

Land Lines

OCTUBRE 2014

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY



EDITORA
Maureen Clarke

PRESIDENT Y DIRECTOR EJECUTIVO
George W. McCarthy

PRESIDENTE DEL DIRECTORIO Y GERENTE DE INVERSIONES
Kathryn J. Lincoln

DISEÑO Y PRODUCCIÓN
David Gerratt
www.NonprofitDesign.com

COORDINADORA DE PUBLICACIONES
Susan Pace

TRADUCCIÓN
Ana Franco
Language Schools International

EDICIÓN VERSIÓN EN ESPAÑOL
Laura Mullahy

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 multidisciplinares 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 o 1-800-526-3873
Fax: 1-617-661-7235 o 1-800-526-3944

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

Web: www.lincolnst.edu

ÍNDICE



PÁGINA 2



PÁGINA 9

ARTÍCULOS DESTACADOS

2 La ciudad oculta: El mercado inmobiliario subterráneo de Beijing

ANNETTE M. KIM

Más de un millón de personas viven en apartamentos subterráneos en Beijing. Estas pequeñas viviendas, generalmente sin ventanas, son la única opción de vivienda accesible para muchos trabajadores que tienen su empleo en el centro de la ciudad. En este artículo, la autora analiza este submercado de alquiler de viviendas para personas de bajos ingresos.

9 ¿Podrá reducir un cinturón verde los eriales de Detroit?

MARK SKIDMORE

Este artículo, el primero de una serie de dos, reseña las causas fiscales y repercusiones del superávit de propiedades vacantes y públicas en Detroit, y considera la posibilidad de transformar algunas parcelas en espacios abiertos.

DEPARTAMENTOS

1 Mensaje del presidente

Redesarrollo de las ciudades para el futuro

20 Perfil académico

David Vetter sobre el financiamiento de infraestructura para responder a la presión de la población urbana en Brasil

22 Nuevo libro del Instituto Lincoln

Catalizadores de conservación: Las instituciones académicas como agentes naturales

23 Simposio Internacional sobre Sistemas de Gestión del Suelo, Beijing

23 Programas de becas

25 Documentos de trabajo

27 En memoria de Lillian Lincoln Howell



Vista aérea de Detroit.

© Alex MacLean/Landslides

Redesarrollo de nuestras ciudades para el futuro

En mis tiempos de becario en la Universidad de Cambridge, durante la década de 1990, mi colega y amigo Wynne Godley, que ya no está entre nosotros, pasaba a buscarme los domingos para llevarme a una de las iglesias medievales de las que pueden verse en todo lugar en los pueblos de East Anglia. Wynne decía frecuentemente que “una iglesia es más un proceso que un edificio. Se desarrolla a lo largo de los siglos e involucra a generaciones de familias en su construcción y mantenimiento”. Wynne tenía buen ojo para los detalles arquitectónicos, por lo que podía señalar un contrafuerte o un campanario que ilustraba la práctica de una técnica específica, el uso de materiales fuera de lo común, o ambos. Una sola iglesia ofrecía un registro vivo y estratificado de la forma en que cada generación en una comunidad resolvía el desafío de construir y mantener grandes espacios cerrados y abiertos que posibilitaran la belleza del culto.

En este sentido, las ciudades tienen mucho de iglesias medievales. A medida que transcurre el tiempo, las ciudades ilustran la colaboración de generaciones de residentes, así como también la evolución de las herramientas económicas, técnicas e, incluso, sociales que se utilizaron para construirlas y mantenerlas. Las reliquias de mármol que encontramos en Roma son un testimonio vivo de la estética y los valores antiguos y de la ingenuidad en la construcción, mientras que la ciudad moderna florece a su alrededor. El icónico horizonte de Manhattan, en apariencia inmóvil, en realidad fluye constantemente y hoy en día evoluciona en forma radical a fin de responder a las demandas de sustentabilidad, resiliencia, desarrollos mixtos y otras cuestiones del siglo 21.

Los límites de las ciudades también evolucionan y narran otra historia de importancia crucial. Es posible que el futuro de nuestro planeta dependa de nuestra capacidad de comprender dicha historia y desarrollar las herramientas y la voluntad colectiva necesarias para gestionar el patrón y la progresión del crecimiento urbano. Shlomo (Solly) Angel documenta esta trayectoria en el *Atlas of Urban Expansion* (Lincoln Institute of Land Policy, 2012), en el que se utilizan imágenes satelitales captadas a lo largo de décadas con el fin de llevar un registro de la evolución espacial de 120 ciudades en todo el mundo, desde Bamako y Guadalajara hasta Shangai y Milán. El último medio siglo de crecimiento urbano ha proporcionado un cuento con moraleja sobre la seducción de la expansión urbana descontrolada, un camino sin mucha resistencia que genera beneficios económicos de forma rápida pero cuyo desarrollo es poco sustentable. Nuestra capacidad para controlar la huella ecológica que dejamos y minimizar nuestro impacto a nivel mundial estará estrechamente relacionada con nuestra capacidad para planificar y construir asentamientos humanos más densos y eficientes. En vista de la predicción de las Naciones Unidas en cuanto a una población urbana mundial que casi se duplicará



George W. McCarthy

para llegar a las 6 mil millones de personas en el año 2050, la suerte del planeta dependerá de si los humanos, como especie, podremos adoptar un paradigma de desarrollo más apropiado en este medio siglo por venir.

A medida que nos esforzamos en reinventar nuestros asentamientos urbanos, nos enfrentaremos a un viejo enemigo: el suelo que ya ha recibido mejoras y desarrollo pero que debe adaptarse a usos nuevos. Aunque no desconocemos este proceso tan polémico, podemos decir que todavía no hemos logrado descifrar el código para gestionarlo. En este número de *Land Lines* analizamos

algunas de las necesidades impulsoras que requerirán enfoques creativos para el redesarrollo en diferentes ciudades y contextos: cómo cubrir la demanda insatisfecha de vivienda que lleva a millones de trabajadores en Beijing a habitar en viviendas subterráneas; cómo financiar la infraestructura para gestionar la presión de la población en Río de Janeiro y otras ciudades de Brasil; o cómo darle nuevos usos al suelo ante la agonía derivada de un completo ajuste industrial, demográfico y fiscal en Detroit. Estos lugares son diferentes entre sí, pero todos enfrentarán desafíos similares a medida que evolucionen en las décadas futuras.

En el Instituto Lincoln somos profundamente conscientes de la necesidad de nuevas ideas y nuevas prácticas que faciliten el redesarrollo sustentable del suelo que ya se ha desarrollado o ya se encuentra ocupado. Durante el próximo año, comenzaremos a generar un emprendimiento intelectual para tratar los múltiples desafíos de la regeneración urbana, extrayendo lecciones de las medidas tomadas tiempo atrás en los Estados Unidos y en otros países desarrollados después de la Segunda Guerra Mundial, buscando maneras nuevas y creativas de financiar la infraestructura para mejorar el suelo en asentamientos informales que ahogan a las ciudades en los países en vías de desarrollo, o reavivando la salud fiscal de ciudades tradicionales del acervo estadounidense, como Detroit, descubriendo las causas que provocaron la insolvencia y probando soluciones para remediarla.

Las iglesias medievales que visité durante la década de 1990 ofrecían lecciones en piedra: técnicas y materiales innovadores que permitían a los arquitectos medievales desafiar a la gravedad. Y tal vez lo que resulta más importante es el hecho de que eran monumentos al esfuerzo comunitario y al compromiso a largo plazo de las congregaciones que construyeron y sostuvieron estas iglesias durante siglos. Al fin y al cabo, la supervivencia humana podría depender de nuestra habilidad para superar, de forma similar, las fuerzas centrípetas que socavan la acción colectiva, y construir y mantener las estructuras sociales y los marcos normativos con el fin de desarrollar y redesarrollar nuestras ciudades para el bien mutuo y para la posteridad. **L**



La ciudad oculta

El mercado inmobiliario subterráneo de Beijing

Sim Chi Yin/VII

Este empleado de una empresa de administración de propiedades vive con su esposa y su hijo en esta habitación de 7 metros cuadrados en un sótano en la zona oeste de Beijing.

Annette M. Kim

Hoy en día, cerca de un millón de personas vive en apartamentos subterráneos en Beijing, donde, para los 23 millones de habitantes de la gran ciudad, las viviendas sociales cercanas a los lugares de trabajo son muy escasas (Xing 2011). Estas unidades habitacionales por lo general son subdivisiones sin ventanas en sótanos y en refugios antiaéreos, cuyo tamaño promedio es de 9,75 metros cuadrados.

En agosto de 2010, Beijing estableció un plan de tres años para evacuar a los inquilinos de estas viviendas subterráneas. Los desalojos comenzaron en 2011, especialmente en los distritos urbanos más céntricos con valores de suelo caros, pero la demanda continúa siendo alta. En algunas áreas de la ciudad, particularmente en los distritos periféricos, pueden verse en la calle anuncios de alquileres subterráneos y, en Internet, también existen miles de avisos de alquiler de unidades subterráneas.

El presente artículo está basado en el análisis de este fenómeno llevado a cabo por la autora en los

años 2012 y 2013, cuando los avisos en Internet de apartamentos subterráneos eran una actividad dinámica y creciente. Los listados de alquiler analizados contienen suficiente información sobre las unidades en particular, tales como ubicación, precio, tamaño, comodidades y nivel de subsuelo, para evaluar la dinámica de este submercado de alquiler de viviendas para personas de bajos recursos.

Escasez de viviendas de alquiler accesible

Tal como ocurre en la mayoría de las ciudades chinas, Beijing sufre una grave escasez de viviendas de alquiler accesible, a consecuencia de la migración masiva hacia los centros urbanos (Liu y otros 2013; Xie y Zhou 2012). La ciudad también tiene una gran cantidad de espacio subterráneo, derivada de una política del año 1950 que establece que todos los edificios nuevos deben tener un subsuelo común y refugios antiaéreos. Los códigos de edificación especifican las pautas de construcción, inclusive la provisión de infraestructura, como electricidad, agua y alcantarillado. Esta disponibilidad de

espacio subterráneo ha crecido de forma exponencial en medio del extraordinario *boom* de la construcción que se ha producido en China en las últimas décadas. Algunos complejos constan de hasta 600 unidades por debajo del nivel del suelo.

Como forma de abordar el déficit de vivienda, las políticas oficiales promovieron, durante 24 años en época de paz, la utilización “económica” de este espacio subterráneo, y uno de los usos establecidos por dicha política fue el residencial (BMBCAD 1986). Sin embargo, en 2010 Beijing cesó de otorgar nuevos permisos de uso de apartamentos subterráneos e instituyó el plan de tres años mencionado anteriormente con el fin de evacuar a los residentes. En vista de la cantidad de personas involucradas y la falta de alternativas de vivienda social, este proceso ha presentado diferentes desafíos, como el hecho de que los propietarios de estas unidades están demandando una compensación por derechos de ocupación que habían adquirido cuando las unidades eran legales.

Viviendas financiadas por el Estado

Desde que China hizo la transición a un mercado privado desde una economía de planificación centralizada, en la que el estado proporcionaba todas las viviendas, el sector inmobiliario ha crecido de forma explosiva. Consideradas principalmente como un vehículo de inversión, las nuevas unidades privadas son accesibles únicamente a aquellos que poseen suficientes ahorros para comprar una vivienda con poco financiamiento.

Las restricciones en la oferta de terrenos constituyen otro obstáculo para la provisión privada de vivienda. Debido a que la intención del Estado, propietario de todos los terrenos del país, es proteger el suelo agrícola fértil, ha prohibido el desarrollo en las áreas rurales de la periferia urbana. Aun así, dichas zonas han experimentado una rápida construcción de proyectos de vivienda por parte de personas que se asientan informalmente. Estos “pueblos urbanos” proporcionan viviendas privadas a una cantidad de entre 5 y 6 millones

Estas trabajadoras de un centro comercial comparten temporalmente una pequeña habitación subterránea sin ventanas en Beijing.



Sim Chi Yin/VII

TABLA 1
Comparación de los niveles de alquiler de los programas de vivienda social

Tipo	Lian Zu Fang	Jing Ji Shi Yong Fang	Gong Zu Fang	Xian Jia Fang
Traducción	Casa de alquiler bajo	Vivienda social económica	Vivienda pública de alquiler	Casa con límite de precio
Derechos de propiedad	Propiedad pública	Propiedad privada	Propiedad pública	Propiedad privada
Año de inicio del programa	2001	2001	2011	2007
Tamaño en metros cuadrados	< 50	No corresponde	< 60	< 90
RMB por m ²	40 Fuente: www.bjjs.gov	2.500–5.000 (estimación aproximada) Fuente: http://m.focus.cn/bj/loupan	20–50 Fuente: www.bjjs.gov	8.000–20.000 (estimación aproximada) Fuente: http://m.focus.cn/bj/loupan

Fuente: HU Hai-feng, HU Ji-ya, 2012.

de personas de bajos ingresos que no pueden acceder a viviendas cercanas al centro de la ciudad, pero el gobierno ha estado intentando demoler estas viviendas.

El Estado chino ofrece cuatro tipos de proyectos de vivienda social, especialmente para empleados públicos con bajos ingresos (ver tabla 1). Los primeros tipos de asistencia fueron el programa *lian zu fang*, que ofrecía viviendas de alquiler a las familias más pobres, y el programa *jing ji shi yong fang*, que proporcionaba oportunidades de acceder

a la propiedad de una vivienda con subsidio.

En 2011, el gobierno lanzó un programa para construir más viviendas de alquiler (*gong zu fang*) para personas recientemente graduadas de la universidad y trabajadores cualificados en sectores clave, como la industria de alta tecnología. No obstante, debido a que este programa es algo reciente, la cantidad de unidades de alquiler accesible todavía es relativamente baja. Por otro lado, los

proyectos de vivienda *xian jia fang* están dirigidos a la población desplazada. A pesar de la gran cantidad de unidades que se han construido para residentes de bajos ingresos a lo largo de los años, la demanda supera con creces la oferta, produciéndose una larga lista de espera.

Algunos complejos constan de hasta 600 unidades por debajo del nivel del suelo. Aproximadamente el 50 por ciento de las unidades anunciadas se encuentran a uno o dos niveles bajo la tierra.

La barrera del hukou

En Beijing, el *hukou* o permiso de registro de familias, es un requisito previo para acceder a cualquiera de los cuatro tipos de viviendas sociales mencionados. A modo de una retención de la planificación central, el *hukou* otorga a las familias el derecho a los servicios públicos en el lugar de residencia que el gobierno les ha asignado, pero les restringe recibir dichos servicios en otros lugares. Las personas que nacieron dentro de un *hukou* en grandes ciudades son elegibles para recibir mejores servicios educativos, de salud y de infraestructura. A no ser que un empleador patrocinado por el Estado solicite un cambio en el *hukou* de un trabajador, las personas que no poseen un *hukou* en las principales ciudades siguen enfrentándose a una barrera importante para acceder a las oportunidades económicas.

