

Título del grupo de trabajo:

Financiamiento de la infraestructura urbana con base en suelo

Datos de contacto del autor:

Wendy Chávez, Investigadora

lachavez34@yahoo.com

Financiar las necesidades urbanas es un reto para las ciudades. El incremento constante de la población trae consigo una creciente demanda de servicios locales como vivienda social, parques, carreteras y servicios básicos. Aunque los gobiernos locales generan sus propios ingresos y reciben transferencias gubernamentales, sus esfuerzos parecen insignificantes en comparación con el incremento galopante de las necesidades urbanas. ¿Cómo pueden las ciudades financiar la nueva infraestructura? Una de las maneras más sostenibles es la gestión del suelo.

El suelo es el principal activo de las ciudades y tiene características diferentes de cualquier otro factor de producción. Su valor está determinado por las fuerzas del mercado y dado que es un recurso finito, la oferta es fija y su valor es impulsado por la demanda. Así, el precio es resultado de la interacción entre compradores y vendedores que analizan su predisposición al pago considerando su máximo y mejor uso no necesariamente en el momento actual, sino en el futuro; así como las restricciones gubernamentales, legales y físicas (Eckert, Gloudemans y Almy, 1990; Dye e Inglaterra, 2010).

En la determinación del valor del suelo también inciden factores exógenos. Los académicos (Walters, 2012, Muñoz, 2010) coinciden en tres determinantes que afectan los valores del suelo: inversiones en infraestructura, regulación del uso y crecimiento de la población.

La infraestructura y los grandes proyectos urbanos impactan y promueven transformaciones socio-espaciales que se traducen directamente en valores de suelo más elevados. Por ejemplo, los caminos mejoran la accesibilidad a los mercados, el agua potable aumenta la calidad de vida de los hogares, los puentes conectan a las personas o incluso a las ciudades.

Las regulaciones del uso también pueden tener impactos en los valores, por ejemplo cuando cambian las densidades, se restringen áreas de construcción por factores ambientales o de riesgos y cuando cambia el uso de rural a urbano o de domiciliario a comercial.

Finalmente, cuando la población de una ciudad crece, también crece la demanda de suelo y, dado que la oferta es fija, los valores tienden a subir (Walters, 2012). Además, el valor de una propiedad puede aumentar sólo porque el barrio se puso de moda (Muñoz, 2010). También es importante mencionar el estado general de la economía, ya que los precios pueden subir si la economía está en auge o bajar si hay recesión.

En resumen, el suelo no tiene valor intrínseco, su valor es producido socialmente (Andelson, 2001) y factores exógenos como la infraestructura pública, las regulaciones del uso y el crecimiento de la población, tienen impactos sobre los precios. ¿Hay políticas explícitas en Ecuador para observar y regular el mercado de suelo? ¿Qué tipo de regulaciones pueden implementar los gobiernos locales para capturar la plusvalía generadas por la acción pública y financiar el desarrollo urbano? ¿Qué

experiencias exitosas están implementando las municipalidades ecuatorianas? Este grupo de trabajo buscará responder estas preguntas y debatir sobre la implementación de principales instrumentos tributarios y no tributarios con base a suelo como mecanismo de financiamiento del desarrollo urbano.

Bibliografía:

- Andelson, R. V., 2001. Land-value taxation around the world: studies in economic reform and social justice. Wiley-Blackwell.
- Dye, R. F. and England, R. W., 2010. Assessing the theory and practice of land value taxation. Lincoln Institute of Land Policy.
- Eckert, J. K., Gloudemans, R. J. and Almy, R. R., 1990. Property appraisal and assessment administration. Intl Assn of Assessing Off.
- Muñoz, D., 2010. Capturing value increase in urban redevelopment. Leiden: Sidestone
- Walters, L., 2012. Are property-related taxes effective value capture instruments. Value Capture and Land Policies, pp. 198-214