Los lotes grandes y la mayoría de los suelos industriales tienen precios cotizados por acre (0,4 hectárea), u ocasionalmente por pie cuadrado (0,98 m², para una profundidad de lote sin especificar. Los datos representan los valores del suelo para cuadrículas de 1/8 x 1/8 de milla (alrededor de 200 x 200 metros), que siguen de cerca la disposición de las calles de Chicago y por lo tanto se asemejan a manzanas urbanas. El conjunto de datos de cada año incluye 43.324 observaciones para toda la ciudad.

El Lincoln Institute of Land Policy ha proporcionado financiamiento para digitalizar los datos contenidos en el *Libro azul de Olcott* para una serie de años que cubre gran parte del siglo XX: 1913, 1926, 1932, 1939, 1949, 1961, 1965, 1971, 1981 y 1990. Se presenta una descripción más minuciosa del procedimiento en Ahlfeldt et al. (2011). La digitalización de mapas consiste en incorporarlos a un entorno SIG. Se calculan los valores promedio del suelo para cuadrados de 1/8 x 1/8 de milla (alrededor de 200 x 200 metros) superpuestos sobre los mapas. El conjunto completo de datos tiene más de 600.000 puntos para cada uno de los 10 años.

El libro de Olcott se dejó de publicar a comienzos de la década de 1990, y el último año de datos digitalizados es 1990. Para suplementar los registros de Olcott en años recientes, los autores obtuvieron datos de todas las ventas de suelo vacante en la ciudad entre 1980 y 2011. Se geocodificaron exitosamente más de 16.000 ventas, las cuales demuestran el enorme aumento en los precios del suelo durante el período anterior al colapso del mercado inmobiliario al final de 2006. Estos conjuntos combinados de datos brindan una oportunidad única para analizar el cambio de estructura espacial de una ciudad completa durante un período de tiempo prolongado.

FIGURA 1
Un siglo de valores del suelo en Chicago



Nota: Café oscuro = valor del suelo muy alto, diluyéndose a amarillo claro = valor del suelo muy bajo.

Fuente: Cálculos de los autores, usando datos de Olcott para años anteriores a 1995 y ventas de suelo vacante para el período de 1995 a 2005.

principal del río se tenían que abrir con tanta frecuencia para dejar pasar el tráfico fluvial que el viaje a la zona comercial del *Loop* (bucle del tren elevado) era impredecible y largo. Los brazos norte y sur del río atrajeron tanto compañías industriales como desarrollos residenciales de bajo precio para los obreros, al tiempo que repelían las viviendas de alto precio diseñadas para los trabajadores del CBD. La ubicación de las calles principales, carreteras y líneas ferroviarias también tuvo un efecto significativo sobre los patrones de desarrollo. Por tanto, existen muchas razones para esperar una variación en la tasa de cambio en los valores del suelo a través de la ciudad.

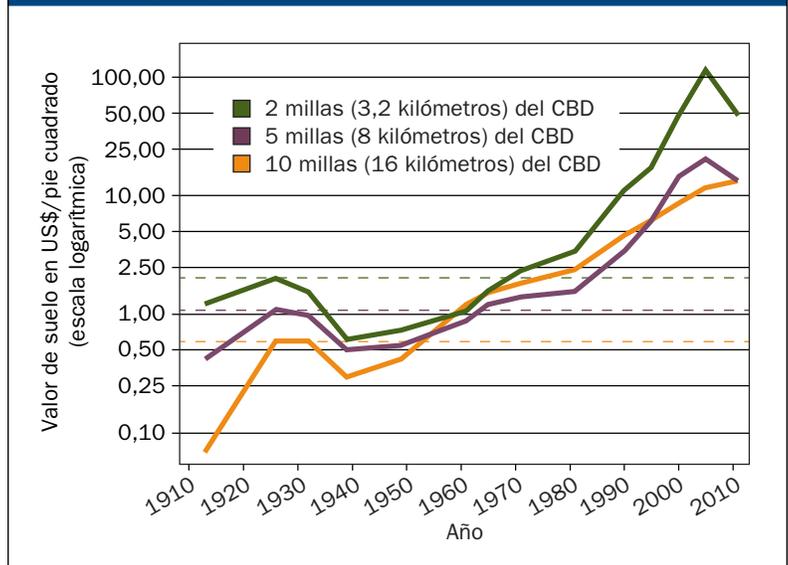
Los mapas de la figura 1 (página 20) muestran esta variación espacial en los valores del suelo en Chicago a lo largo del tiempo. En 1913, los valores del suelo eran mayores en la gran zona que rodeaba el CBD y también eran bastante altos a lo largo del lago y algunas de las avenidas principales y bulevares que irradiaban de la zona céntrica. En 1939, este patrón era generalmente similar, junto con el crecimiento del lado norte en relación al lado sur de la ciudad. Los valores del suelo eran muy altos a lo largo de la ribera norte del lago, extendiéndose bien hacia adentro en la zona norte. El área del borde de la ciudad al oeste del CBD (el barrio de Austin) también tenía valores del suelo relativamente altos en 1939.

Para 1965, el patrón de valores del suelo había cambiado notablemente. Los valores del suelo muy altos estaban confinados a un área relativamente pequeña del CBD. El área de valor alto del barrio occidental de Austin era mucho más pequeña en 1965 que en 1939, y casi todas las áreas que anteriormente tenían un valor alto habían disminuido de tamaño.

Hacia 1990, sin embargo, la situación había cambiado drásticamente. El área con valores muy altos se extendía mucho más al norte y hacia adentro que antes. Las áreas del lado sur tenían valores del suelo relativamente altos en 1990, particularmente en la parte sur del *Loop* (cerca del CBD) y Hyde Park (a lo largo del lago Michigan, al sur del CBD).

Después de 1990, el patrón de revitalización continua de la ciudad se basa en un análisis de las ventas actuales de suelo vacante. La expansión del área de alto valor hacia el norte y el oeste del CBD es notable, y el lado sur cercano también gozó de un resurgimiento durante este tiempo.

FIGURA 2
Valores del suelo relativos a su distancia del distrito comercial del centro (CBD)



Fuente: Cálculos de los autores.