La figura 1 muestra la ubicación actual de los programas públicos de vivienda para las personas que poseen un *hukou* en Beijing. Al igual que ocurre en otros lugares del mundo, los proyectos de vivienda social se encuentran, como ya se ha mencionado, en las áreas más apartadas de la ciudad, donde los terrenos son menos caros pero, también, menos demandados. El subalquiler, otra de las características típicas de los proyectos de vivienda social, se encuentra muy difundido, pues los beneficiarios del programa cobran un alquiler a sus inquilinos por los apartamentos que les proporcionó el Estado.

Análisis del mercado subterráneo

En nuestro estudio hicimos uso de los listados detallados de viviendas subterráneas en alquiler que se encuentran disponibles en Ganji.com. Estos listados resultaron muy útiles para llevar a cabo el análisis, ya que el sitio estaba bien organizado y tenía la mayor cantidad de avisos. Utilizamos el término de búsqueda “地下室” o “unidad subterránea”, con lo que obtuvimos el alquiler mensual, la superficie en metros cuadrados, la ubicación específica, las comodidades y otras características de los apartamentos subterráneos, tales como el nivel de subsuelo. De los 7.312 anuncios que recabamos desde octubre de 2012 hasta septiembre de 2013, seleccionamos 3.677 entradas singulares con información completa. Tal como muestra la figura 1, estas unidades se encuentran bien distribuidas por toda la ciudad, lo que refleja el requisito de que todos los edificios de nueva construcción en Beijing posean un espacio subterráneo.

Resulta importante destacar que estos anuncios representan lo que probablemente es el sector de

mayor poder adquisitivo del mercado inmobiliario subterráneo. Los propietarios que publican sus anuncios en Internet suelen tener un mayor nivel de educación y más recursos. Los anuncios normalmente vienen acompañados de fotografías, para demostrar la calidad relativamente alta de la vivienda.

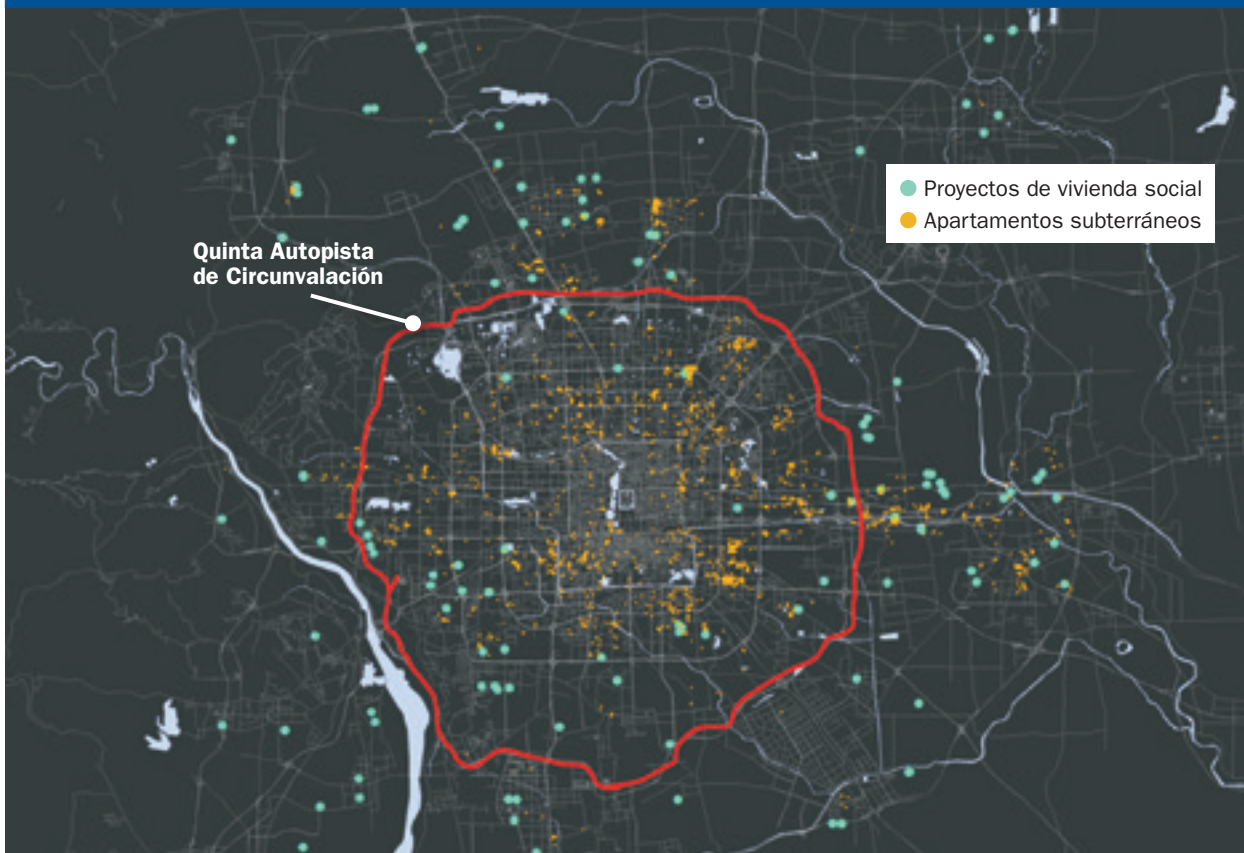
Además, la intención de los propietarios de publicar los anuncios sugiere que se sienten relativamente seguros en cuanto a la tenencia de las unidades.

La tabla 2 contiene estadísticas descriptivas de las 3.677 unidades habitacionales subterráneas estudiadas.

La mediana de tamaño de las unidades es de 9,75 metros cuadrados, levemente menor que el mínimo de 10 metros cuadrados de Beijing y que la superficie habitacional general promedio per cápita (28,8 metros cuadrados por persona). Aun

La proximidad al lugar de trabajo y al transporte hace que a muchos residentes de bajos recursos les compense vivir en habitaciones subterráneas .

FIGURA 1
Distribución de los proyectos de vivienda social y viviendas subterráneas en Beijing



Fuente: Cálculos de la autora.

así, los apartamentos son por lo general más grandes que un dormitorio promedio para trabajadores, que sólo llega a 6,2 metros cuadrados (Xie y Zhou 2012).

El alquiler promedio mensual de 436 RMB (US\$70) confirma que los apartamentos se encuentran en el sector de mayor poder adquisitivo de las viviendas para trabajadores migrantes. Según un estudio llevado a cabo por el gobierno en 2012,

cerca del 48 por ciento de los trabajadores migrantes en Beijing paga menos de 300 RMB (US\$48) por mes, un 27 por ciento paga entre 301 RMB y 500 RMB (US\$48–US\$80) y un 17 por ciento paga más de 1.000 RMB (US\$160) (Xie y Zhou 2012). Es decir que estas unidades subterráneas en alquiler representan, por lo general, un tipo de vivienda con más valor para los trabajadores migrantes que los dormitorios comunes para trabajadores o las viviendas en pueblos urbanos.

En promedio, las unidades subterráneas se encuentran a menos de 11 kilómetros del centro de la ciudad, con una desviación estándar de 6,2 kilómetros, lo que las ubica definitivamente dentro de la Quinta Autopista de Circunvalación. Con estas ventajas de ubicación, los apartamentos ofrecen potencialmente costos más bajos de traslado ida y vuelta al trabajo, así como mejores oportunidades económicas. De manera similar, la distancia promedio a la estación de metro más cercana es de poco más de 1 kilómetro, lo que se considera una distancia caminable.

Cerca de un 50 por ciento de las unidades anunciadas se encuentran a uno o dos pisos por debajo del nivel del suelo. El 50 por ciento restante son semisubterráneas, como los denominados “apartamentos jardín” de los Estados Unidos, que tienen una pequeña ventana cerca del cielorraso de la habitación. Según nuestro análisis preliminar, el hecho de que la unidad estuviera a uno o dos niveles por debajo del suelo no presentaba ninguna diferencia estadística en cuanto al precio, habiendo considerado otras variables. Con respecto a las comodidades, cerca del 25 por ciento de los anuncios de las unidades indicaba que tenían calefacción, más de la mitad mencionaba la conectividad a Internet, aproximadamente el 25 por ciento señalaba la presencia de cámaras de vigilancia y menos de un 12,5 por ciento indicaba la existencia de guardias de seguridad.

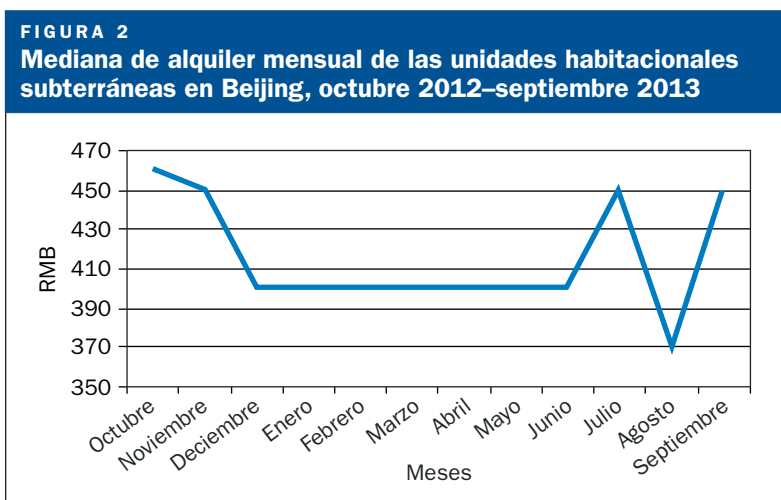
Análisis de la dinámica de mercado

En nuestro estudio analizamos si la demanda en este submercado inusual de viviendas subterráneas es similar al mercado convencional sobre el suelo. En particular, la desventaja de vivir por debajo del nivel del suelo puede ser muy grande; además, este tipo de viviendas es, por lo general, tan pequeña que las demás variables estándar en los modelos de precios hedónicos pueden llegar a ser más pronunciadas o diferenciarse de alguna otra manera.

TABLA 2
Estadísticas descriptivas para la muestra de apartamentos subterráneos

Variable	Media	Desviación estándar
Alquiler mensual (en RMB)	436,019	186,963
Tamaño (en metros cuadrados)	9,752	2,908
Distancia a Tiananmén (en kilómetros)	10,781	6,213
Distancia a la estación de metro más cercana (en kilómetros)	1,078	1,285
Cantidad de líneas de metro en un radio de 800 metros	0,660	0,689
Sin ventanas	0,525	0,499
Calefacción	0,240	0,427
Gas	0,024	0,153
Aire acondicionado	0,030	0,170
Internet	0,553	0,497
Guardia de seguridad	0,138	0,345
Cámara de vigilancia	0,261	0,439
Temporada baja	0,605	0,489

Fuente: Cálculos de la autora. Cantidad de observaciones = 3.677.



Fuente: Cálculos de la autora.



© Sim Chi Yin/VII

Nuestro análisis estadístico consistió en una progresión escalonada en la que se intentó ajustar las variables de la prueba a un modelo base que incluye las variables que la bibliografía ya considera significativas. Los resultados del análisis resultaron ser los previstos, ya que todas las variables fueron significativas y apuntaban en la misma dirección. Por ejemplo, el alquiler aumenta cerca del 3,3 por ciento por cada metro cuadrado en que se incrementa el tamaño de la unidad, y un 3,6 por ciento por cada kilómetro en que se reduce la distancia hasta el centro de la ciudad. El acceso al transporte también es significativo. La cercanía a una estación de metro aumenta el alquiler en 1,8 por ciento por kilómetro; y para cada estación de línea de metro en un radio de 800 metros, el alquiler aumenta un 2,8 por ciento.

Debido a que el desempeño de nuestro modelo de precios hedónicos fue el mismo que el de otros modelos, con las mismas variables principales significativas y en la misma dirección, el fenómeno

de la vivienda subterránea es, evidentemente, un mercado. El surgimiento de este mercado sugiere que existe una fuerte demanda de viviendas en alquiler –especialmente entre las familias de bajos ingresos– que ni el mercado formal ni los programas públicos de vivienda pueden satisfacer. Este es un hecho evidente, en vista de que las normas sobre *hukou* no permiten a los trabajadores migrantes presentar solicitudes a los programas públicos de vivienda, y que se sabe que incluso los residentes de bajos ingresos de Beijing que poseen un *hukou* ocupan viviendas subterráneas.

Los resultados de nuestro análisis sugieren que la máxima prioridad de la población de bajos ingresos y a menudo migrante de Beijing es la proximidad al lugar de trabajo y al transporte. Vivir en habitaciones subterráneas merece la pena cuando la contrapartida es su ubicación céntrica. Además, al comparar los alquileres de estas unidades con los de las viviendas públicas, tal como muestra la tabla 1, observamos que, aunque los costos por

Un periodista de negocios y un editor de Internet, amigos desde su pueblo de origen en la provincia de Hebei, comparten un apartamento subterráneo con una pequeña ventana en la zona oeste de Beijing para ahorrar dinero.

metro cuadrado sean mayores, el alquiler total de la unidad subterránea es mucho menor (Hu y Hu 2012). Así, el mercado subterráneo satisface la demanda de aquellas personas con ingresos por debajo de los niveles a los que apuntan los programas de vivienda social.

Conclusiones

Las viviendas subterráneas representan un fenómeno de grandes proporciones en Beijing. En Internet encontramos miles de avisos de alquiler de apartamentos subterráneos, y esa cantidad seguía creciendo en el año 2013, a pesar de los desalojos. No obstante, el tamaño de este submercado no significa que deba ser incorporado a las políticas públicas.

Existen historias extraordinarias de personas que habitaban en tejados y en pozos de alcantarillado para poder vivir en el área central de Beijing. Las viviendas subterráneas son, con frecuencia, sólo otra alternativa desesperada a la que recurren los pobres en los centros urbanos para poder vivir y trabajar en las áreas urbanas donde no poseen *hukou* y, por ende, no tienen acceso a los servicios.

¿Cuánto puede una sociedad reducir el espacio habitable para que las ubicaciones urbanas sean accesibles? Esta pregunta ejercerá una presión cada vez mayor a medida que las densidades de las megaciudades asiáticas excedan los niveles aceptables de dignidad humana, lo que obligará a los responsables de elaborar políticas y a los diseñadores a pensar de manera más creativa sobre las reformas urbanas. Aunque las unidades subterráneas son, de hecho, más espaciales que los dormitorios para trabajadores o estudiantes, el extraordinario desarrollo económico de China ha elevado las aspiraciones y expectativas de sus ciudadanos para obtener mejores condiciones de habitabilidad.

