

¿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).

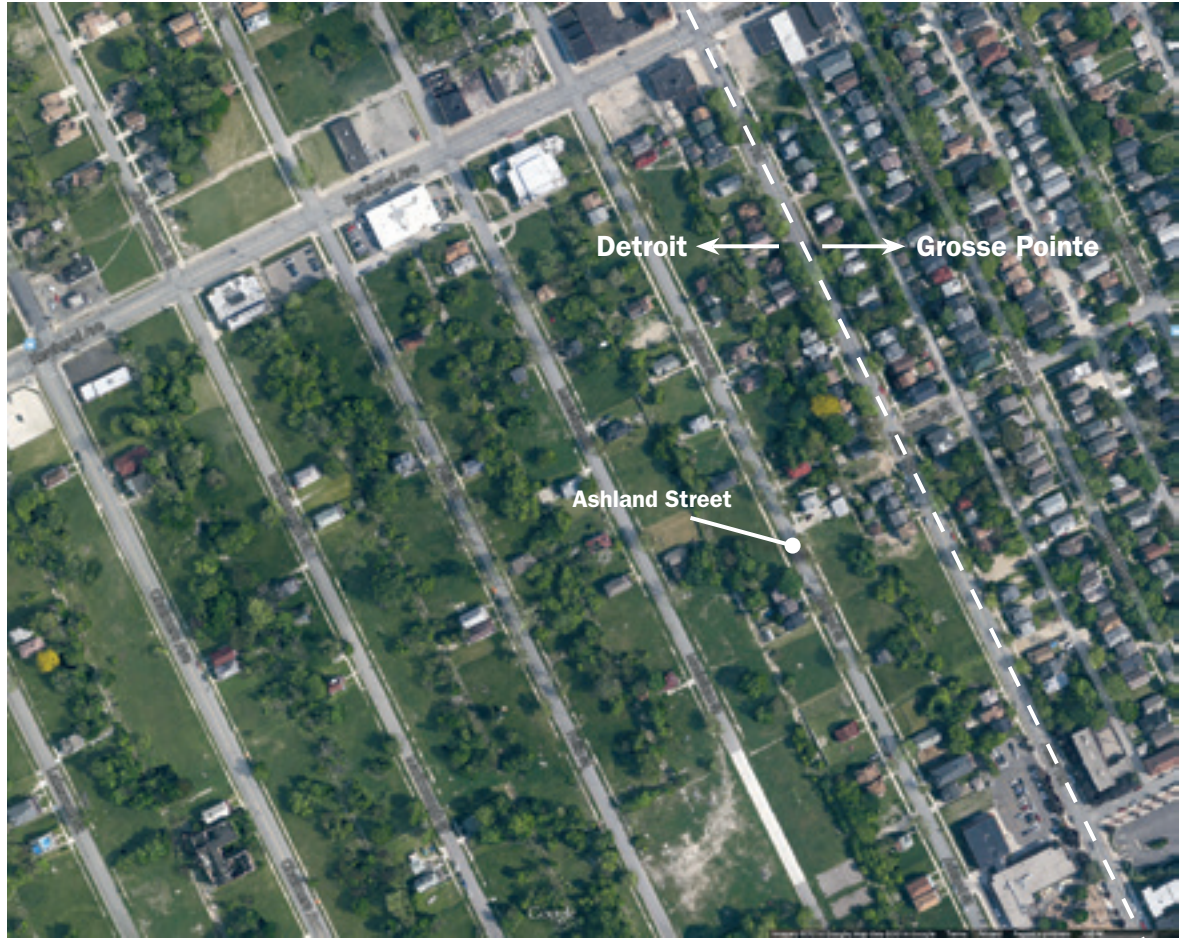
Este artículo, el primero de una serie de dos, considera las causas fiscales y repercusiones del superávit de viviendas y terrenos baldíos en Detroit, desde la extensión y ubicación de las casas y lotes abandonados en la ciudad hasta la espiral descendente de los precios de las viviendas, que ha provocado 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”.