© Thinkstock/Henryk Sadura

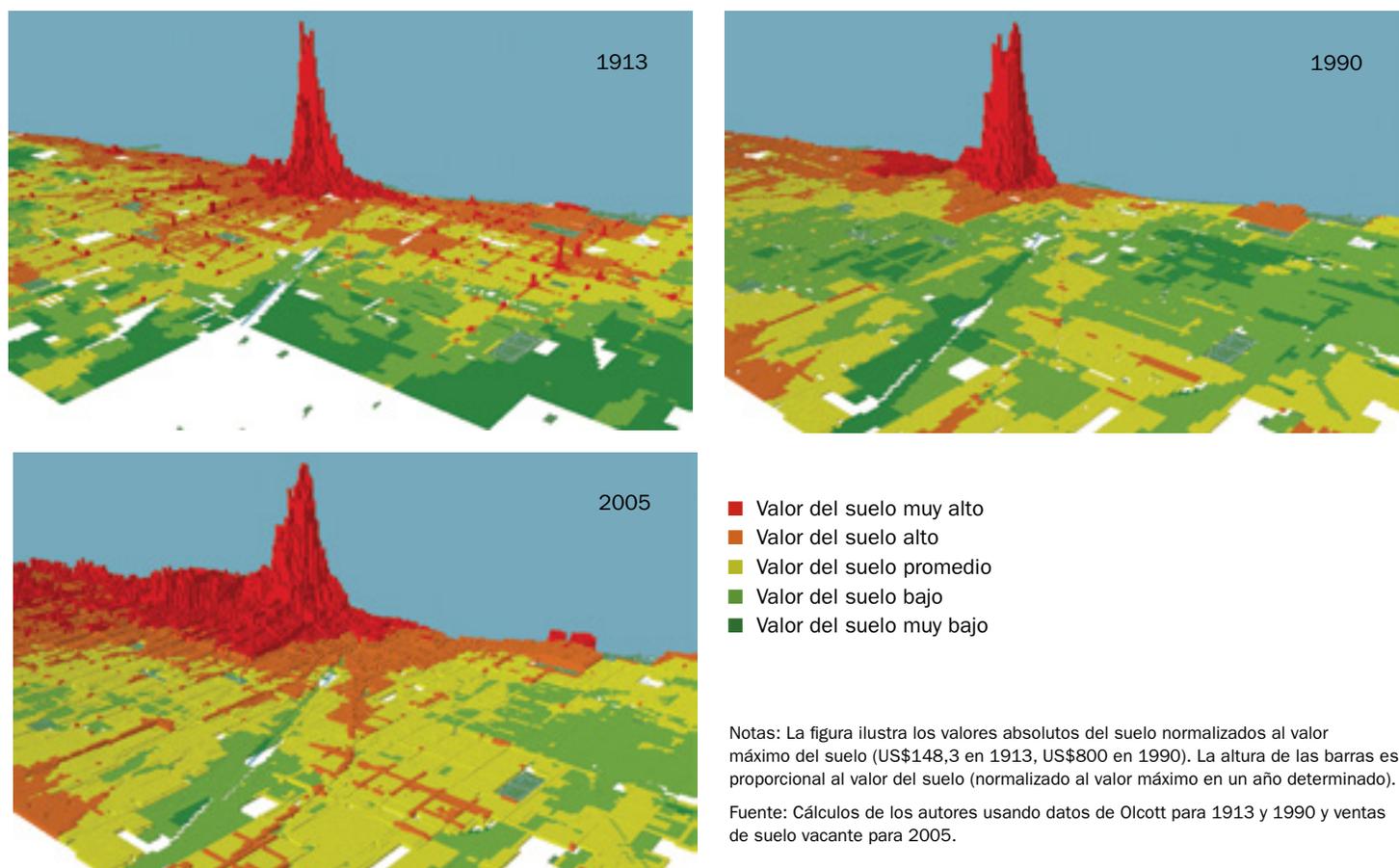
Las calles que forman parte de la “Milla Magnífica” en el centro de Chicago están vibrantes y llenas de vida.

La figura 2 (página 21) muestra cómo la reciente recesión afectó el crecimiento de los valores del suelo en Chicago cuando se lo expresa en función de la distancia del CBD. Las gráficas muestran el cambio en el valor promedio (logarítmico) del suelo a lo largo del tiempo para circunferencias con centroides a 2, 5, y 10 millas (3,2, 8 y 16 kilómetros) del CBD. En 1913, los valores promedio del suelo eran mucho menores a 10 millas (16 km) del CBD que en los anillos más cercanos al mismo. En la década de 1960, en contraste, había poca diferencia en los valores del suelo a estas distancias. Desde entonces, los valores promedio crecieron mucho más en el anillo a 2 millas (3,2 km) que en ubicaciones más distantes. Durante la Gran Recesión, los valores del suelo disminuyeron rápidamente en el anillo de 2 (3,2 km) millas, menos rápidamente en el anillo de 5 millas (8 km), y no disminuyeron en absoluto en el anillo de 10 millas

(16 km). Por lo tanto, las áreas que tuvieron las mayores tasas de apreciación durante el período de crecimiento extendido también tuvieron las mayores tasas de depreciación durante la recesión.

La figura 3 ofrece una perspectiva distinta de la variación espacial de los valores del suelo a lo largo del tiempo. Los tres paneles muestran superficies promediadas de valores del suelo en 1913, 1990 y 2005. Las superficies de 1913 y 1990 se estimaron con los datos de *Olcott*, mientras que las estimaciones de 2005 se basan en ventas de suelo vacante. En cada uno de los tres años, los valores del suelo son mucho más altos en el CBD que en cualquier otro lado. En 1913, hay una gran cantidad de picos locales de valores del suelo en las intersecciones de las calles principales. Estas zonas eran distritos comerciales relativamente pequeños que atendían a los residentes locales antes de que el uso del automóvil se hiciera habitual. En 1990, el pico

FIGURA 3 Superficies de valor del suelo en 1913, 1990 y 2005



de valor del suelo en el CBD está acompañado por una meseta mucho más baja justo al norte, a lo largo de la ribera del lago. En 2005, esta meseta se había ampliado a un área grande que se extiende muy hacia el norte y hacia adentro de la ribera del lago. La región de altos valores del suelo también se ha extendido al sur a lo largo del lago, con un aumento local mucho más al sur en Hyde Park.