Debido a que la mayoría de los inquilinos son solteros o parejas sin hijos, y a que la tenencia es temporal (ya que no se prolonga por muchos años), en las políticas de vivienda debería tenerse en cuenta la necesidad de tener una vivienda para toda la vida, tanto para las personas que recién comienzan a desarrollarse en esta ciudad tan cara como para aquellas que sólo requieren una estancia temporal por motivos de salud, educación y otros. **I**

Únase a la conversación. Deje sus comentarios en www.lincolnst.edu/news-events/at-lincoln-house-blog.

Existen historias extraordinarias de personas que habitaban en tejados y en pozos de alcantarillado para poder vivir en el área central de Beijing.

► SOBRE LA AUTORA

ANNETTE M. KIM, Ph.D., es profesora asociada en la Escuela de Políticas Públicas Sol Price de la Universidad del Sur de California. Además, es directora de SLAB, el laboratorio de análisis espacial de la Escuela Price recientemente creado, dedicado a promover la visualización de las ciencias sociales para el servicio público por medio de la enseñanza, la investigación y la participación pública. Contacto: annettek@usc.edu.

► REFERENCIAS

- BMBCAD (Oficina Municipal de Defensa Civil Aérea de Beijing). 15 de mayo de 1986. “关于改变结合民用建筑修建防空地下室规定的通知”的实施细则” (Cambios en las normas de implementación para construir refugios antiaéreos mediante su combinación con edificios civiles).
- Hu, Hai-feng y Ji-ya Hu. 2012. “Overall Evaluation and Future Development Planning of Beijing Affordable Housing System During the Eleventh Five-Year Plan”. *Beijing Social Science* 1: 7–14.
- Liu, Xiang, Maojun Wang, Jiabin Cai y Mengchen He. 2013. “An Analysis on the Spatial Structure of Non-Native Permanent Population of Beijing Metropolitan Area in 2000–2010”. *Urban Development Studies* 20(10): 86–93.
- Xie, Xinmei y Le Zhou. 2012. “Study on Housing Demands of Migrant Workers in Key Industries in Beijing”. Documento presentado en las ponencias de la Conferencia Anual de Planificación Urbana de China, Beijing.
- Xing, Fan. 2011. “北京清理地下空间提速 百万北漂可能无处寄居” (Beijing limpiará el espacio subterráneo. Un millón de personas tal vez no tengan adónde ir). *Beijing Times*, 14 de enero. <http://news.qq.com/a/20110114/000529.htm>

¿Podrá un cinturón verde reducir los efectos de Detroit?

Mark Skidmore

Es difícil figurarse la manera en que la pérdida constante de población ha devastado a Detroit. Entre 1900 y 1950, cuando el crecimiento de la manufactura automotriz en los EE.UU. la convirtió en uno de los principales centros industriales y culturales del país, la población de Detroit saltó de 300.000 a 1,85 millones de habitantes. A partir de 1950, sin embargo, comenzó a disminuir. Y este descenso ha continuado hasta la actualidad, desplomándose a sólo 700.000 habitantes en 2010, una tasa de reducción casi tan rápida como lo había sido el aumento en la primera mitad del siglo XX.

A pesar del esfuerzo de Detroit durante varias décadas para mantenerse al ritmo de la pérdida de población eliminando el inventario de viviendas ruinosas, aproximadamente un cuarto de sus 380.000 parcelas se encuentra hoy abandonado y administrado por la ciudad u otros entes públicos. Hasta julio de 2014 se han demolido 114.000 propiedades, y 80.000 más se consideran arruinadas (Austen 2014). Si bien es cierto que el centro se está recuperando y los suburbios siguen mostrando vitalidad, un visitante desprevenido quedará anonadado por la “incomprensible desintegración del paisaje edificado” en amplias zonas de la ciudad (Austen 2014).

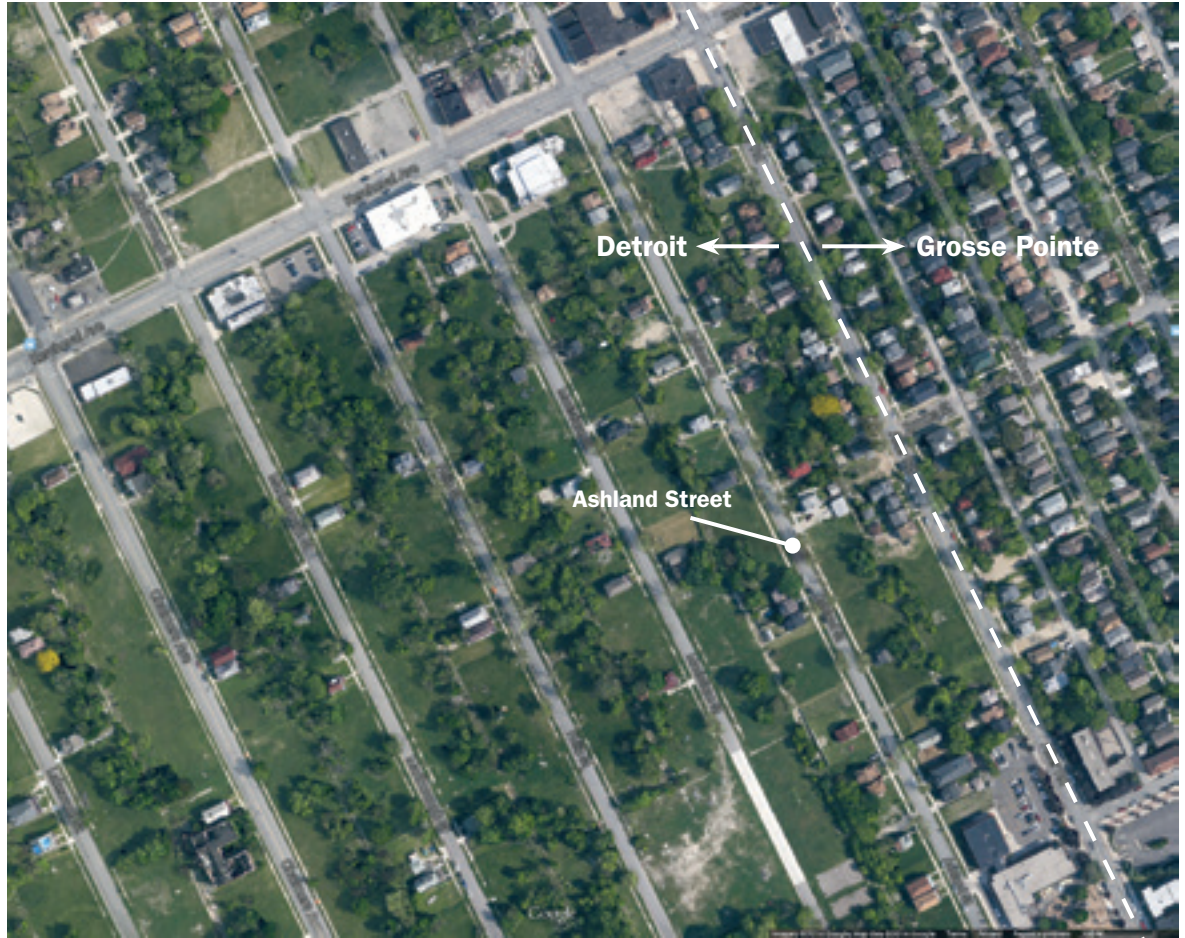
Este artículo, el primero de una serie de dos, considera las causas fiscales y repercusiones del superávit de viviendas y terrenos baldíos en Detroit, desde la extensión y ubicación de las casas y lotes abandonados en la ciudad hasta la espiral descendente de los precios de las viviendas, que ha provocado una sobrevaluación de las propiedades, mora en el pago del impuesto sobre la propiedad y ejecuciones tributarias; la adquisición pública de dichas propiedades; el patrón de valores del suelo a lo largo de la ciudad; y, finalmente, algunas mane-

ras potenciales de reconciliar la cantidad de habitantes que quedan con la cantidad de propiedades vacantes y administradas públicamente. Estas medidas van desde revitalizar vecindarios densamente poblados a establecer un cinturón verde y adquirir parcelas vacantes para uso público, como parques, bosques, zonas de amortiguamiento industrial, lagunas de retención y otros espacios abiertos (Austen 2014).

Factores de la caída

Las causas de la decadencia de Detroit son múltiples y quizás demasiado conocidas. La infraestructura de transporte subsidiada por el gobierno federal, como por ejemplo el sistema de autopistas interestatales, facilitó la rápida suburbanización, promovida además por códigos de desarrollo inmobiliario permisivos. La tensión racial, las fuerzas económicas globales y la corrupción desgastaron lo que quedaba de la ciudad propiamente dicha. En las primeras etapas del deterioro, los residentes de mayores ingresos, la mayoría de los cuales era de origen caucásico, se mudó a los suburbios en busca de una mejor calidad de vida, como se muestra en la tabla 1. Para 1990, la población afroamericana también había alcanzado su pico, y comenzó a disminuir en la primera década del siglo XXI. A comienzos de 1960, la manufactura de automóviles de Michigan inició su largo y vertiginoso declive, que afectó de forma desproporcionada a Detroit y Flint. La pérdida de puestos de empleo

En 2010, el precio promedio de una propiedad residencial, que en 2006 era US\$57.000, se había desplomado a alrededor de US\$7.000 (Hodge et al. 2014a). El excedente actual de suelo y vivienda de Detroit podría inhibir una recuperación de los precios inmobiliarios en los próximos años, incluso si la población se estabilizara.



Ashland Street (abajo), una manzana que separa Detroit de su opulento vecino Grosse Pointe, está flanqueada de terrenos baldíos y casas desmoronadas y abandonadas.

© Google Maps data: Detroit



© Google Street View data: Detroit

TABLA 1
Tendencias socioeconómicas en Detroit, 1950-2010

	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Población	1.849.568	1.670.144	1.541.063	1.203.368	1.037.974	951.270	713.777
Porcentaje de afroamericanos	16,2%	29,8%	42,9%	63,1%	74,9%	82,2%	82,7%
Hogares	501.145	514.837	497.753	424.033	374.057	345.424	271.050
Residentes de Detroit con empleo	758.784	612.295	361.184	394.707	335.462	331.441	203.893
Porcentaje de manufactura	46,0%	37,3%	55,8%	28,7%	20,5%	18,8%	11,4%
Residentes con empleo/Unidad familiar	1,51	1,19	0,73	0,93	0,90	0,96	0,75
Tasa de desempleo	7,4%	9,9%	7,2%	18,5%	19,7%	13,8%	29,0%
Puestos de trabajo en Detroit	N/C	N/C	735.164	562.120	442.490	345.424	347.545
Mediana de ingresos por unidad familiar*	\$31.033	\$52.948	\$55.763	\$36.506	\$25.922	\$37.005	\$28.357

* Ajustado por inflación, dólares de 2010. Fuentes: Oficina del Censo de los EE.UU., Encuesta de comunidades americanas.

bien remunerados para la clase media dañó aún más la base demográfica y económica urbana, ya que dichas familias fueron a buscar oportunidades de empleo en otro lado. Las crecientes tasas de crimen y la erosión constante de los servicios públicos provocaron otra ola de deserciones.

La tabla 1 ilustra esta decadencia de las condiciones demográficas y económicas de la ciudad entre 1950 y 2010. Para el 2012, según fuentes gubernamentales, la mediana de ingresos de las unidades familiares era de solamente US\$25.000, menos de la mitad de la mediana nacional de ingresos. Los índices de pobreza y desempleo eran 38 y 27,5 por ciento, respectivamente. La tasa de participación laboral era del 54 por ciento (comparado con el 63 por ciento en todo el país) y por cada 6,35 trabajadores empleados había una persona que recibía beneficios de discapacidad del Seguro Social (comparado con 1 de cada 12 en todo el país). Más del 34 por ciento de la población de la ciudad recibía cupones de alimentos, y el 81 por ciento de los niños de las Escuelas Públicas de Detroit eran elegibles para el Programa de Almuerzo Gratis o a Precio Reducido. Las fuentes de ingreso comenzaron a depender cada vez más de aportes externos, incluyendo los no residentes, como se explica en el recuadro 1. En 2013, cuando

la ciudad finalmente sucumbió al peso de los problemas fiscales acumulados y se declaró en quiebra, sus deudas y obligaciones sin fondos ascendían a US\$18.000 millones, o sea US\$68.000 por unidad familiar, lo cual es aproximadamente 2,7 veces la mediana de ingresos de las unidades familiares (Turbeville 2013).

El fracaso del mercado de la vivienda

El descomunal excedente de oferta de viviendas que se acumuló a lo largo de las décadas como consecuencia de la demanda selectiva en Detroit corroyó el valor de la propiedad. La crisis inmobiliaria de 2007–2008 asestó el golpe final, lo que dio como resultado la desintegración casi completa del mercado de la vivienda de Detroit. En 2010, el precio promedio de una propiedad residencial, que en 2006 era US\$57.000, se había desplomado a alrededor de US\$7.000 (Hodge et al. 2014a). El excedente actual de suelo y vivienda de Detroit podría inhibir una recuperación de los precios inmobiliarios en los próximos años, incluso si la población se estabilizara.

El quince por ciento de las parcelas está ahora vacante, y cerca del 25 por ciento de la superficie del suelo de Detroit no es actualmente tributable al ser propiedad o estar administrada por la ciudad o algún otro ente público.

RECUADRO 1
Los no residentes como fuente de ingresos

Las fuentes de ingresos de Detroit dependen cada vez más de aportes externos, como por ejemplo de los no residentes, ya que su población y su base económica se han reducido. Este cambio se produjo en parte porque con el tiempo las legislaturas estatales de Michigan permitieron que la ciudad de Detroit usara estrategias de exportación de impuestos para afianzar su situación tributaria debilitada y lidiar con los cambios estructurales masivos de la economía regional. Aunque hubo períodos en que parecía que Detroit estaba por recuperarse, varias fuerzas impidieron la “velocidad de escape”.

