

La contribución especial de mejoras en calles comerciales de Quito.

Luis Andrés Cevallos Serrano

Arquitecto MSc. Urban Management and Development

Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central del Ecuador

cevallosluisandres@gmail.com

lacevalloss@uce.edu.ec

GRUPO: 9. FINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA CON BASE EN SUELO

Resumen.-

¿En qué medida los beneficios de las mejoras peatonales sobre las propiedades privadas son capturados a través de la Contribución Especial de Mejoras (CEM) en las calles comerciales en Quito?

El objetivo del estudio fue identificar el uso de la CEM como instrumento de captura de plusvalía cuando es aplicado al mejoramiento de aceras en Quito. El instrumento¹ tiene la función de capturar el incremento del valor de la propiedad generado por obras públicas (Smolka 2013).

El estudio profundiza teóricamente en la capitalización de externalidades de las obras de mejoramiento de espacio público para analizar la estructura de la Contribución Especial por Mejoras en Quito acudiendo a fuentes institucionales involucradas y la normativa local. Mediante recolección de datos de arriendos y registros del cambio en valor de suelo y construcción en las propiedades frentistas de una calle del programa de ‘bulevares²’ de 2011, se buscó revelar el impacto de la obra de mejoramiento, por comparación ‘antes y después’ con metodología cuantitativa (análisis longitudinal de datos catastrales y arriendos) y cualitativa (entrevistas).

Los usos comerciales se benefician ampliamente de las mejoras en el espacio público (Withehead et al, 2006) por la atracción y accesibilidad que generan a los consumidores (Balchim et al., 2000) quienes modifican sus hábitos y frecuencia de visita (Oppewal y Timmermans, 1999). Desde la perspectiva comercial, esto significa aumento de potenciales clientes. Estos beneficios, entre otros, son externalidades positivas de su función social, pero derivan en disputa entre intereses privados (Madanipour, 2010)

Harvey (1973) enfatiza que en lotes privados hay una tendencia a sustituir valor de uso por el valor de cambio cuando los dueños especulan en el valor de arriendos frente a un espacio público. Así, el aumento de arriendos es el indicador más importante del impacto de una intervención pública (Banzhaf y Farooque 2012). Frente este fenómeno, aparece el discurso de la ganancia no legítima del propietario a expensas de los comerciantes arrendatarios (Andelson, 2000).

¹ En la literatura en idioma inglés la CEM es llamada Betterment Charges.

² La denominación de bulevares en Quito se ha usado en el discurso municipal para referirse al mejoramiento y ampliación de aceras, y no exclusivamente a la peatonización total.

En la perspectiva municipal, la inversión pública debe recuperarse. Pero no resulta práctico generar una tasa de acceso para estos efectos porque provocaría exclusión (Martínez-Vásquez, 2013) y el espacio abierto es un servicio público no excluyente (Walsh 1995, Fausold and Lilieholm 1996). En cambio, la CEM permitiría capturar el valor sobre la propiedad privada beneficiada económicamente de la obra.

En Quito, el instrumento adopta la modalidad de recuperación de costo. Aunque se puede distribuir el cobro según el tipo de obra, local o distrital, asignando la carga conforme el avalúo de las propiedades, se suele depositar la carga local sobre todos los predios del distrito. El incremento hallado en los arriendos frente al ‘bulevar’ evidencia que alguien capitaliza sus beneficios superando el costo de la obra. Una falla de aplicación del instrumento no le permite capturar plusvalía ni especulación localizada.

Bibliografía.-

- Banzhaf, H., Farooque, O., 2013. Interjurisdictional housing prices and spatial amenities: Which measures of housing prices reflect local public goods? In McMillen, D.P., Zenou, Y., Peri, G., 2013. Regional Science and Urban Economics. Elsevier. Volume 43, pp. 644.
- Fausold, C. and Lilieholm, R., 1996. The Economic Value of Open Space. In Land Lines Newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, Volume 8 Number 5.
- Harvey, D., 1973. Social Justice and the City, London: Edward Arnold Publishers, Chapter 5.
- Mandanipour, A., 2010. Whose Public Space? International cases studies in urban design and development. London: Routledge.
- Martinez-Vasquez, J., 2013. Local non property revenues. In Bawl, R., Linn, D., Wetzel, D., 2013. Financing Metropolitan Governments in Developing Countries
- Oppewal, H., Timmermans, H., 1999. Modeling Consumer Perception of Public Space in Shopping Centers. IN Environment and Behavior. SAGE, Volume 31, pp. 45-65.
- Smolka, M., 2013. The property tax and betterment contribution. In M. Smolka, 2013. Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, Ch. 3, pp. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31.
- Walsh, K., 1995. Public Services and Market Mechanisms: Competition, contracting and the New Public Management. Basingstoke and London: Macmillan.