Persistencia de patrones espaciales

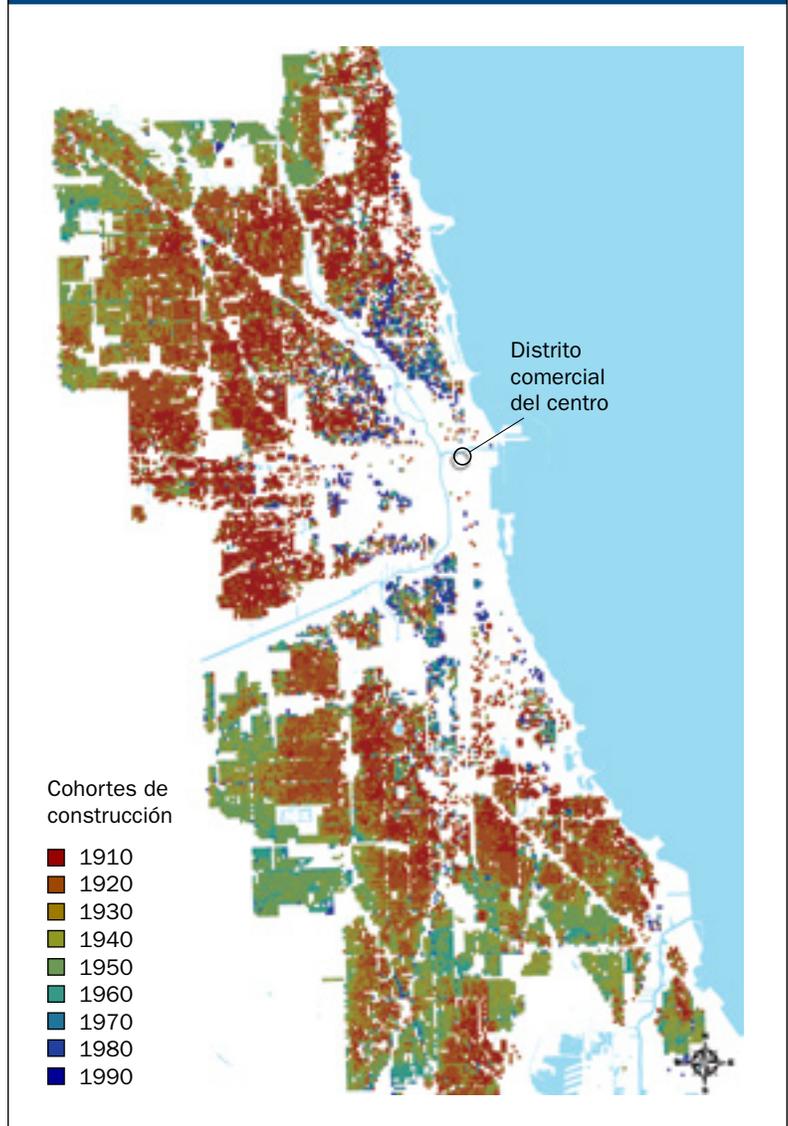
Los valores históricos del suelo son interesantes no sólo porque revelan cómo un área urbana ha cambiado con el tiempo, sino también porque el pasado sigue ejerciendo una influencia sustancial sobre el presente. Las ciudades no se reconstruyen a partir de cero en cada período. Los edificios están en pie mucho tiempo antes de ser demolidos, y los sitios que eran atractivos en el pasado tienden a ser deseables por mucho tiempo. Una de las características únicas del conjunto de datos de *Olcott* es que nos permite comparar valores del suelo de 100 años atrás con valores y usos del suelo en la actualidad.

La figura 4 (página 24) muestra la fecha promedio de construcción de los cuadrados de 1/8 x 1/8 de milla (alrededor de 200 x 200 metros). Se puede observar la reciente recentralización de Chicago en la forma de “rosquillas” de las edades de los edificios en torno al CBD. Los edificios más nuevos están cerca del CBD, mientras que los más viejos están en el siguiente anillo externo. Los edificios en la región más distante son los que tienen mayor probabilidad de haber sido construidos entre 1940 y 1970.

La figura 5 (página 24) resume esta relación comparando la media de la fecha de construcción con la distancia al CBD. Los edificios más viejos están en un anillo a solo 5 millas (8 km) del CBD.

Una buena medida de la densidad estructural es la relación entre el área edificada y el tamaño del lote. La teoría económica predice que las densidades estructurales serán altas en lugares donde los valores del suelo son altos. Las estructuras duran un tiempo largo. ¿Qué tan bien pueden los valores pasados predecir la densidad estructural actual? La figura 6 (página 24) compara la densidad estructural de los edificios en los padrones de tasación del condado de Cook en 2003 con los valores del suelo en 1913 y 1990. Este conjunto de datos incluye el área construida de cada estructura residencial pequeña (seis unidades o menos) en Chicago.

FIGURA 4
Cohortes de fechas de construcción en 2003

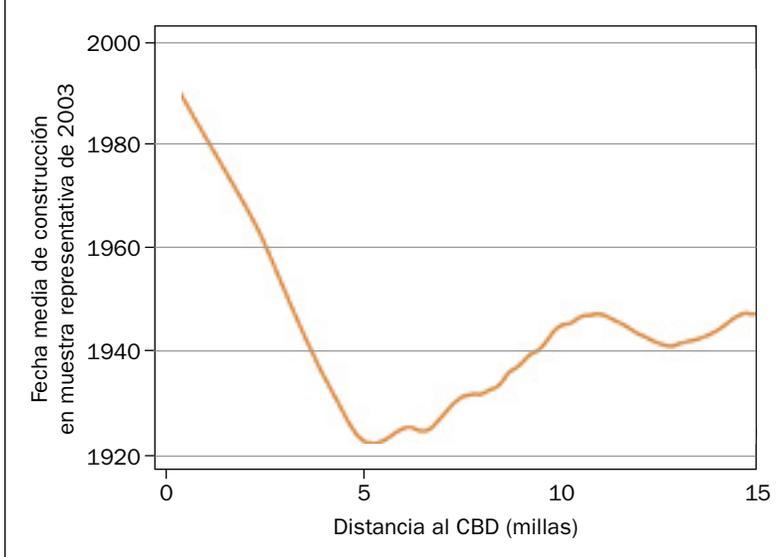


Notas: Las cohortes de fechas de construcción se definen en función de la fecha media de construcción de edificios dentro de 330x330 pies, tal como existían en 2003.