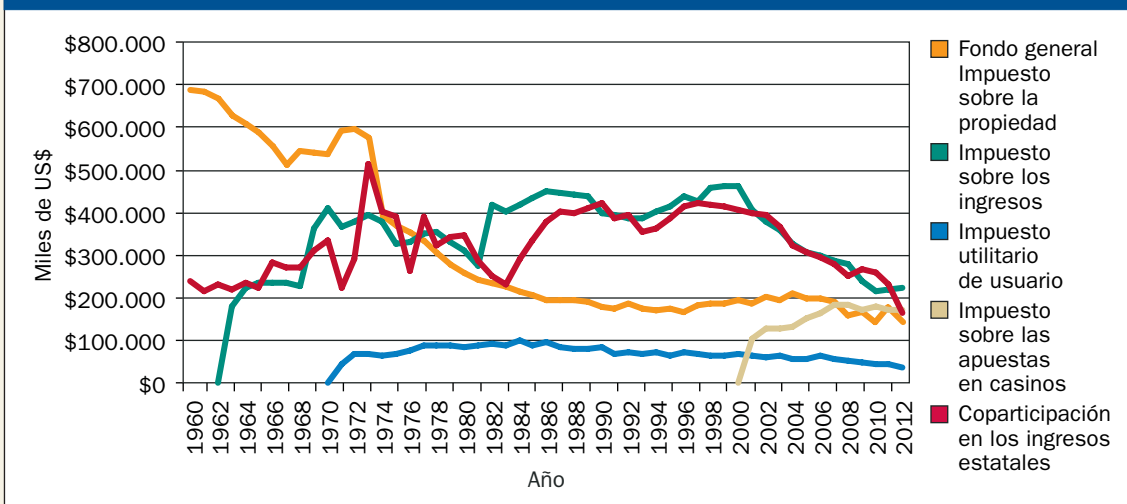
Hoy en día, la ciudad de Detroit depende del impuesto sobre los ingresos, el impuesto sobre la propiedad, el impuesto sobre las apuestas en casinos, la coparticipación en los ingresos estatales, un impuesto de uso sobre las utilidades, subvenciones federales, y varios aranceles y licencias para financiar sus servicios públicos. De estos, el impuesto sobre las apuestas en casinos y el impuesto municipal sobre los ingresos se adoptaron para reforzar los debilitados ingresos provenientes de fuentes más tradicionales.

El impuesto sobre las apuestas en casinos, basado en las facturas de las ganancias de los apostadores, ha adquirido particular importancia para la ciudad de Detroit en la última década, como se muestra en la figura 2, que resume las tendencias de las fuentes principales

de ingresos de la ciudad entre 1960 y 2012. La legislatura estatal autorizó la actividad de apuestas en casinos y el impuesto sobre las apuestas en Detroit en 1996 para ayudar a superar sus problemas fiscales. La construcción del casino se completó en 2001. Los US\$180 millones en ingresos anuales adicionales ayudaron a reducir la presión financiera mientras otras fuentes, como el impuesto sobre los ingresos y la coparticipación de ingresos estatales, se iban reduciendo. Hasta el 85 por ciento de los apostadores de los tres casinos principales de Detroit no son residentes, según informes recientes y entrevistas con expertos de las apuestas (Miklojcik 2014).

Desde 1963, el impuesto municipal sobre los ingresos ha representado la fuente de ingresos más importante y, durante varios años, la de mayor crecimiento. En el momento de su adopción, la mayor parte del impuesto sobre los ingresos era abonada por los residentes de la ciudad. Sin embargo, a medida que la población se ha ido reduciendo, el impuesto sobre los ingresos de los no residentes que trabajan en la ciudad ha cobrado una participación cada vez mayor en la base gravable tributaria, compuesta de sueldos y salarios ganados por empleo dentro de la ciudad. La tasa tributaria es del 2,4 por ciento para los residentes de la ciudad, y del 1,2 por ciento para los no residentes. Aunque las corporaciones y sociedades también pagan un impuesto sobre los ingresos, es una porción

FIGURA 2
Tendencias de ingresos en Detroit, 1960-2012



Fuente: Informes de auditoría de Detroit, 1960-2012


muy pequeña de los ingresos totales recaudados. Según Scorson y Skidmore (2014), aproximadamente la mitad de la recaudación del impuesto municipal sobre los ingresos en Detroit está pagada por no residentes.

La coparticipación de los ingresos estatales sigue desempeñando un papel clave en las finanzas de Detroit, a pesar de que la pérdida de población también ha reducido esta fuente de ingresos. En Michigan, el gobierno estatal recauda un impuesto estatal sobre las ventas y después comparte una porción de lo recaudado con los gobiernos municipales. Los ingresos del impuesto sobre las ventas se asignan a los gobiernos locales de acuerdo a disposiciones constitucionales y legislación estatal. La porción constitucional de la coparticipación de los ingresos depende del porcentaje de la población total del estado de cada jurisdicción. Dada la disminución del número de residentes en Detroit, esta porción de la coparticipación estatal ha venido disminuyendo a lo largo de varias décadas. La ciudad experimentó un crecimiento significativo de los fondos de coparticipación de ingresos en las décadas de 1970 y 1980 debido a aumentos en la coparticipación de los ingresos estipulados por las leyes estatales, que se distribuyen de acuerdo a fórmulas que los legisladores han ido ajustando en décadas recientes. Pero los nuevos cambios en las leyes estatales, en combinación con el estancamiento del impuesto sobre las ventas, ha provocado una reducción del crecimiento y en última instancia una caída en los ingresos de coparticipación de todas las ciudades del estado en la década de 1990. Durante la década de 2000, Michigan experimentó una recesión y esta caída continuó en la mayoría de las jurisdicciones locales, incluyendo Detroit.

Algunos han señalado que las reducciones en la coparticipación de ingresos fue una de las causas principales de los problemas financieros de la ciudad de Detroit y uno de los catalizadores fundamentales de su quiebra. No obstante, estas reducciones afectaron a todas las ciudades que

Aproximadamente la mitad de la recaudación del impuesto municipal sobre los ingresos en Detroit proviene de no residentes.

recibieron fondos de coparticipación en Michigan. Si bien la reducción de los ingresos de coparticipación probablemente aceleró la declaración de quiebra de Detroit, no fue la causa principal. Más aún, es importante recalcar que la coparticipación de ingresos estatales de Detroit representa una transferencia neta positiva de fondos del resto del estado a la ciudad. Según el censo económico de 2007, las ventas al por menor en la Ciudad de Detroit fueron de US\$3.200 millones, o sea alrededor del 2,9 por ciento de los ingresos totales del estado de Michigan, de US\$109.000 millones. En 2012, los ingresos totales por coparticipación en todas las municipalidades de Michigan fueron aproximadamente US\$1.000 millones, y la parte que le tocó a Detroit fue de US\$172 millones, es decir el 17,2 por ciento. Dado que Detroit representa sólo el 3 por ciento de las ventas minoristas totales de Michigan, se puede concluir que la mayor parte de los ingresos de coparticipación estatal que ingresaron en Detroit se originó en transacciones producidas fuera de la ciudad.

En 2014, la ciudad de Detroit contaba con aproximadamente US\$1.000 millones en su Fondo General, un monto considerablemente menor que en 2002, cuando los ingresos llegaron a un pico de US\$1.400 millones. Esta caída de ingresos del 30 por ciento a lo largo del tiempo, sin un recorte proporcional en los gastos, condujo a la crisis fiscal de Detroit y su declaración de quiebra en 2013. Para el año 2012, Detroit había tomado en préstamo más de US\$1.000 millones para tratar de evitar la mora y una crisis de liquidez (Departamento del Tesoro de Michigan, 2013). 

Mora en el impuesto sobre la propiedad, abandono y adquisición pública de propiedades

Los funcionarios de la administración tributaria no han recalibrado el valor de tasación de las propiedades para que este refleje la caída del precios de las viviendas. Esto ha traído como consecuencia una sobrevaluación de hasta el 80 por ciento (Hodge et al. 2014a), contribuyendo a una falta de voluntad generalizada para pagar los impuestos, según Alm et al. (2014). Su investigación también muestra que hubo otros factores que agravaron, como las altas tasas tributarias estipuladas por ley, y la limitación de servicios como la seguridad pública.

En el medio de esta crisis inmobiliaria, la tasa de mora en el pago del impuesto sobre la propiedad llegó a un nivel alarmante del 50 por ciento (Alm et al. 2014). La figura 2 (pág. 15) muestra las tasas de mora por vecindario de la ciudad en 2010. La recaudación del impuesto sobre la propiedad depende de la capacidad de una jurisdicción para imponer sanciones por falta de pago, como señala Langsdorf (1973). Cuando los valores inmobiliarios colapsan, las autoridades tributarias no tienen un mecanismo de cumplimiento práctico; el ahorro de los propietarios por no pagar el impuesto sobre la propiedad es mayor que el valor de la casa que poseen y que perderían en caso de ejecución tributaria. Más aún, lo recaudado por la venta de propiedades ejecutadas de bajo valor es insuficiente para cubrir la deuda tributaria morosa y el costo para el gobierno de iniciar las actuaciones de ejecución tributaria.

La falta de pago generalizada del impuesto sobre la propiedad y el abandono subsiguiente de las viviendas ha traído como consecuencia la adquisición pública de miles de propiedades en todo Detroit. El quince por ciento de las parcelas de esta ciudad de 360 km² está ahora vacante, y cerca del 25 por ciento de la superficie del suelo de Detroit no es actualmente tributable al ser propiedad o estar administrada por la ciudad o algún otro ente público (Sands y Skidmore 2014), como se ilustra en la figura 3.

La espiral descendente de ejecuciones tributarias

En la actualidad, la cantidad de propiedades que pasan a manos públicas por ejecuciones tributarias es mucho mayor que la cantidad de propiedades

públicas adquiridas de vuelta por contribuyentes privados.

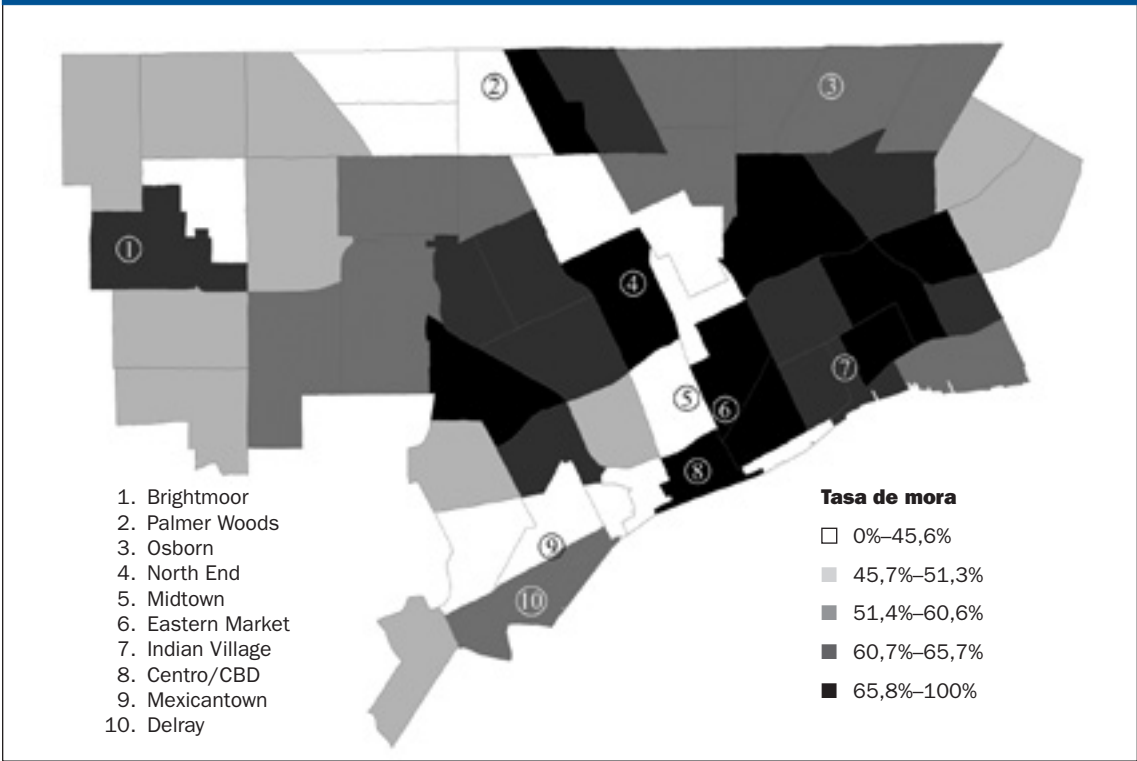
En Michigan, los impuestos sobre la propiedad morosos están sujetos a una tasa administrativa del 4 por ciento y un interés mensual del 1 por ciento sobre el monto adeudado, a una tasa de interés no compuesta y a partir del primer mes de falta de pago. Después de un año de mora, la ciudad transfiere la propiedad al gobierno del condado y el dueño es sujeto a un cargo de interés mensual adicional del 0,5 por ciento. Durante este período de dos años, los dueños pueden recuperar sus propiedades pagando todos los impuestos y cargos vencidos.

Si el impuesto sobre la propiedad queda sin pagar por más de dos años, el tesorero del condado de Wayne inicia las actuaciones de ejecución tributaria. Después de una audiencia para demostrar causa justificada en la corte de apelaciones, el tesorero del condado vende las parcelas ejecutadas en subasta pública. El monto inicial de la subasta es el del equivalente a los impuestos sobre la propiedad adeudados más intereses y penalizaciones, y lo recaudado se distribuye en forma proporcional entre las jurisdicciones tributarias. Si la propiedad no se vende en la primera subasta, el condado reduce el monto de subasta mínimo a US\$500 y organiza una segunda subasta. Este procedimiento ha causado más evasión tributaria, ya que algunos propietarios prefieren ignorar sus facturas de impuestos a la espera de volver a comprar su parcela por US\$500 en la segunda subasta.

Las propiedades que no se venden en ninguna de las subastas se pueden transferir a un organismo público (municipal o estatal) o a un banco de suelo estatal o local, o se puede retener para una subasta subsiguiente. Los registros del condado indican que el 80 por ciento de las parcelas vendidas a compradores privados en subasta en los últimos dos años están nuevamente en mora tributaria (MacDonald 2013). Dado que la tasa de mora tributaria es del 67 por ciento para propietarios que no residen en su vivienda (Alm et al. 2014), da la impresión de que una cantidad significativa de los compradores en subasta son propietarios absentistas que pretenden reducir sus gastos operativos y aumentar sus ingresos netos de alquiler dejando de pagar sus impuestos sobre la propiedad.

En las parcelas de bajo valor, los impuestos sobre la propiedad son, en la práctica, optativos. Para reducir la cartera de lotes con mora tributaria

FIGURA 2
Tasa de mora en Detroit por vecindario, 2010



Fuente: Datos del Tasador de la Ciudad de Detroit, 2010.

FIGURA 3
Propiedades tributables (privadas) y no tributables (públicas) en Detroit Central, 2010



Fuente: Datos del Tasador de la Ciudad de Detroit, 2010.