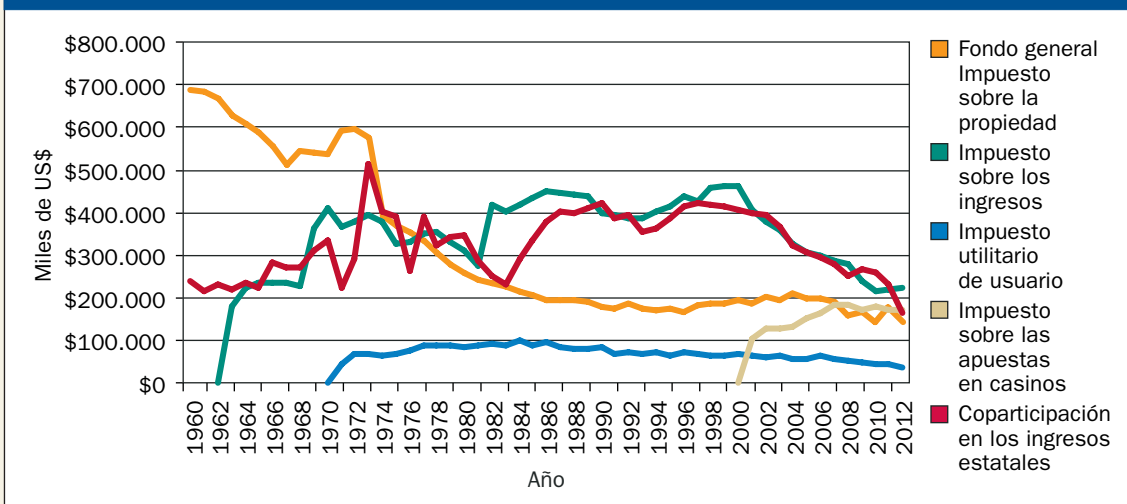
Hoy en día, la ciudad de Detroit depende del impuesto sobre los ingresos, el impuesto sobre la propiedad, el impuesto sobre las apuestas en casinos, la coparticipación en los ingresos estatales, un impuesto de uso sobre las utilidades, subvenciones federales, y varios aranceles y licencias para financiar 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.

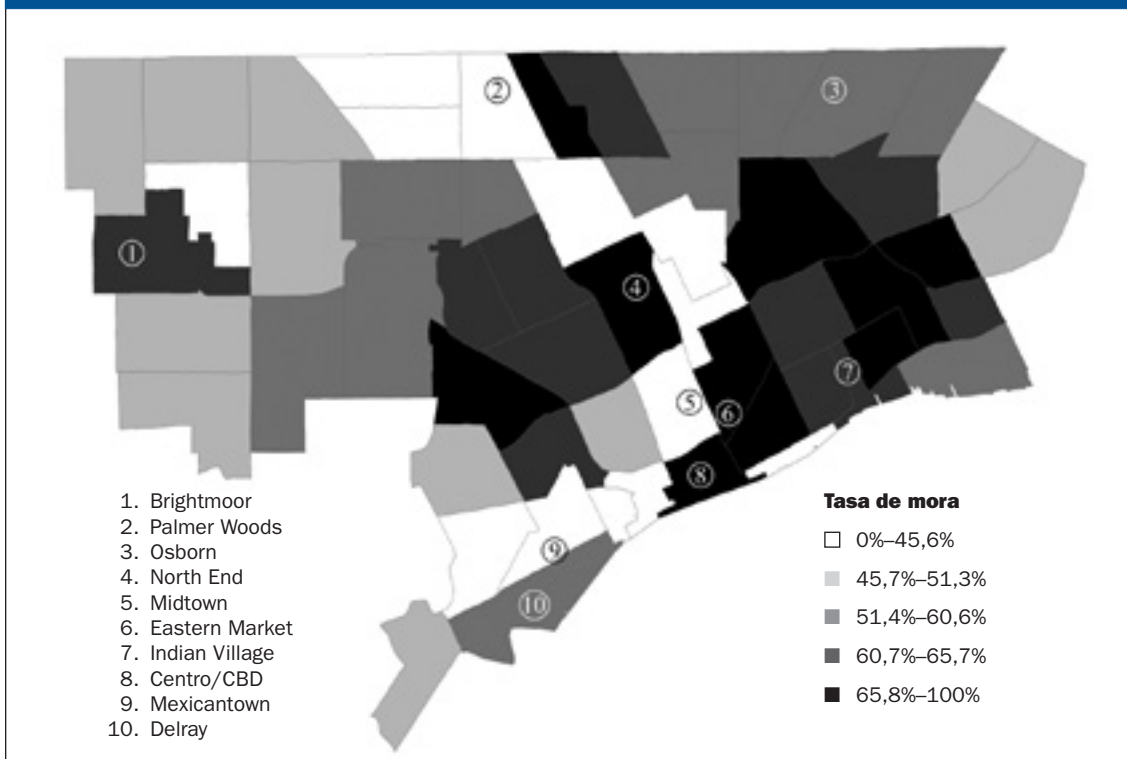
En Michigan, los impuestos sobre la propiedad morosos están sujetos a una tasa administrativa del 4 por ciento y un interés mensual del 1 por ciento sobre el monto adeudado, a una tasa de interés no compuesta y a partir del primer mes de falta de pago. Después de un año de mora, la ciudad transfiere 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