Fuente: Cálculos de los autores usando el padrón de valuaciones de 2003 de Chicago.

La altura de las barras indica las densidades estructurales: Las barras altas tienen relaciones relativamente altas de área construida por tamaño del lote. El color de las barras indica los valores del suelo: Las barras rojas tienen valores relativamente altos del suelo. Por lo tanto, deberíamos esperar una gran cantidad de barras rojas altas y barras verdes bajas. En general, los dos paneles indican una correlación positiva entre densidad estructural y valores del suelo. La correlación es particularmente evidente en el lado norte y en la ribera del lago. La correlación con 1990 es menos clara en

FIGURA 5
Fechas promedio de construcción en función de la distancia al CBD



Fuente: Cálculos de los autores.

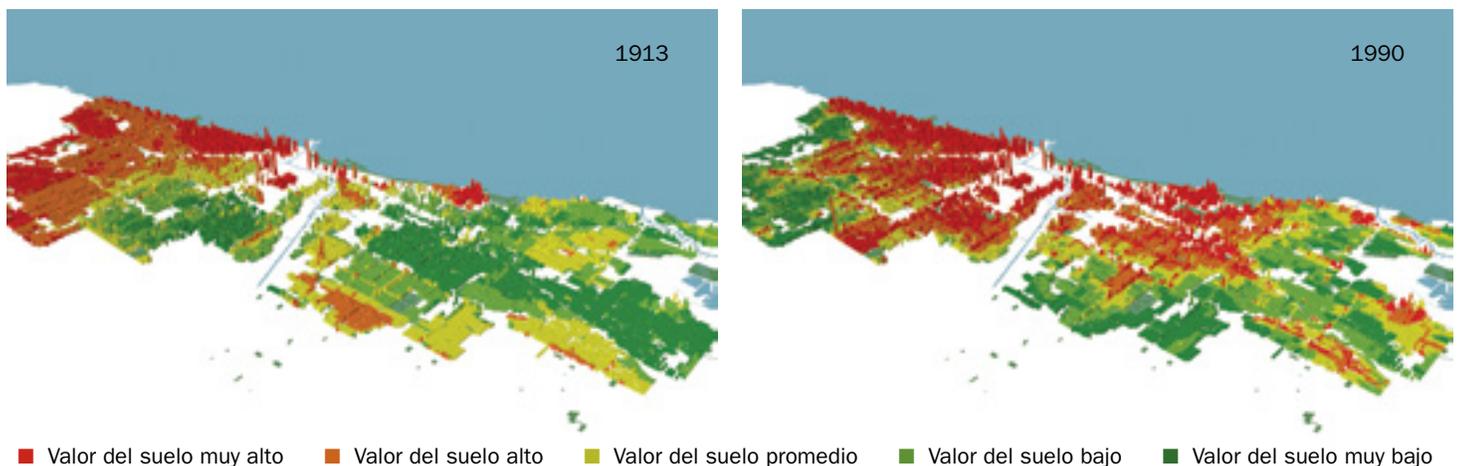
los lados sur y oeste. Hay varias elevaciones en la superficie de densidad que no tienen una contraparte de valores altos del suelo. Una explicación de estos resultados, que coinciden con la reorientación de áreas de precios altos hacia el lado norte, es que las densidades relativamente altas en estas áreas son manifestaciones de un pasado en el que estas manzanas eran relativamente más valiosas y

había un mayor incentivo para usar el suelo de manera más intensiva. El panel de 1913 de la figura 6 sugiere que los valores del suelo tienen en realidad mayor correlación con las densidades de edificios en 2003 que los valores de 1990. La causa de esta aparente anomalía se debe a que la densidad de edificios es un reflejo de las condiciones económicas en el momento de su construcción, y la mayoría de los edificios en esa parte de la ciudad fueron construidos hace mucho tiempo. El pasado sigue ejerciendo una influencia importante sobre el presente.

Conclusión

Los datos de *Olcott* proporcionan una imagen clara de los cambios en la estructura espacial de Chicago durante la mayor parte del siglo XX. Chicago, que nunca fue una ciudad monocéntrica, comenzó el siglo con valores del suelo muy altos en el CBD, a lo largo del lago y junto a las avenidas y bulevares principales que irradiaban del centro. Los valores también fueron altos en áreas de comercios minoristas ubicadas en las intersecciones de las calles principales. Para 1939, el lado norte de Chicago ya había comenzado a mostrar su hegemonía económica. Después, en la década de 1960, la ciudad sufrió un largo período de decadencia en el cual el CBD era la única concentración importante de valores altos del suelo. Desde entonces, la ciudad ha experimentado un resurgimiento notable. Los

FIGURA 6
Intensidad del uso del suelo en 2003 vs. valores del suelo en 1990 y 1913



Nota: En esta figura, la altura de las barras es proporcional a la densidad (la relación de superficie edificada total y área del suelo).

Fuente: Cálculos de los autores usando datos de *Olcott* y el padrón de valuaciones de Chicago.



© Thinkstockphoto/difrona

La influencia del Río Chicago sobre los patrones de desarrollo inmobiliario siguió teniendo importancia durante el siglo XX.

valores altos del suelo ya se extienden a casi todo el lado norte, y han repuntado en partes del lado sur. Nuestro análisis también muestra el importante papel del pasado en la estructura espacial actual de la ciudad. Una consecuencia de esta persistencia es que los valores del suelo de hace un siglo predicen mejor la densidad del inventario de viviendas actual que los valores presentes. **L**

Agradecimientos

Los autores agradecen al Instituto Lincoln de Políticas de Suelos su generoso financiamiento y su apoyo. Asimismo agradecen al Centro de Estudios Metropolitanos de TU-Berlin por alojar al equipo de investigadores durante el proyecto. Quieren dar las gracias a Kristoffer Moeller and Sevrin Waights por su importante contribución en el diseño y coordinación de la recopilación del conjunto de datos. Philip Boos, Aline Delatte, Nuria-Maria Hoyer Sepulveda, Devika Kakkar, Rene Kreichauf, Maike Rackwitz, Lea Siebert, Stefan Tormack y Tzvetelina Tzvetkova brindaron una ayuda inestimable en investigación.