(MacDonald 2013), el condado no ejecuta la hipoteca de propietarios que deben menos de US\$1.600 en impuestos y multas acumuladas, con lo cual estas deudas se convierten en opativas.

La recaudación prevista por la venta de parcelas de bajo valor es insuficiente para cubrir los gastos legales de una ejecución por falta de pago de impuestos y saldos tributarios impagados. El resultado final es una creciente tasa de mora e inventario de propiedades indeseadas que terminan en manos públicas, donde no generan ningún ingreso para la ciudad.

Y de aquí, ¿adónde vamos?

Se espera otra ola de ejecuciones tributarias a fines de 2014 y comienzos de 2015. ¿Qué se puede hacer para estabilizar la situación?

Cómo poner freno a la mora en el impuesto sobre la propiedad

Como se mencionó previamente, la mora se reducirá cuando los contribuyentes perciban que reciben un valor proporcional a su dinero. Así, si se mejoran los servicios prestados con la recaudación de impuestos como la seguridad pública, la evasión y el pago atrasado de impuestos se reducirá (Alm et al. 2014). Bajo el liderazgo del alcalde recientemente electo, Mike Duggan, el gobierno de la ciudad está adoptando medidas para mejorar el suministro de servicios públicos básicos y ordenar su panorama fiscal. Por ejemplo, en la actualidad sólo

35.000 de las 88.000 luces de la ciudad funcionan, así que Duggan piensa instalar cada mes 2.400 luces que alumbren (Austen 2014). También aumentó la cantidad de autobuses operativos de 143 a 190 y mejoró los servicios de remoción de nieve durante el pasado invierno, que fue particularmente riguroso.

Una reducción de las tasas de impuestos también reduciría modestamente la tasa de mora (Alm et al. 2014). Las tasas tributarias de Detroit, que son aproximadamente el doble del promedio de la región, son de 67 y 85 milésimas por dólar de valuación para propiedades que son un bien de familia y que no lo son, respectivamente. Este valor es el máximo admitido por el estado. Si bien es cierto que una reducción mejoraría la competitividad de la ciudad con relación a otras comunidades de la región, en la actualidad no se está considerando una reducción en la tasa del impuesto sobre la propiedad.

La alineación de la valuación con las condiciones del mercado actual también reduciría la mora. El Alcalde Duggan recientemente prometió reducir las valuaciones en un 5 al 20 por ciento en toda la ciudad, para reconciliarlas con las pautas estatales. No obstante, las reducciones prometidas por Duggan son sólo una pequeña fracción del recorte del 80 por ciento necesario para alinear las valuaciones con el valor del mercado, según Hodge et al. (2014a).

Reliquias de la Ciudad del Automóvil: Este garaje de estacionamiento fue una vez el majestuoso Teatro Michigan, y los escombros fueron una vez la planta automotriz de Packard.



© Bob Jagendorf



© Daniel Lobo



© Alex Maclean/Landslides

Retirar suelo del mercado

En la ausencia de una demanda sólida de suelo, la cual no parece probable en un futuro cercano, el excedente se tiene que retirar del mercado por un período de tiempo con objeto de que el valor inmobiliario mejore de manera general en toda la ciudad. Dado que los entes públicos poseen ahora tantas propiedades, son las autoridades gubernamentales las que tienen el poder para retirarlas del mercado de forma creíble. Sin este tipo de medidas políticas, la posibilidad de que estas parcelas se transfieran rápidamente al sector privado afectará la recuperación de los precios.

En la actualidad, hay muchos entes públicos que poseen suelos. Las autoridades de la ciudad de Detroit, el condado de Wayne y el gobierno estatal están colaborando para consolidar estas parcelas bajo un solo ente que pueda administrarlas de manera más efectiva. Detroit Future City (2010) detalla esta propiedad fragmentada de suelos públicos:

Los suelos públicos en Detroit están en manos de muchas agencias distintas de la ciudad, el condado y el estado, como también de muchas entidades autónomas o cuasi autónomas como las Escuelas Públicas de Detroit, la Comisión de Vivienda de Detroit y la Corporación de

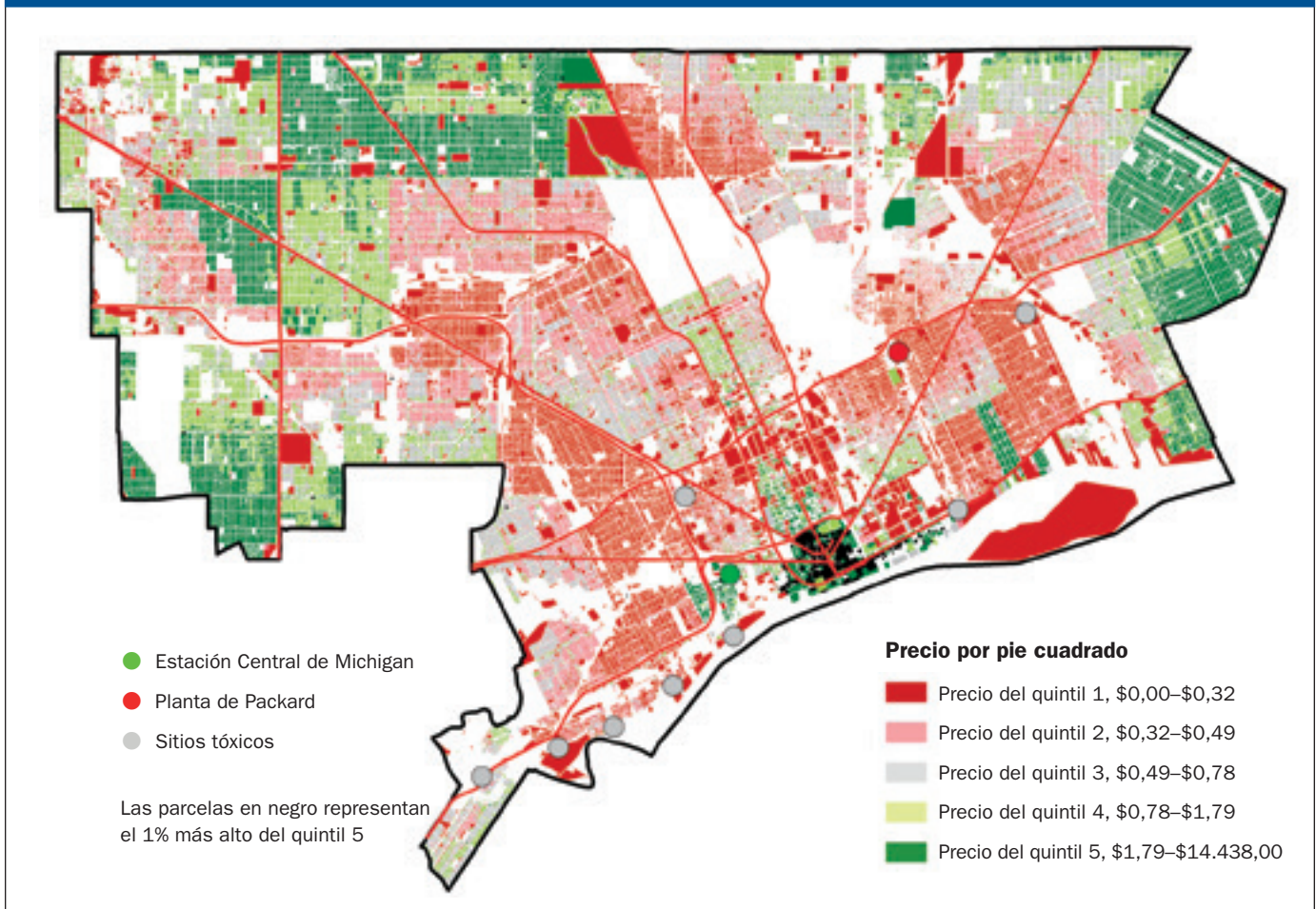
Crecimiento Económico de Detroit. Hay pocas ciudades que tengan un inventario de propiedades tan fragmentado de suelo público. No hay coherencia de políticas, procedimientos o misiones entre estos entes, y muchos de ellos están maniatados por requisitos legales burocráticos y procedimientos complejos. El Departamento de Planificación y Desarrollo controla la mayor cantidad de propiedades; sin embargo, su capacidad para darles un destino estratégico está restringida por obstáculos de procedimiento, como la necesidad de obtener aprobación del Concejo Municipal para cualquier transacción, no importa cuán pequeña o insignificante sea desde la perspectiva de la ciudad.

Aunque este proceso de consolidación es necesario, no es suficiente. Hacen falta recursos financieros para eliminar el deterioro urbano e implementar planes de uso del suelo. Los dirigentes municipales se centran principalmente en estrategias para devolver estas parcelas a manos privadas. Si pudieran estimular un mayor interés en las propiedades de Detroit, esta estrategia podría ser viable.

Hay, efectivamente, oportunidades emergentes para estimular la propiedad privada en el distrito comercial central (central business district, o

Hasta julio de 2014 se habían demolido 114.000 propiedades en Detroit.

FIGURA 4
Valores pronosticados del suelo de Detroit, por quintil



Fuente: Datos del Tasador de la Ciudad de Detroit, 2010.

Nota: Hodge et al. (2014b) usaron datos de 3.788 terrenos baldíos que fueron vendidos en el período de 2006 a 2010 para estimar el patrón de valores del suelo. Estas propiedades recientemente vendidas representan aproximadamente el 4,6 por ciento de las 81.326 parcelas residenciales y comerciales vacantes de la ciudad. Los coeficientes obtenidos de este análisis de regresión se usaron para generar los valores pronosticados del suelo de casi todas las 380.000 parcelas en la ciudad.

CBD). Daniel Gilbert, fundador de Quicken Loans, ha mudado su sede al centro de Detroit y ha invertido US\$1.300 millones en bienes inmuebles (Forbes 2014). Y la renovación del área del centro ha generado un aumento considerable de los precios de alquiler (Christie 2014).

Los valores del suelo en el CBD son muy altos, como se muestra en la figura 4 por las parcelas negras, que representan los valores del suelo más alto del mapa. Sin embargo, el gradiente de valores del suelo en Detroit es muy pronunciado. Si bien varias zonas dentro del anillo que rodea el CBD han retenido algo de valor, el precio del suelo cae rápidamente a medida que aumenta la distancia al CBD, aun cuando vuelven a subir al acercarse a de los límites de la ciudad, probablemente debido a

las comodidades disponibles en los suburbios cercanos, como centros comerciales.

Dada la débil demanda fuera del CBD, podría ser más efectivo determinar qué propiedades públicas deberían volver a manos de contribuyentes privados, qué propiedades deberían retirarse del mercado durante una década o dos, con la opción de volver a introducirlas al mercado en caso de que las condiciones cambien, y qué propiedades deberían retirarse del mercado de manera permanente.

El plan de ordenamiento de 2012, delineado por Detroit Future City, propone la reasignación de suelo para parques, bosques, amortiguadores industriales, vías verdes, lagunas de retención, jardines comunitarios y hasta campamentos (Austen

2014). La implementación plena de esta propuesta ambiciosa requiere recursos financieros importantes. Pero consideremos la manera en que las autoridades estatales y federales intervinieron en el último episodio importante de ejecución tributaria masiva. Durante la Gran Depresión, muchos dueños de residencias familiares en suelos agrícolas marginales de Michigan, Minnesota y Wisconsin ya no pudieron pagar sus impuestos sobre la propiedad, lo que causó una ola masiva de mora tributaria, ejecuciones hipotecarias, abandonos y en última instancia confiscaciones. En esos estados, los gobiernos del condado frecuentemente pasaron a poseer miles de hectáreas, gran parte de las cuales fueron vendidas a los gobiernos estatales y federal. Los seis bosques nacionales de Minnesota, Wisconsin y Michigan, así como numerosos bosques estatales de la región, tuvieron su origen en el abandono masivo de suelo durante la Gran Depresión, cuando las autoridades estatales y federales fueron uniendo en mosaico un conjunto de suelos adyacentes adquiridos a los condados, ansiosos de vender las propiedades que habían decomisado por falta de pago.

En la actualidad, las autoridades del estado y el gobierno federal no se inclinan por un rescate financiero de Detroit. Pero la historia sugiere que los gobiernos federal y estatal podrían ayudar a Detroit a recuperar su viabilidad fiscal adquiriendo grupos de parcelas no deseadas, realizando pagos en lugar de impuestos (como es habitual para otros suelos públicos) y usando después el suelo para beneficio del público en general. Los usos potenciales se describen en el plan de ordenamiento mencionado anteriormente, y se exploran en el segundo artículo de esta serie. Una alianza del gobierno federal con el gobierno estatal y los gobiernos locales para hacerse cargo de estas propiedades podría ayudar a estabilizar el mercado del suelo y crear una fuente de ingresos para la ciudad y demás jurisdicciones fiscales pertinentes (incluyendo el gobierno estatal mismo, a través del impuesto de educación del estado). La recuperación del valor de la propiedad en combinación con la reinversión en el centro de la ciudad, el mantenimiento de los esfuerzos para mejorar el paquete de servicios brindados con la recaudación tributaria de Detroit y la eliminación del deterioro urbano, y una inversión a largo plazo en el capital humano y social de Detroit son elementos esenciales para una recuperación sostenible de la ciudad. ■

► SOBRE EL AUTOR

MARK SKIDMORE es profesor de Economía en la Universidad Estatal de Michigan, donde ocupa la Cátedra Morris en Finanzas y Política Gubernamental Estatal y Local, con nombramientos conjuntos del Departamento de Economía Agrícola, de Alimentos y Recursos y del Departamento de Economía. Contacto: mskidmor@anr.msu.edu