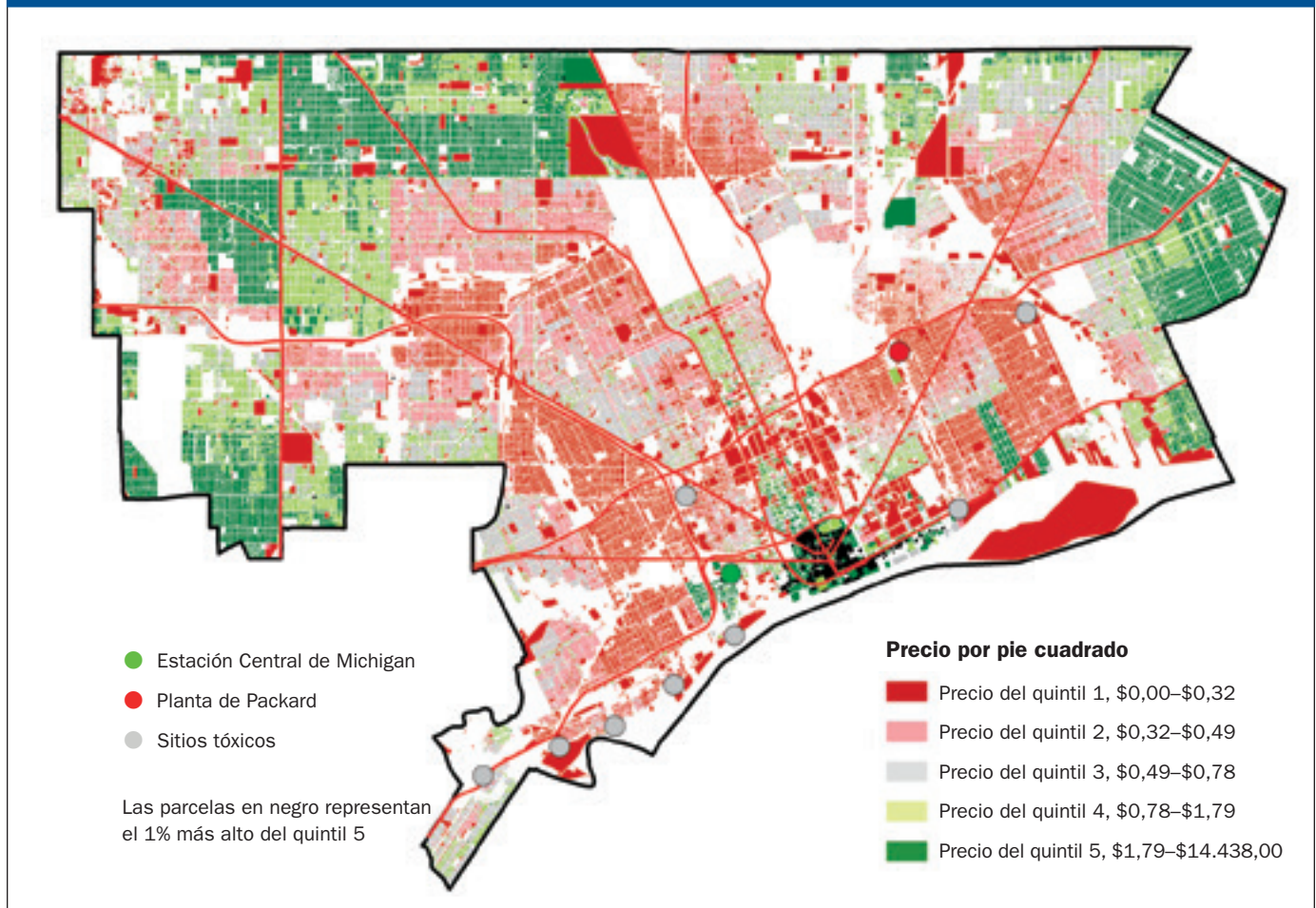
Crecimiento Económico de Detroit. Hay pocas ciudades que tengan un inventario de propiedades tan fragmentado de suelo público. No hay coherencia de políticas, procedimientos o misiones entre estos entes, y muchos de ellos están maniatados por requisitos legales burocráticos y procedimientos complejos. 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