► SOBRE LOS AUTORES

GABRIEL M. AHLVELDT es profesor asociado de la Escuela de Economía y Ciencias Políticas de Londres (LSE) en el Departamento de Geografía y Medio Ambiente, y del Centro de Investigaciones Económicas Espaciales (SERC). Contacto: g.ahlfeldt@lse.ac.uk, www.ahlfeldt.com

DANIEL P. MCMILLEN es profesor del Departamento de Economía de la Universidad de Illinois en Urbana-Champaign. Contacto: mcmillen@illinois.edu

► RECURSOS

Ahlfeldt, Gabriel M., Kristoffer Moeller, Sevrin Waights y Nicolai Wendland. 2011. "One Hundred Years of Land Value: Data Documentation." Centre for Metropolitan Studies, TU Berlin.

Ahlfeldt, Gabriel M. y Nicolai Wendland. 2011. "Fifty Years of Urban Accessibility: The Impact of the Urban Railway Network on the Land Gradient in Berlin 1890–1936." *Regional Science and Urban Economics* 41: 77–88.

Atack, J. y R. A. Margo. 1998. "Location, Location, Location! The Price Gradient for Vacant Urban Land: New York, 1835 to 1900." *Journal of Real Estate Finance & Economics* 16(2) 151–172.

Colwell, Peter F. y Henry J. Munneke. 1997. "The Structure of Urban Land Prices." *Journal of Urban Economics* 41: 321–336.

Cunningham, Christopher R. 2006. "House Price Uncertainty, Timing of Development, and Vacant Land Prices: Evidence for Real Options in Seattle." *Journal of Urban Economics* 59: 1–31.

Dye, Richard F. y Daniel P. McMillen. 2007. "Teardowns and Land Values in the Chicago Metropolitan Area." *Journal of Urban Economics* 61: 45–64.

Hoyt, Homer. 1933. *One Hundred Years of Land Values in Chicago*. Chicago: University of Chicago Press.

McMillen, Daniel P. 2006. "Teardowns: Costs, Benefits, and Public Policy." *Land Lines*, Lincoln Institute of Land Policy 18(3): 2–7.



Antonio Azuela, fellow del Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México, posee títulos de grado en Derecho de la Universidad Iberoamericana (México) y de la Universidad de Warwick (Inglaterra), así como también un doctorado en Sociología por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Desde finales de la década de 1970, Azuela se ha dedicado a la investigación y la enseñanza del derecho urbano y medioambiental desde una perspectiva sociolegal. Su libro “Visionarios y pragmáticos: Una aproximación sociológica al derecho ambiental”, México: UNAM, 2006, es una reconstrucción sociológica de sus experiencias como procurador general en la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) de México desde 1994 hasta 2000. Recientemente editó el libro “Expropiación y conflicto social en cinco metrópolis latinoamericanas”, publicado por la UNAM y el Lincoln Institute of Land Policy en 2013.

Antonio Azuela

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

ANTONIO AZUELA: En 1991, conocí a varios funcionarios del Instituto mientras realizaban un viaje de exploración por México. Mantuve el contacto con ellos porque me interesaba el enfoque del Instituto respecto de la política urbana. Mi relación con el Instituto se afianzó en el año 1998 en una reunión que tuvo lugar en El Cairo, organizada por el Grupo Internacional de Investigaciones sobre Derecho y Espacio Urbano (IRGLUS), en la que el Instituto expresó su interés en un enfoque sociolegal de los problemas del suelo urbano. En el año 2000, tuve el honor de que me invitaran a formar parte del directorio del Instituto. Desde entonces, he mantenido un contacto permanente con el equipo y los programas del Instituto Lincoln.

LAND LINES: *¿Por qué la adquisición pública de suelo se ha convertido en un problema tan crítico, en especial en América Latina?*

ANTONIO AZUELA: La expropiación (es decir, la adquisición obligatoria de suelo por parte del Estado) es un tema muy importante en todo el mundo, ya que es una manera de obtener terrenos para proyectos urbanos públicos. Sin embargo, en América Latina este problema es aún más crítico, debido a la naturaleza débil del Estado en cuanto a los asuntos urbanos. Antes de la transición democrática que experimentó la región, los gobiernos obtenían terrenos fácilmente mediante el uso de mecanismos que se considerarían cuestionables en una democracia. Pero la transición fortaleció al poder judicial, que, por lo general, no es proclive a las intervenciones del gobierno en el mercado. Hoy en día, los propietarios privados tienen cada vez más posibilidades de interferir en la adquisición pública de suelos en la región (con la notable excepción de Colombia, donde una amplia coalición de diferentes profesionales, jueces y organizaciones sociales apoya la doctrina de la función social de la propiedad). Esta tendencia puede observarse, por ejemplo, en la compensación exorbitante que algunos tribunales han otorgado en casos de expropiación de suelo en la ciudad de México y en São Paulo.

LAND LINES: *¿Cuáles son los principales puntos en conflicto?*

ANTONIO AZUELA: El primero es la adopción de políticas económicas que defienden un rol menor del Estado. El segundo tiene que ver con la condición legal de los derechos de propiedad. Cuando las reformas constitucionales permiten a los jueces limitar la facultad de expropiación, dicha restricción no es necesariamente mala, ya que puede dar como resultado una administración pública de mayor calidad, aunque, a corto plazo, ha interferido en la facultad del gobierno de adquirir terrenos urbanos para proyectos públicos. Existen dos excepciones notables: en Brasil y en Colombia, las reformas constitucionales han establecido políticas urbanas inspiradas en ideas de justicia social, aunque solamente en Colombia existe una nueva generación de jueces que actúan conforme a estos principios. En Brasil, los tribunales se encuentran dominados por la visión liberal clásica de la propiedad privada, lo cual interfiere en la capacidad de implementar la función social de la propiedad, una idea que ha circulado por América Latina durante casi un siglo.