► REFERENCIAS

- Alm, J., T. Hodge, G. Sands, and M. Skidmore. 2014. "Detroit Property Tax Delinquency—Social Contract in Crisis." Documento de trabajo. Lincoln Institute of Land Policy.
- Austen, B. 2014. "The Post-Apocalyptic Detroit." *New York Times*, 13 de julio. <http://nyti.ms/1mFu3Jn>
- Center for Educational Performance and Information. Accedido en julio de 2014 en www.michigan.gov/cepi/0,4546,7-113-21423_30451--,00.html
- City of Detroit. 2013. Comprehensive Annual Financial Report. www.detroitmi.gov/Portals/0/docs/finance/CAFR/Final%202012%20Detroit%20Financial%20Statements.pdf
- Christie, Les. 2014. "I've Been Priced Out of Downtown Detroit." *CNN Money*, 27 de mayo. http://money.cnn.com/2014/05/27/real_estate/downtown-detroit/index.html
- Detroit Future City. 2010. Detroit Future City Strategic Framework Book. <http://detroitfuturecity.com/framework>
- Forbes. 2014. "World's Billionaires." www.forbes.com/profile/daniel-gilbert
- Hodge, T., D. McMillen, G. Sands, y M. Skidmore. 2014a. "Tax Base Erosion and Inequity from Michigan's Assessment Growth Limit: The Case of Detroit." Documento de trabajo. Lincoln Institute of Land Policy.
- Hodge, T., G. Sands, and M. Skidmore. 2014b. "The Land Value Gradient in a (Nearly) Collapsed Urban Real Estate Market." Documento de trabajo. Lincoln Institute of Land Policy.
- Landsdorf, K. 1973. "Urban Decay, Property Tax Delinquency: A Solution in St. Louis." *The Urban Lawyer* 5: 729–748.
- MacDonald, C. 2013. "Half of Detroit Property Owners Don't Pay Taxes." *The Detroit News*, 12 de febrero.
- Michigan Department of Treasury. 2013. Supplemental Documentation of the Detroit Financial Review Team. www.michigan.gov/documents/treasury/Review_Team_Report_Supplemental_2-19-13_411866_7.pdf
- Michigan Department of Treasury. 2010. Real Property Tax Forfeiture and Foreclosure. www.michigan.gov/taxes/0,4676,7-238-43535_55601--,00.html
- Miklojcik, J. 2014. President of Michigan Consultants. Información compartida en entrevista personal con Eric Scorsone.
- National Public Radio. 2014. "Chinese Investors Aren't Snatching up Detroit Property Yet." www.npr.org/2014/03/04/285711091/chinese-investors-arent-snatching-up-detroit-property-yet
- Sands, G. y M. Skidmore. 2014. "Making Ends Meet: Options for Property Tax Reform in Detroit." *Journal of Urban Affairs* 36(4) Octubre.
- Scorsone, E. y M. Skidmore. 2014. "Blamed for Incompetence and Lack of Foresight and Left to Die." Response to William Tabb's "If Detroit Is Dead Some Things Need to Be Said at the Funeral." Por publicarse en *Journal of Urban Affairs*.
- Turbeville, W. 2013. "The Detroit Bankruptcy." *Demos*, 20 de noviembre. www.demos.org/publication/detroit-bankruptcy



David Vetter (Ph.D., Universidad de California) ha trabajado por más de cuatro décadas en temas de financiamiento y economía urbana en América Latina. He ejercido la docencia y dirigido investigaciones urbanas en Brasil durante 17 años en el Instituto Brasileño de Geografía y Estadísticas (IBGE), el Programa de Ingeniería para Graduados (COPPE), el Instituto de Planificación y Estudios Urbanos y Regionales (IPPUR) y la Fundación Getúlio Vargas. En 1990 se incorporó al Banco Mundial, donde desarrolló programas de inversión y reformas subnacionales para Argentina, Brasil, Chile y Ecuador. A fin de fomentar una mayor participación del sector privado en el financiamiento urbano, ingresó en Dexia Credit Local en 1998 en calidad de vicepresidente, y estableció programas de préstamo en Argentina, Brasil y México. Desde su regreso a Brasil en 2004, ha trabajado como consultor e investigador para varios clientes, como el Banco Interamericano de Desarrollo y el Lincoln Institute of Land Policy, donde ha sido visiting fellow desde julio de 2014. Ha escrito recientemente dos artículos para Land Lines: “Residential Wealth Distribution in Rio de Janeiro” (Distribución de la riqueza residencial en Rio de Janeiro, enero de 2014) y “Land-Based Financing for Brazil’s Municipalities” (Financiamiento basado en el suelo para los municipios brasileños, octubre de 2011).

David Vetter

LAND LINES: *¿Cómo se involucró en el Instituto Lincoln?*

DAVID VETTER: Por muchos años, ya sea en mis trabajos de investigación y consultoría, o en el Banco Mundial o el sector privado, encontré con frecuencia información sólida del Instituto Lincoln que me ayudó. Más recientemente, el Instituto financió mis investigaciones sobre riqueza residencial y finanzas municipales en Brasil.

LAND LINES: *¿Qué investigará como visiting fellow y por qué?*

DAVID VETTER: Me concentraré en estrategias de financiamiento de infraestructura urbana en Brasil. Como otros países latinoamericanos, Brasil necesita realizar inversiones sustanciales en forma continua para poder mantenerse al día con el rápido crecimiento de nuevos hogares y reducir la cantidad de hogares que no tienen acceso a infraestructura urbana. Entre 2000 y 2010, la cantidad de hogares en Brasil creció en más de 12 millones, o sea, casi 7 veces más que los 1,8 millones de hogares del área metropolitana de Boston-Cambridge en 2010. Dada esta presión demográfica, la cantidad absoluta de hogares de Brasil sin acceso a infraestructura urbana siguió siendo alta en 2010, a pesar de las considerables inversiones efectuadas en la década anterior. Y los déficits de algunos tipos de infraestructura en realidad han aumentado. Entre 2000 y 2010, por ejemplo, la cantidad de hogares urbanos en Brasil sin un sistema adecuado de alcantarillado creció aproximadamente en 2 millones, que es más que la cantidad total de unidades de vivienda en el área metropolitana de Boston en 2010.

El Ministerio de las Ciudades de Brasil estimó que los sistemas de sanidad básicos (agua potable, aguas residuales, residuos sólidos, y alcantarillado) costarían más de US\$80.000 millones sólo entre 2014 y 2018. Las carreteras, pavimentación de calles, seguridad pública, salud y educación demandan inversiones de similar magnitud, y estos montos frecuentemente exceden con mucho las fuentes de financiamiento existentes.

LAND LINES: *¿Cómo se podría recuperar las plusvalías de estas inversiones en infraestructura para poder financiarlas?*

DAVID VETTER: Los beneficios de las inversiones en infraestructura se capitalizan en los precios del suelo y los edificios. Los foros del Instituto Lincoln sobre instrumentos notables de intervención urbana de 2013 demostraron que muchos gobiernos de América Latina están utilizando eficazmente una amplia variedad de herramientas de recuperación de las plusvalías creadas por sus inversiones de infraestructura, como puede comprobarse en el minucioso repaso de la bibliografía realizado por Martim O. Smolka (2013): venta de derechos de desarrollo; contribución por mejoras para pavimentación de calles, alcantarillado y otras mejoras; y alianzas público-privadas (APP) de recuperación de plusvalías, como en el caso de la estructuración financiera de la renovación masiva del puerto de Río (Porto Maravilha). También sería útil contar con una cobranza más efectiva del impuesto sobre la propiedad y de los impuestos de transmisión de propiedades.

La recuperación de plusvalías puede generar una realimentación positiva, creando un círculo virtuoso que genera recursos adicionales para más inversiones. Por ejemplo, el aumento del valor generado por las inversiones aumentaría la base gravable del impuesto sobre la propiedad, suponiendo que las valuaciones se mantengan actualizadas, y los ingresos resultantes se podrían usar para financiar otras obras.

LAND LINES: *¿Hasta qué punto podrían las municipalidades de Brasil aumentar la recuperación de plusvalías?*

DAVID VETTER: Según la teoría económica, el valor generado por las inversiones de infraestructura debería ser aproximadamente igual a su costo. Como la oferta de infraestructura parecería ser poco elástica, debido a las restricciones de financiamiento público, el valor de mercado generado podría exceder en realidad el costo de las inversiones.

Por ejemplo, las municipalidades de Brasil invirtieron más de US\$82.000 millones en infraestructura y equipos entre 2006 y 2010 (alrededor de US\$16.000 millones por año). Pero solamente en 2010, el gobierno nacional y los gobiernos estatales invirtieron también más de US\$50.000 millones. La recuperación de aunque sea un pequeño porcentaje de las plusvalías creadas podría proporcionar recursos de inversión significativos. Por ejemplo, la Región Metropolitana de Río de Janeiro está recibiendo inversiones de infraestructura masivas del gobierno nacional, estatal y municipal, y también de socios privados, para varios proyectos como el cinturón vial Arco Metropolitano y una nueva línea de metro. Algunas son concesiones o APP que reciben un financiamiento significativo a tasas de interés inferiores a las del mercado por parte de los bancos de desarrollo públicos (BNDES y CAIXA).

LAND LINES: *¿Qué papel debería cumplir la recuperación de plusvalías en la política de viviendas?*

DAVID VETTER: La inversión en infraestructura crea riqueza residencial, ya que su valor se capitaliza en la venta de viviendas. Las estructuras residenciales representan alrededor de un tercio del capital fijo neto de Brasil en las cuentas de riqueza nacional, como es habitual en otros países del mundo. Dada su importancia, nos preguntamos en nuestro trabajo sobre la Región Metropolitana de Río de Janeiro: ¿Qué genera la riqueza residencial? ¿Cuánta riqueza residencial existe? ¿Quién la tiene? Descubrimos que hay ganadores y perdedores. Por ejemplo, el aumento en el valor generado por la inversión en infraestructura incrementa la riqueza residencial de los propietarios de vivienda, pero también aumenta los precios para los inquilinos en el área beneficiada y los costos de vivienda para personas que se quieren reubicar en esa zona.

LAND LINES: *¿Una política de vivienda enfocada a la generación de riqueza residencial y la equidad de su distribución sería muy distinta de la mayoría de los programas de viviendas de bajos ingresos?*

DAVID VETTER: Sería bastante distinta. La mayoría de los programas de viviendas de bajos ingresos reduce sus costos construyendo en suelo de bajo valor. El precio del suelo es bajo cuando no tiene acceso a empleo y servicios urbanos básicos, así que las unidades de vivienda social frecuentemente están en estas áreas carentes de servicios. Una política de vivienda enfocada en la riqueza residencial enfatizaría el acceso a empleo y servicios básicos, que son los determinantes clave del valor de una vivienda.

LAND LINES: *¿Pero no es esto una utopía? ¿Cómo podríamos recuperar las plusvalías para ayudar a aumentar la riqueza residencial de familias de bajos ingresos?*

DAVID VETTER: Sin duda el desafío es grande. Pero la recuperación de plusvalías de familias de mayores ingresos podría subsidiar a las de ingresos menores, sobre todo a los inquilinos que se quieren reubicar en zonas que se benefician de inversiones en infraestructura.

Le voy a dar un ejemplo. La cantidad de hogares en la Región Metropolitana de Río de Janeiro aumentó en más de 600.000 entre 2000 y 2010 (esto es el doble de la cantidad de hogares en Washington, DC en 2010). Como consecuencia, los déficits de infraestructura urbana de la región siguen siendo altos a pesar de la gran cantidad de inversiones realizadas. Un reciente

estudio de impacto del nuevo cinturón vial de Río de Janeiro (Pontual et al., 2011) exploró la posibilidad de desarrollar nuevos vecindarios completos, socialmente integrados y con todos los servicios de infraestructura, para albergar a la enorme cantidad de hogares que se esperan a lo largo del cinturón. Este desarrollo podría financiarse en parte con la recuperación de las plusvalías generadas por las inversiones masivas en infraestructura planificadas y en proceso de implementación. Parte de las plusvalías recuperadas de familias de mayores ingresos se podría usar para financiar a las familias de menores ingresos.

El estudio de impacto analizó cuál sería la mejor ubicación para estos vecindarios. ¿Qué instrumentos de recuperación de plusvalías funcionarían mejor en este caso? Es interesante señalar que el sector privado ya está desarrollando lo que se describen como “barrios verdes” en las regiones aledañas al Río metropolitano. ¿Tiene sentido planificar proyectos de vivienda individuales cuando se va a producir un aumento tan grande en la cantidad de hogares?

LAND LINES: *¿Las familias de bajos ingresos estarían en condiciones de pagar por la infraestructura?*

DAVID VETTER: En América Latina, los criterios de elegibilidad de programas de recuperación de plusvalías casi siempre incluyen una prueba de capacidad de pago. Por supuesto, la recuperación de plusvalías sólo se debería aplicar a familias que estén en condiciones de pagarla.

LAND LINES: *¿Cómo respondería a los profesionales de Brasil dedicados a temas urbanos que argumentan que es imposible recuperar las plusvalías por razones legales o culturales?*

DAVID VETTER: Si bien la constitución de Brasil concede amplios poderes para recuperar plusvalías, sólo las municipalidades más grandes, como São Paulo y Río de Janeiro, parecen usarlos. Otros gobiernos subnacionales y nacionales dedican mucho menos esfuerzo para recuperar las plusvalías de sus considerables inversiones públicas.

Ello probablemente se deba, en parte, a resistencia de aquellos que creen que la recuperación de plusvalía es legalmente imposible. Aun cuando la contribución por mejoras encuentra una resistencia similar, Silva y Pereira (2013) estiman que los ingresos totales por dicho concepto superaron los US\$300 millones en las municipalidades de São Paulo, Paraná y Santa Catarina entre 2000 y 2010, a pesar de que relativamente pocas municipalidades utilizaron

este instrumento. Esta cantidad no es muy significativa para estados de este tamaño, pero demuestra que las contribuciones por mejoras son viables.

Una de las razones por las que las contribuciones por mejoras fueron exitosas en Paraná y Santa Catarina fue que el Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo exigieron medidas de recuperación de costos en sus proyectos de desarrollo municipal desde la década de 1980. Este éxito respalda la idea de que los incentivos de un programa nacional o estatal pueden fomentar el uso de la recuperación de plusvalías a nivel municipal.

Además, hay muchos casos de recuperación de plusvalías que pasan desapercibidos. En la ciudad de Río de Janeiro, por ejemplo, la venta de suelo excedente del sistema de metro existente se usó parcialmente para financiar una nueva línea completa, y los desarrolladores instalan agua corriente y alcantarillado como condición para la aprobación de un proyecto en un vecindario de mayores ingresos, Barra de Tijuca.

LAND LINES: *¿De qué manera podrían fomentar el uso de la recuperación de plusvalías los programas gubernamentales nacionales y estatales?*

DAVID VETTER: Una de las maneras sería proporcionar acceso a financiamiento como un incentivo para que las municipalidades hagan uso de la recuperación de plusvalías. El banco de desarrollo de Ecuador (Banco del Estado) utiliza este tipo de acceso para alentar a las municipalidades a usar las contribuciones por mejoras. El acceso a financiamiento se podría usar para implementar una gama más amplia de instrumentos de recuperación de plusvalías, como la venta de derechos de desarrollo y aranceles de impacto, además de las contribuciones por mejoras.

LAND LINES: *¿Cómo puede estimular el Instituto Lincoln el financiamiento de infraestructura por medio de la recuperación de plusvalías?*

DAVID VETTER: Lincoln ha hecho un trabajo excelente para generar el conocimiento de la recuperación de plusvalías, por medio de investigaciones, foros, programas de capacitación y publicaciones. El Instituto podría ampliar su trabajo sobresaliente en recuperación de plusvalías en la región por medio de más foros y publicaciones, y asesorando en forma directa a los dirigentes políticos en lo que al diseño y ejecución de programas se refiere. ■

Catalizadores de conservación: Las instituciones académicas como agentes naturales

Los ecologistas del siglo veintiuno están confrontando una pérdida de biodiversidad a una escala sin precedentes, agravada por la amenaza asociada del cambio climático. Estos desafíos globales necesitan de talentos de primera clase, tecnología altamente sofisticada, y herramientas financieras y organizativas avanzadas que se puedan usar en todas las jurisdicciones y disciplinas profesionales. Las instituciones académicas, desde universidades a institutos de investigación y estaciones de monitorización, son catalizadoras sorprendentemente poderosas y efectivas para integrar todos estos elementos en grandes iniciativas de conservación del paisaje estratégicamente significativas y perdurables. Este volumen editado recoge más de una docena de relatos de primera mano sobre el impacto de largo plazo que las instituciones académicas están realizando sobre el terreno, desde la Universidad de Nairobi hasta Harvard. Sus esfuerzos están protegiendo el hábitat silvestre, mejorando la calidad del agua, construyendo economías sostenibles y expandiendo los servicios al público con resultados mensurables alrededor del mundo, tanto en el presente como en los siglos por venir.

Índice

Parte I: Iniciativas de conservación regional

- 1 La Iniciativa de vida silvestre y bosques de Harvard Forest, Universidad de Harvard
David Foster, David Kittredge, Brian Donahue, Kathy Fallon Lambert, Clarisse Hart y James N. Levitt
- 2 La Universidad de Montana en Missoula: Un campus con un ecosistema
Gary M. Tabor, Matthew McKinney y Perry Brown
- 3 Redes de investigación y conservación y restauración de paisajes grandes: El caso del delta del río Colorado
Karl Flessa



Editado por James N. Levitt
Noviembre 2014/368 páginas/
Rústica/\$30/ISBN: 978-1-55844-301-3

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu

Parte II: Conservación de la biodiversidad a escala de paisaje

- 4 Cómo salvar el ecosistema de matorrales de Florida: Cómo convertir la ciencia en acción de conservación
Hilary M. Swain y Patricia A. Martin
- 5 Aceleración de la conservación de grandes paisajes en sistemas boreales de Canadá: La experiencia del proyecto BEACON
Fiona K. A. Schmiegelow, Steven G. Cumming, Kimberly A. Liso, Shawn J. Leroux y Meg A. Krawchuk
- 6 Paisajes en funcionamiento y la red del jaguar del hemisferio occidental
Joe Figel

Parte III: Desarrollo sostenible y conservación de suelo

- 7 La iniciativa de conservación de suelo de Kenyon College
Douglas L. Givens
- 8 La iniciativa de la esquina silenciosa de la Escuela Forestal y de Estudios Ambientales de Yale
Mary Tyrrell, Matthew Fried, Mark Ashton y Richard Campbell
- 9 Modelamiento alternativo del futuro en la cuenca del río Penobscot en

Maine: Forjando una identidad regional para la restauración del río
Robert J. Lilieholm, Christopher S. Cronan, Michelle L. Johnson, Spencer R. Meyer y Dave Owen

- 10 El ecosistema de Mara-Serengeti y el Gran Maasailand: Construcción del papel de los líderes locales, instituciones y comunidades
Robin S. Reid, Dickson Kaelo, David K. Nkedianye, Patti Kristjanson, Mohammed Y. Said, Kathleen A. Galvin e Isabella Gambill

Parte IV: Ley, política y organización

- 11 La ley como piedra angular de la política de conservación: Las facultades de derecho de los Estados Unidos como catalizadoras de conservación
Federico Cheever y Nancy A. McLaughlin
- 12 Una caminata en la playa: Catalizando la conservación de la costa de Victoria
Geoff Wescott
- 13 Karukinka: Un nuevo modelo de conservación
Guillermo Donoso
- 14 Servidumbres de conservación como estrategia de conservación de suelo en Trinidad y Tobago
Karena Mahung

Parte V: La contribución de las humanidades

- 15 Estrategia de conservación de paisajes de Colorado College para salvar la cuenca del río Colorado
Alex Suber
- 16 Cuerpo de corteza
Caroline Harvey
- 17 Peces que se ahogan: Los grandes paisajes y el peso de lo importante
Blair Braverman
- 18 Una carta de Alice Van Evera

SOBRE EL EDITOR

James N. Levitt es director del Programa de Innovación en Conservación de Harvard Forest, *fellow* del Lincoln Institute of Land Policy, y *senior fellow* en Highstead. Correo electrónico: james_levitt@waverleyresources.com

Simposio Internacional de Sistemas de Gestión de Suelo

Beijing, China

31 de mayo al 1 de junio de 2014

Más de 100 dirigentes políticos, académicos, profesionales y autoridades gubernamentales del gobierno central y los gobiernos locales de China se reunieron en Beijing para asistir al Simposio Internacional de Sistemas de Gestión de Suelo del 31 de mayo al 1 de junio de 2014. Este simposio fue organizado conjuntamente por el Centro de Desarrollo Urbano y Políticas de Suelo de la Universidad de Pekín-Lincoln Institute (PLC) y el Centro de Investigación sobre el Desarrollo (DRC) del Consejo Estatal. Hubo presentaciones de varios expertos internacionales sobre una serie de temas como mercados de suelo y derechos de propiedad, conservación de suelos agrícolas, planificación y control del uso del suelo, expropiación, concesión de suelo y tributación de la propiedad, recuperación de plusvalías, y políticas de suelo y de vivienda.

Entre los expertos se encontraban Rachel Alterman, de la Universidad Technion de Israel; Roy Bahl, de la Universidad Estatal de Georgia; Ku Chung Chuang, Instructor del Departamento de Gestión Inmobiliaria, Instituto de Tecnología De Lin y Departamento de Finanzas, Universidad de Providence, Taiwán (China); Yu-Hung Hong, de MIT, *Senior Fellow* del Instituto Lincoln y Director Ejecutivo del Laboratorio de Gobernanza de Suelo; Harvey Jacobs, de la Universidad de Wisconsin, Madison; Barrie Needham, de la Universidad de Radboud Nijmegen en los Países Bajos; y Bertrand Renaud, consultor internacional y presidente de BRI Associates.

Asimismo asistieron funcionarios del Ministerio del Suelo y Recursos de China y del Centro de Investigación para el Desarrollo del Consejo Estatal. También hablaron tres funcionarios viceministeriales y un miembro del congreso nacional sobre sus experiencias directas en estos temas y discutieron temas actuales de las políticas de suelo en China. Después de cada presentación temática, los participantes debatieron apasionadamente sobre los puntos relevantes. El simposio terminó exitosamente con una solicitud de los participantes para producir un volumen del simposio, que se encuentra en elaboración por parte de los oradores y el personal del PLC.

Programa para América Latina y el Caribe Candidatos a tesis doctorales y de maestría, 2014–2015

El Programa para América Latina y el Caribe del Instituto Lincoln ofrece apoyo a candidatos doctorales y de maestría que están preparando sus tesis en temas relacionados con la política de suelo urbano. Los estudiantes listados a continuación recibieron apoyo para sus tesis en el año académico 2014–2015. Las solicitudes de apoyo de tesis para 2015-2016 se anunciarán en la primavera de 2015.

Nathyeli Yethzi Acuña Castillo

Candidata a maestría en Economía Urbana, Universidad Torcuato di Tella, Buenos Aires, Argentina

Los factores sociales y económicos que influyen en la ubicación de compañías en el área metropolitana de Costa Rica (2008–2010)

Paulina del Pilar Aguirre Bustamante

Candidata a maestría en Economía Urbana, Universidad Torcuato di Tella, Buenos Aires, Argentina

Precios y políticas de suelo en la ciudad de Medellín

Wagner Vinicius Amorim

Candidato doctoral en Geografía, Escuela de Ciencia y Tecnología, Universidad Estatal de São Paulo (UNESP), São Paulo, Brasil

Producción de bienes raíces y restructuración de ciudades de tamaño medio: Los ejemplos de Londrina y Maringá, estado de Paraná, Brasil

Eliana Rosa de Queiroz Barbosa

Candidata doctoral en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, Brasil

Proyectos urbanos: Traducciones latinas

Laura Natalia Brener Maceiras

Candidata a maestría en Zonificación y Desarrollo Urbano, Universidad de la República, Montevideo, Uruguay

Lecciones de la recuperación de plusvalías en Uruguay bajo la nueva Ley de Zonificación y Desarrollo Sostenible (Núm. 18308)

Juan Carlos Castellanos Puentes

Candidato a maestría en Urbanismo, Universidad Nacional de Colombia

Producción de hábitat social por medio de organizaciones de vivienda

de base como laboratorio para construir ciudades sostenibles. Estudio de caso: Asociación para la Vivienda Integral (ASOVIVIR), Bosa, Bogotá, Colombia

Patricia Cezario Silva

Candidata doctoral en Arquitectura y Urbanismo, Universidad de São Paulo, Brasil

Barreras al acceso al suelo como impedimento a la producción de viviendas de interés social

Jonathan Edgardo Cohen

Candidato a maestría en Economía Urbana, Universidad Torcuato di Tella, Buenos Aires, Argentina

Modelamiento del crecimiento de asentamientos informales en la Región Metropolitana de Buenos Aires

Nayana Corrêa Bonamichi

Candidata a maestría en Planificación Urbana y Regional, Instituto para la Investigación y Planificación Urbana y Regional (IPPUR), Universidad Estatal de Rio de Janeiro, Brasil

Proyecto Cantagalo: El retorno interminable de Hernando de Soto a las políticas de regularización de suelo

María Vitória Costaldello Ferreira de Almeida

Candidata a maestría en Derechos Humanos y Democracia, Universidad Federal de Paraná, Brasil

El sistema judicial, conflictos colectivos de suelo urbano y derechos de vivienda

Juan Carlos Figueroa Godoy

Candidato a maestría en Gobierno y Política Pública, Universidad Externado de Colombia

Nuevas formas del uso del suelo y alternativas para la recuperación de plusvalías en proyectos de regeneración urbana: Tres estudios de caso en Bogotá

Beatriz Fleury e Silva

Candidata doctoral en Arquitectura y Urbanismo, Universidad de São Paulo, Brasil

Nuevos patrones socio-espaciales en el noreste del estado de Paraná, Brasil: Impacto de la producción reciente de bienes raíces en el territorio metropolitano

Sarah Lúcia Alves França

Candidata doctoral en Arquitectura y Urbanismo, Universidad Fluminense Federal, Rio de Janeiro, Brasil

Producción capitalista de espacio urbano y nuevos vectores de valuación de bienes raíces en Aracaju, Brasil

Mariana Sofía Gallo

Candidata a maestría en Ciencias Sociales y Humanidades, Universidad Nacional de Quilmes, Argentina

Determinantes que explican la dificultad de acceso a suelo urbano por sectores de ingresos bajos y medios: Estudio de caso en la ciudad de Neuquén, Argentina

Ruth Concepción García Fernández

Candidata doctoral en Diseño, Universidad Autónoma Metropolitana, campus de Azcopotzalco, México

Efectos espaciales y sociales de la política de redensificación del instrumento de restricción de crecimiento Bando Dos en el barrio Escandón

Simone Ferreira Gatti

Candidata doctoral en Planificación Urbana e Historia del Urbanismo, Universidad de São Paulo, Brasil

Entre permanencia y desplazamiento: ZEIS 3 como instrumento para confinar la población de bajos ingresos en áreas centrales

Loraine Mayrim Giraud Herrera

Candidata doctoral en Desarrollo Sostenible, Universidad Simón Bolívar, Caracas, Venezuela

Diseño de un sistema integrado de indicadores de sostenibilidad ambiental a nivel municipal. Estudio de caso de la Municipalidad de Chacao, estado de Miranda, Venezuela

Carla Marcela Hermida Palacios

Candidata doctoral en Arquitectura y Estudios Urbanos, Universidad Católica de Chile

Movilidad y planificación urbana: Diálogos y monólogos. El caso de Cuenca, Ecuador

Nicolás Alberto Hinostroza León

Candidato a maestría en Ciencias, Universidad Nacional de Ingeniería, Perú

Efectos de la migración rural en el mercado del suelo urbano en el límite sur de la ciudad de Huancayo-Junín, Perú

Sergio Andrés Kaminker

Candidato doctoral en Sociología, Universidad Nacional de San Martín, Argentina

Migración, urbanización y segregación residencial en Puerto Madryn, Chubut, Argentina (1991–2010)

Leticia Lindenburg Lemos

Candidata a maestría en Planificación Urbana y Regional, Universidad de São Paulo, Brasil

Movilidad no motorizada: Un estudio de la relación de las normas urbanas con las políticas públicas para el uso y gestión del suelo en São Paulo

Mercedes Najman

Candidata a maestría en Diseño y Gestión de Programas Sociales, Argentina

Análisis de trayectorias residenciales y socio-ocupacionales de los beneficiarios del Programa Federal de Emergencia Habitacional de Argentina

Zulia Yanzadig Orozco Reynoso

Candidata doctoral en Urbanismo, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

Metodología de análisis del impacto del lavado de dinero en el paisaje urbano de Cancún y Miami (2010-2015)

María Soledad Oviedo Costales

Candidata a maestría en Asentamientos Humanos y el Medio Ambiente, Universidad Católica de Chile

El centro histórico de Quito, Ecuador: Cambios en la configuración residencial y uso del suelo asociados con el turismo

Alejandra Catalina Palacio

Candidata a maestría en Economía Urbana, Universidad Torcuato di Tella, Buenos Aires, Argentina

Incidencia de las declaraciones de propiedad sobre los valores del suelo en edificios de la ciudad de Bogotá: Identificación de los impactos de la política de suelo y su vinculación con el sistema tributario

Christian María Quintana Hernández

Candidato a maestría en Ciencias de Valuación, Universidad Autónoma de Querétaro, México

Relación entre los valores catastrales y comerciales de lotes urbanos edificados en la municipalidad de Querétaro

Viviana Andrea Rangel Salamanca

Candidata a maestría en Gobierno y Política Pública, Universidad Externado de Colombia

Nuevas formas del uso del suelo y alternativas para la recuperación de plusvalías en proyectos de regeneración urbana: Tres estudios de caso en Bogotá

Gabriela Sofía Roca

Candidata doctoral en Arquitectura y urbanismo, Universidad Nacional de San Juan, Argentina