LAND LINES: *Muchas jurisdicciones prefieren adquirir terrenos en el mercado abierto en lugar de utilizar instrumentos tales como la expropiación.*

ANTONIO AZUELA: La expropiación no debería ser la primera opción para adquirir terrenos. El desafío es que el gobierno pueda regular diferentes clases de instrumentos con el fin de lograr un objetivo general: reducir el componente del suelo en el costo total del desarrollo urbano. La utilización de la expropiación debe estar garantizada por un marco legal sólido que establezca un equilibrio adecuado entre el poder del Estado y el poder de los propietarios, y debería representar la última alternativa a la hora de adquirir terrenos para proyectos urbanos públicos.

El gran problema es el costo del suelo, pero los mecanismos de intervención del gobierno pueden inflar los precios. Por ejemplo, si no se espera que el uso de la expropiación aumente el valor del suelo y los jueces determinan que la expropiación es el enfoque adecuado, entonces este instrumento puede tener un impacto positivo en los mercados inmobiliarios. Al menos, podemos esperar que la adquisición de terrenos por parte del gobierno no genere un aumento de precios.

LAND LINES: *¿Cuáles son los principales resultados de su investigación en torno a la utilización de la expropiación para el desarrollo urbano en la región?*

ANTONIO AZUELA: Aunque existe una tendencia general de fortalecer los derechos de propiedad, que interfiere en la facultad de expropiación, se observan diferentes variaciones en dicha tendencia dependiendo de la relación entre el poder judicial y el poder ejecutivo en los gobiernos post autoritarios de la región. El proceso de cambio institucional depende menos de las tendencias mundiales que de las fuerzas nacionales o incluso locales, ya que puede observarse que ciertas ciudades siguen caminos diferentes a otras ciudades de un mismo país. Aun cuando los gobiernos municipales adoptaran la misma estrategia, los tribunales de una región protegerán a los propietarios en mayor medida que los tribunales de otras regiones. El área metropolitana de Buenos Aires, por ejemplo, ilustra de qué manera el sistema institucional de la expropiación no es homogéneo, aun dentro de la misma área metropolitana. Así, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las personas que viven en asentamientos informales (denominados “villas miseria”) han recurrido a los tribunales y han impedido el desalojo. Sin embargo, en la provincia de Buenos Aires, el clima político es tal que no existe amenaza de desalojo: la expropiación se utiliza con el fin de garantizar a las personas la permanencia en el lugar donde se han asentado.

Otra lección importante que podemos extraer es que, en América Latina, no existe un diálogo auténtico acerca de la importancia de la expropiación o de las diferentes maneras en que los tribunales han abordado los dilemas que la expropiación presenta. Aunque el pensamiento constitucional de la región es muy rico en ideas sobre ciertos problemas legales, tales como los derechos de los aborígenes y de los ancianos, las políticas urbanas (en particular, la expropiación) no han generado debates profundos entre los juristas. Lamentablemente, estos problemas parecen ser considerados como excepciones, a pesar de la enorme cantidad de personas que vive, ya sea sufriendo o disfrutando, en los grandes centros urbanos.

LAND LINES: *¿Las compensaciones por expropiación son arbitrarias o injustas? De ser así, ¿para quién?*

ANTONIO AZUELA: La compensación inadecuada es, sin duda alguna, uno de los mayores desafíos para el futuro desarrollo de la expropiación como instrumento de política de suelo. En algunos casos, los gobiernos pueden aprovecharse de la impotencia de

ciertos grupos sociales y ofrecerles una compensación ridículamente baja por sus tierras o casas. En otros casos, el poder económico y la influencia de ciertos propietarios pueden generar compensaciones exorbitantes. Pero más allá de estos dos casos extremos, en los que el propietario afectado es o muy vulnerable o muy poderoso, resulta difícil discernir una tendencia dominante.

Una respuesta más precisa a su pregunta requeriría un estudio de mercado sobre una gran cantidad de casos de expropiación a fin de determinar si la compensación es alta o baja al compararla con criterios preestablecidos. No obstante, según las investigaciones existentes, los tribunales generalmente no poseen criterios claros o ampliamente compartidos para determinar si las compensaciones son justas. Además, los tribunales carecen de la capacidad de comprender lo que está en juego en un proceso de transformación urbana en el que se utiliza la expropiación. Consideremos, por ejemplo, el caso de una familia prominente de Ecuador que recibió una compensación muy alta por la expropiación de suelo de cultivo que poseía en la periferia de Quito. Lo notable aquí fue que el organismo que falló en este caso fue el Tribunal Interamericano de Derechos Humanos, y resulta evidente que este tribunal no estableció criterios claros para determinar la suma de la compensación, sino que simplemente realizó un promedio de las valuaciones presentadas por cada una de las partes. La compensación en este caso fue la más alta que haya otorgado este tribunal superior, que fue creado con el fin de atender las violaciones a los derechos humanos cometidas por dictadores, aunque terminó beneficiando a los propietarios privados a expensas del interés público. El hecho de que este caso no haya generado un escándalo entre los constitucionalistas de la región indica el grado de marginalización que presentan los problemas legales urbanos en América Latina.

LAND LINES: *¿Cuáles son las tendencias que usted ha observado que están cambiando?*

ANTONIO AZUELA: Observo con cierto optimismo que muchos tribunales y gobiernos municipales de la región están atravesando un proceso de aprendizaje e intentando no repetir los errores judiciales del pasado. Lamentablemente, estas lecciones raramente trascienden el área local afectada para incorporarse al saber jurídico regional común.

LAND LINES: *¿Qué tipo de educación o capacitación recomendaría usted?*

ANTONIO AZUELA: Lógicamente, debemos intensificar el intercambio entre las diferentes disciplinas y países y colocar a los tribunales en el centro del debate, ya que estos son los que tomarán las decisiones finales. Sus fallos deberían expresar la mejor síntesis posible de un acervo de conocimientos que debemos construir en torno a la dinámica urbana de la región. En los contactos que hemos tenido con diferentes tribunales, con el apoyo del Instituto Lincoln, descubrimos que, una vez establecido el diálogo, los jueces ven la necesidad de aprender más a fin de comprender los efectos de sus decisiones. En otras palabras, aunque los tribunales parecen no mostrar un gran interés en los problemas urbanos, tal como se demuestra en la actitud rutinaria de sus decisiones diarias, pueden igualmente entrever nuevas perspectivas para su propio desarrollo profesional dentro del contexto de un análisis crítico de problemas urbanos.

LAND LINES: *¿Cuáles son los problemas críticos que deben analizarse en mayor profundidad?*

¿Qué es lo que aún no sabemos?

ANTONIO AZUELA: Deberíamos intentar comprender la lógica de las decisiones emanadas de los tribunales de la región. Con frecuencia interpretamos de manera simplista las medidas tomadas por los tribunales, ya que los medios de comunicación tienden a amplificar los peores casos. No obstante, muchos jueces se esfuerzan por encontrar la mejor solución posible para cada caso. ¿Y en qué condiciones realizan su labor? Uno de los desafíos que conlleva investigar estos problemas en América Latina es el de comprender el mundo real en el que se toman dichas decisiones, además de los temas de la corrupción y la incompetencia, tan comunes pero siempre relevantes. Debemos analizar los datos estadísticos con el fin de obtener tendencias generales, junto con la aplicación de un enfoque etnográfico sobre el funcionamiento de los tribunales. Sólo entonces seremos capaces de entender qué es lo que debe reformarse para mejorar el rendimiento de los tribunales en los conflictos urbanos. Aunque es muy importante determinar quién resulta favorecido por las decisiones de los tribunales (lo que puede lograrse analizando el contenido de los fallos judiciales), necesitamos comprender mejor las condiciones en las cuales se toman dichas decisiones. Y para ello, debemos acercarnos mucho más a los tribunales. 

Becarios David C. Lincoln, 2013–2014

Las becas David C. Lincoln de tributación del valor del suelo (LVT) fueron establecidas en 1999 para incentivar el interés académico y profesional en este tema mediante el respaldo a proyectos de investigación importantes. El programa de becas honra a David C. Lincoln, expresidente de la Fundación Lincoln y primer presidente del Instituto Lincoln, y a su interés desde hace mucho tiempo en LVT. El programa alienta a académicos y profesionales a realizar trabajos nuevos en teoría básica de LVT y sus aplicaciones. Estos proyectos de investigación aumentan nuestro conocimiento y comprensión sobre la tributación del valor del suelo como un componente de los sistemas fiscales contemporáneos en países de todo el mundo. Los becarios David C. Lincoln de 2013-2014 que se anuncian aquí constituyen el grupo número 14. Este programa es gestionado por el Departamento de Valuación y Tributación del Instituto Lincoln.

David Albouy

Profesor Asociado de Economía, Universidad de Illinois en Urbana-Champaign

Valor del suelo urbano: Medición y teoría

Este proyecto tiene como objetivo la estimación de las diferencias en el valor del suelo en áreas metropolitanas de los EE.UU., con el uso de una nueva base de datos amplia de los valores de mercado. Estas diferencias, que se explican por las características del sitio, el tamaño del lote, la distancia y las regulaciones, se usan para estimar los parámetros de producción de viviendas residenciales e, incluso, para medir la participación del suelo en el ingreso. El proyecto también estimará los costos y beneficios de los “impuestos reguladores” sobre el suelo, para determinar si reducen el valor del suelo. Finalmente, la investigación considerará la teoría de valores de suelo urbano en un sistema urbano de ciudades heterogéneas.

Alex Anas

Profesor de Economía, Universidad Estatal de Nueva York en Buffalo

Los efectos de la tributación del valor del suelo en Los Angeles y París usando un modelo de equilibrio general computable

El proyecto utilizará el modelo RELU-TRAN (Economía Regional, Uso del Suelo y Transporte), un modelo de equilibrio general computable dinámico que ha sido estimado económicamente y calibrado para las regiones de Los Angeles y el área metropolitana de París. Las simulaciones sistemáticas para L.A. y París revelarán los efectos de un desplazamiento hacia la tributación del suelo sobre la densidad de uso del suelo, población y dispersión laboral, el crecimiento urbano desordenado, los mercados laborales y la congestión de tráfico. Las simulaciones también cuantificarían la eficiencia económica y los efectos de equidad al desplazar la tributación sobre los ingresos y el uso hacia impuestos sobre el suelo en L.A. y París, que son dos áreas metropolitanas muy distintas.

Calvin A. Kent

Profesor Distinguido Lewis de Negocios, Universidad Marshall

Tributación estatal y local ad valorem de intereses minerales

Si bien los impuestos sobre la propiedad han recibido gran atención, particularmente en contextos urbanos, se han investigado muy poco los impuestos ad valorem sobre los intereses minerales. No obstante, los intereses minerales han sido una fuente importante de ingresos tributarios sobre la propiedad para gobiernos de muchos estados. Su importancia ha crecido debido al avance de la tecnología de extracción y el crecimiento económico. Este estudio proporcionará una exhaustiva recopilación de las diversas metodologías utilizadas por los estados para tributación por la propiedad mineral. También analizará el impacto económico

de estos impuestos y considerará cómo se corresponden con los “Cánones de tributación” de Henry George.

Zhou Yang

Profesor Asistente de Economía, Universidad Robert Morris

Los efectos indirectos de los impuestos de tasa dual sobre la propiedad en Pensilvania: ¿Un juego de suma cero o de suma positiva?

Este proyecto será el primero en investigar empíricamente las repercusiones del impuesto de tasa dual (tasa partida) sobre la actividad económica en las jurisdicciones aledañas con tasa única en Pensilvania. Usando un conjunto de datos único y multifacético, este proyecto propone un nuevo modelo empírico para explorar el impacto económico de los impuestos de tasa dual sobre la propiedad en municipalidades adyacentes. Las conclusiones de este estudio tienen implicaciones políticas importantes y pueden facilitar a los gobiernos locales la toma de decisiones referentes a las reformas de sus sistemas tributarios sobre la propiedad.