Distribución espacial de población y confort urbano en el Área Metropolitana de San Juan, Argentina. Contribución al hábitat de ecosistemas áridos

Edna Margarita Rodríguez Gaviria

Candidata doctoral en la Escuela de Minería, Universidad Nacional de Colombia

Diseño metodológico para el análisis de riesgos debido a inundaciones a nivel local con información limitada

María Angélica Rodríguez Herrera

Candidata a maestría en Estudios Urbanos, El Colegio de México

Impacto de la violencia urbana sobre el mercado inmobiliario: Devaluación de la vivienda en Ciudad Juárez, 2006–2012

Ricardo Ramses Sánchez Rey

Candidato a maestría en Urbanismo, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)

Evaluación de políticas públicas en el gobierno de México, D.F.: El sistema de transferencia del potencial de desarrollo urbano

Daniel Santos Alves Da Silva

Candidato doctoral en Geografía Humana, Universidad del Estado de Rio de Janeiro, Brasil

La escasez de espacio metropolitano y el desafío de las viviendas de interés social en el área central de Rio de Janeiro

Wilson Levy Braga da Silva Neto

Candidato doctoral en Derecho Urbano, Universidad Católica de São Paulo, Brasil

Lecturas interdisciplinarias sobre el concepto de derecho a la ciudad

Myriam Suavita Bejarano

Candidata doctoral en Geografía, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad Nacional Autónoma de México

Producción social de espacio en invasiones de suelos: Estudio de caso en Cali, Valle del Cauca, Colombia

Miguel Vargas Gallego

Candidato a maestría en Gestión Urbana, Universidad Piloto, Colombia

Tensiones y malentendidos entre el mercado del suelo informal y la producción de estructura urbana en Santiago de Cali, Colombia: Estudio de caso en Comuna 13, distrito de Aguablanca

Andrea Vizotto

Candidata doctoral en Planificación Regional y Urbana, Universidad Federal de Rio Grande do Sul, Brasil

Gestión social de la valuación de suelo por medio de la recuperación de plusvalías urbanas. Evolución del tema en el ordenamiento legal de Brasil por medio del análisis de la aprobación y el licenciamiento del centro comercial de Iguatemi por parte de la Municipalidad de Porto Alegre (1983-2014)

Natan Waintrub Santibáñez

Candidato a maestría en Ciencias de Ingeniería en Transporte y Logística, Universidad Católica de Chile

Disposición a recibir incentivos para el desarrollo inmobiliario cerca de las estaciones del subterráneo

En el sitio web del Instituto Lincoln están disponibles actualmente cerca de 900 documentos de trabajo que se pueden descargar gratis, incluidas las investigaciones patrocinadas por el Instituto, materiales de cursos, e informes o documentos ocasionales copatrocinados con otras organizaciones. Algunos de los documentos relacionados con los programas del Instituto Lincoln para América Latina y China se proporcionan también en español, portugués o chino. En 2014 se publicaron los siguientes documentos de trabajo en www.lincolninst.edu/pubs.

Afonso, José Roberto Rodrigues, Erika Amorim Araujo y Marcos Antonio Rios da Nóbrega
El impuesto predial y territorial urbano (IPTU) en Brasil: Un diagnóstico sobre el grado de aprovechamiento del impuesto como fuente de financiamiento local
(disponible en portugués e inglés)

Ahlfeldt, Gabriel M. y Daniel P. McMillen
Nuevas estimaciones de la elasticidad de sustitución entre suelo y capital*

Albouy, David y Gabriel Ehrlich
Valores del suelo metropolitano y productividad de las viviendas*

Allenby, Jeffrey y Joel Dunn
Desarrollo de una herramienta web de priorización para el río Susquehanna inferior*

Almy, Richard
Un compendio global y metanálisis de sistemas de tributación sobre la propiedad*

Arriagada Luco, Camilo
Regeneración focalizada en integración social de vecindarios formales de pobres en grandes ciudades chilenas

Aulestia, Diego y Vanessa Rodríguez
Incentivos para el cobro de Contribución Especial de Mejoras y el financiamiento de la infraestructura pública en Ecuador

Berry, Alison
Cómo obtener el derecho de paso: Compensación al propietario por el derecho de paso de líneas de transmisión eléctricas*

Berry, Alison
Políticas que afectan la generación de energía renovable en fideicomisos de suelo estatal en el oeste intermontañoso*

Boarnet, Marlon G., Doug Houston y Steven Spears
Análisis de la línea de tren suburbano Exposition: Impacto sobre el tiempo de viaje antes y después de su inauguración y análisis preliminar de una muestra de nuevos residentes*

Borrero Ochoa, Oscar
Contribución de valorización o mejoras en Colombia. Análisis de la experiencia colombiana

Calderón Cockburn, Julio
Lecciones en el terreno mismo: Enfoques sobre los asentamientos informales*

Calderón Cockburn, Julio con la colaboración de Jesús Quispe
Políticas de viviendas de interés social y mercados del suelo urbano en Perú

Celemin, Juan Pablo y María Laura Zulaica
Escenarios de aumento del nivel del mar y la costa de Mar del Plata: Evaluación de impactos socioeconómicos y medidas de mitigación

Chernick, Howard y Andrew Reschovsky
Comparación de las finanzas de ciudades centrales usando ciudades fiscalmente normalizadas*

Chernick, Howard y Andrew Reschovsky
La salud fiscal de las ciudades de los EE.UU.*

Cheung, Ron, Chris Cunningham y Rachel Meltzer
¿Las asociaciones de propietarios mitigan o agravan los efectos negativos de la angustia de propietarios vecinos?*

Cohen, Jeffrey P., Cletus C. Coughlin, David A. Lopez y John M. Clapp
Estimación de la capitalización de la infraestructura de aeropuertos con el propósito de la recuperación de plusvalías: Un análisis en Denver y Atlanta*

Cousins, Fiona, Adam Friedberg y Chris Brosz
Cambios tecnológicos que permiten una evolución hacia un modelo de generación y distribución de energía distribuida, descentralizada y diversa*

Culp, Susan
Cómo mejorar la colaboración entre administradores de fideicomisos de suelo estatal y ecologistas de grandes paisajes*

Duarte, Juan Ignacio y Luis Baer
Recuperación de plusvalías a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires—Argentina

Fine, James, Brad Copithorne, Michael Roos, Ruiwen Lee, Jessica Feingold, Elizabeth Stein y Sandra Shorestein
Reembolso mensual: Cómo reembolsar las inversiones en energía limpia en las facturas de servicios públicos*

Fischel, William A.
Zonificación fiscal y la visión de los economistas sobre el impuesto sobre la propiedad*

Frojmovic, Michel, Jennifer Graeff y Asad Mohammed
Planificación y cambio climático en el Caribe*

Hawley, Zackary B. y Jonathan C. Rork
Competencia y exenciones a los límites del impuesto sobre la propiedad: Un nuevo análisis de la Propuesta 2½ de Massachusetts*

Hickey, Robert, Lisa Sturtevant y Emily Thaden
Cómo obtener viviendas al alcance del bolsillo por medio de viviendas inclusivas*

Jacobs, Harvey M.
Servidumbres de conservación en los EE.UU. y el extranjero: Reflexiones y visiones para el futuro*

Janches, Flavio, Hayley Henderson y Leslie MacColman
Riesgo urbano y adaptación al cambio climático en la cuenca del río Reconquista en Argentina*

Johnson, Laura A.
Campo abierto: Oportunidades emergentes para un movimiento de conservación de suelos privado global*

Kansal, Tushar y Patrick Field
Metodologías de regulación local del desarrollo de gas de esquisto*

Koch, Jacob, Luis Antonio Lindau y Carlos David Nassi
Transporte en las favelas de Rio de Janeiro (*disponible en portugués e inglés*)

Lai, Shih-Kung y Haoying Han
Efectos de los planes de desarrollo urbano en Beijing: ¿Controlan el crecimiento?*

Langley, Adam H.
Finanzas de gobiernos locales durante y después de la Gran Recesión*

Marlow, Josef y Stephen Aldrich
Determinantes del cambio en el oeste intermontañoso*

McCluskey, William J., David J. Tretton y Caireen M. McCluskey
Valuación de la propiedad de la Corona en el Reino Unido: Problemas del pasado y el presente*

Michaelson, Juliette
Definición de una estrategia de participación para crear e implementar el Cuarto Plan Regional en la región de Nueva York-Nueva Jersey-Connecticut*

Molina, Oswaldo
Pérdida de formalidad de las parcelas debido a transacciones no registradas: Evidencia de un experimento natural en Perú*

Monkkonen, Paavo
Viviendas públicas y desempleo en el Hong Kong posindustrial *

Nyhus, Philip J.
Los estudiantes como catalizadores de la conservación de grandes paisajes*

Pereira, Gislene, con la colaboración de Alexandre Pedrozo, Artur Coelho, Jussara Maria Silva, Elena Brandenburg, Rubens Soffiatti, Cíntia Fernandes, Tomás Moreira y Gisela Leonelli
Recuperación de plusvalías urbanas

por medio de contribuciones de valorización: el caso de Paraná, Brasil, entre los años 2000 y 2010 (*disponible sólo en portugués*)

Roberts, Eric J.
Planificación de escenarios exploratorios: Lecciones aprendidas en el campo*

Rodriguez, Daniel A. y Erik Vergel con apoyo de William Fernando Camargo Triana
Desarrollo urbano orientado a los sistemas de transporte público masivo tipo BRT (Bus Rapid Transit) en Quito y Bogotá

Rolnik, Raquel y Paula Freire Santoro
Zonas especiales de interés social (ZEIS) en las ciudades brasileñas: Trayectoria reciente de implementación de un instrumento de política de suelo (*disponible sólo en portugués*)

Sanders, Arie, Denisse McLean y Alexandra Manueles
Evaluación del efecto del uso del suelo sobre la sensibilidad al cambio climático en la zona de la costa norte de Honduras*

Schneidman, Nicole
Planificación de prioridades de conservación para distintos valores comunitarios: Una evaluación de la metodología para establecer prioridades de conservación desarrollada por Perlman y Western Lands and Communities*

Schwab, Robert M. y Wallace E. Oates
El impuesto sobre la ventana: Un estudio de caso de carga excesiva*

Shen, Xiaofang y Fan Tu
Los “derechos de pequeños propietarios” en el desarrollo del mercado del suelo en China: ¿Podrá China aprender de sus reformas pasadas y la experiencia mundial?*

Sonstelie, Jon
El impuesto sobre la parcela de California*

Stein, Peter
El alcance mundial de las organizaciones de fideicomisos de suelo*

Thaden, Emily y Jeffrey S. Lowe
Participación residencial y comunitaria en fideicomisos de suelo comunitario*

Uzon, Néia
Transferencia del derecho de construcción: La experiencia de Porto Alegre, Brasil (*disponible sólo en portugués*)

Vetter, David M., Kaizô I. Beltrão, y Rosa M. R. Massena
Riqueza residencial y su distribución en la Región Metropolitana de Rio de Janeiro*

Wang, Ya Ping y Yanglin Wang
Urbanización de abajo hacia arriba en China: Desarrollo de suelos y propiedades a partir de las aldeas*

Webster, Douglas, Jianming Cai y Larissa Muller
Un primer vistazo al censo de China de 2010: Urbanización y dinámica regional *

Webster, Douglas, Jianming Cai, Ting Wen y Larissa Muller
Sistemas urbanos e implicaciones para la política de desarrollo regional: Censo de China de 2010*

Weigel, Stephanie, Cameron Ellis y Brent Brock
Integración de herramientas de planificación de escenarios como herramientas de planificación de la vida silvestre: Referencias para planificar el uso del suelo en un paisaje desierto rural por medio del proyecto de futuros alternativos de la cuenca del Morongo*

Yang, Zhou
Efectos del impuesto sobre la propiedad de tasa dual: ¿Qué podemos aprender de la experiencia de Pensilvania?*

Yi, Chengdong y Youqin Huang
¿“Ying Bao Jin Bao”? Una evaluación empírica del sistema de alquiler de viviendas baratas en Beijing, China*

Yi, Chengdong, Youqing Huang y Chuan Zhang
¿Debería controlar Beijing el flujo de inmigrantes? Un análisis del mercado de trabajo usando el censo de 2010*

Zabel, Jeffrey
Revista de literatura en tres partes: Exenciones a la Propuesta 2½, la eficiencia de la disposición de bienes públicos y la capitalización de obligaciones de pensión sin fondos*

Lillian Lincoln Howell

1921–2014



El Instituto Lincoln honra la figura de Lillian Lincoln Howell (1921–2014), que formó parte de las juntas directivas de la Fundación Lincoln desde su creación en 1946 y del Lincoln Institute of Land Policy, desde 1974 hasta que se convirtió en miembro emérito en 2006. Lillian falleció a los 93 años de edad el 31 de agosto de 2014 en Hillsborough, California. Le sobreviven su hijo Lincoln, la esposa de este, Barbara y su hija Alisha.

El trabajo de Lillian fue un testimonio de los ideales que aprendió de su padre, John C. Lincoln, quien creó la Fundación Lincoln para promover el trabajo de Henry George, autor del libro *Progreso y miseria* (1879). Lillian se graduó en 1943 de Pomona College, donde estudió ciencia y filosofía, y mantuvo un interés vitalicio en el funcionamiento de la mente humana. En 1976, como dueña de Lincoln Broadcasting Company, se convirtió en la primera mujer en crear una estación de televisión en uno de los diez mercados más grandes del país cuando fundó KTSF San Francisco, dirigida a la comunidad asiático-norteamericana del Área de la Bahía. KTSF, una de las primeras estaciones multiétnicas, ofrece hoy noticias y entretenimiento en 12 idiomas, con una audiencia de aproximadamente 1,4 millones de televidentes.

“El objetivo de Lillian al crear la estación de televisión fue prestar un servicio a los necesitados, lo cual era ilustrativo de su personalidad. Quería ayudar a los demás, pero de un modo que no los echara a perder”, dijo David C. Lincoln, hermano de Lillian y miembro de la junta directiva del Instituto Lincoln.

Land Lines

OCTUBRE 2014

Programa 2014–2015

El programa anual del Instituto Lincoln para 2014–2015 presenta una reseña integral de su misión y sus diversos programas. Incluye una descripción de los departamentos; cursos, seminarios, conferencias y programas de educación a distancia; proyectos de investigación, demostración y evaluación; publicaciones y productos multimedia; recursos y herramientas en nuestro sitio web; y listas de *fellows* y del personal docente.

El programa completo está publicado en el sitio web del Instituto Lincoln y se puede descargar gratis. Para solicitar una copia impresa, escriba a help@lincolninst.edu.