Calendario de programas — América Latina

22 AL 25 DE ABRIL DE 2014

Quito, Ecuador

Conversatorio “Catastros Multifinalitarios para una Mejor Planificación Territorial”

Martim Smolka, Senior Fellow, Lincoln Institute of Land Policy

Diego Erba, Lincoln Institute of Land Policy

Banco del Estado de Ecuador y Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador

Este conversatorio pretende brindar las herramientas necesarias para que gobiernos municipales autónomos y descentralizados puedan implementar catastros para facilitar la planificación y gestión del suelo a nivel local, orientar el suministro de servicios públicos y obtener ingresos tributarios incrementales.

26 AL 30 DE MAYO DE 2014

Puebla, México

El catastro aplicado a la gestión del suelo y el financiamiento urbano

Martim Smolka, Senior Fellow, Lincoln Institute of Land Policy

Diego Erba, Lincoln Institute of Land Policy

El objetivo del curso es analizar la relevancia de los sistemas catastrales como instrumentos catalíticos de planificación y facilitadores de financiamiento en ciudades de América Latina. Los participantes tendrán la oportunidad de adquirir los conocimientos básicos y un lenguaje común para conversar con profesionales que se especializan en técnicas catastrales. El curso es interdisciplinario y está destinado a profesores, investigadores, profesionales de entidades públicas, agencias internacionales, desarrolladores inmobiliarios, ONG y consultores involucrados en actividades catastrales y en la planificación, gestión, formulación e implementación de políticas urbanas.

26 AL 30 DE MAYO DE 2014

Curitiba, Brasil

Curso sobre el financiamiento del desarrollo urbano:

Instrumentos básicos para la gestión de valor inmobiliario

Martim Smolka, Senior Fellow, Lincoln Institute of Land Policy

Instituto Municipal de Administración Pública de Brasil

Universidad Federal de Paraná, Brasil

Ministerio de las Ciudades de Brasil

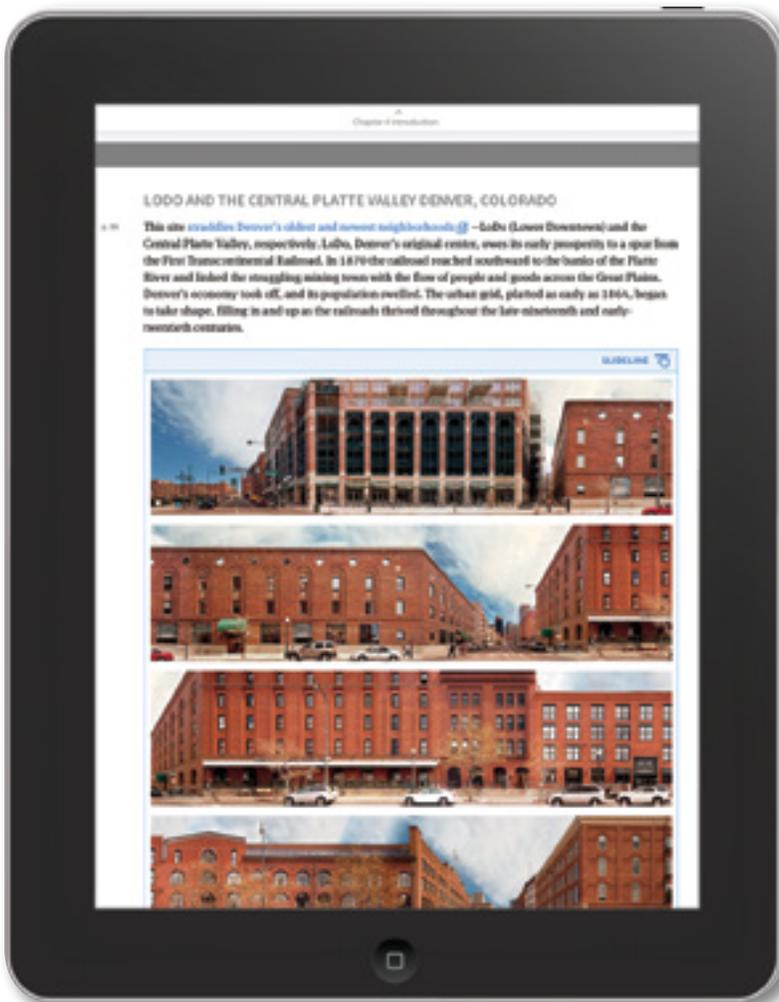
Este curso describirá alternativas económicamente efectivas para financiar el desarrollo urbano. El curso está dirigido a administradores públicos y asesores municipales técnicos o legales responsables por la formulación e implementación de políticas públicas sobre la planificación y gestión de ciudades u obras públicas.

FOCO SOBRE EL SITIO WEB

INKLING HECHO PARA CAMINAR



El enlace “comprar ebook inkling” dirige a los usuarios al sitio web de Inkling, donde podrán descargar una muestra gratis o crear una cuenta para comprar el libro electrónico por US\$19.95.



El best-seller del Instituto Lincoln, escrito por la diseñadora urbana Julie Campoli, es ahora un destacado libro electrónico Inkling, disponible en www.lincolninst.edu/pubs/2150_Made-for-Walking.

El formato interactivo Inkling ofrece a los lectores una experiencia más de fondo en 12 barrios aptos para peatones de los Estados Unidos y Canadá, donde los residentes pueden vivir cómodamente sin tener automóvil. Por medio de visitas autoguiadas, mapas despegables a escala, panorámicas desplegadas y presentación de diapositivas, los usuarios pueden examinar cómo la forma urbana influye en el comportamiento de viaje y la vitalidad de un barrio.

El contenido de Inkling, ideal para cursos educativos, se puede compartir por las redes sociales y permite el uso de búsquedas. Usando Twitter o Facebook los lectores pueden hacer preguntas e intercambiar notas en los márgenes virtuales del libro y compartir segmentos interactivos en su red social. El libro *Made for Walking* de Inkling está disponible para iPad, iPhone y navegadores web de computadoras Macintosh y Windows. La plataforma tendrá soporte de Android más adelante, en 2014. Un capítulo gratis de muestra incluye un video educativo de cinco minutos de duración.

Land Lines

ABRIL 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.

