

¡Las normas de zonificación funcionan! El aspecto económico de la regulación del uso del suelo

William A. Fischel

LA ZONIFICACIÓN TIENE UNA HISTORIA RESPETABLE, pero las comunidades locales la utilizan en exceso para bloquear nuevos desarrollos de viviendas, de tal manera que exacerban la expansión urbana descontrolada y la inequidad social, según sostienen los autores de *¡Las normas de zonificación funcionan!*, un nuevo libro publicado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

En un definitivo informe económico, político y legal sobre la regulación municipal del uso del suelo, el autor William A. Fischel, profesor del Dartmouth College, revela de qué manera los propietarios de viviendas que desean proteger sus inversiones han logrado que el desarrollo resulte difícil y costoso. “Las intervenciones estatales, federales y judiciales para controlar la zonificación municipal han dado como resultado más daños que soluciones”, indica Fischel. “Para lograr el crecimiento de la economía, la reducción de la desigualdad y la mejora del entorno, los Estados Unidos debe dejar de fomentar las regulaciones municipales del uso del suelo”.

Durante un siglo, la zonificación ha sido una institución útil y popular, que ha permitido a las ciudades diagramar su propio curso y a los propietarios, proteger sus inversiones principales. Sin embargo, según Fischel, en vista del aumento de los precios inmobiliarios residenciales en los últimos años, la preocupación en torno al valor de las viviendas ha generado obstáculos al crecimiento, lo que ha dado como resultado una expansión urbana descontrolada, ingresos inmóviles y segregación racial, además de desacelerar

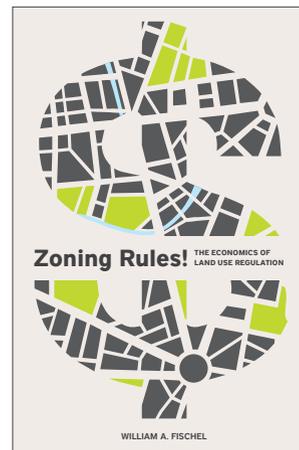
el crecimiento de la economía de los Estados Unidos. La zonificación, desestimada en el pasado por los economistas como papel mojado, actualmente se considera una influencia de la mayor importancia para el desarrollo.

Según Fischel, en vista del aumento de los precios inmobiliarios residenciales en los últimos años, la preocupación en torno al valor de las viviendas ha generado obstáculos al crecimiento.

En *¡Las normas de zonificación funcionan!* se analiza tanto la base de comportamiento como los efectos económicos de la regulación del uso del suelo del gobierno municipal. Esto requiere no sólo un modelo económico sobre el funcionamiento de la zonificación, sino también una comprensión más profunda de los factores sociales, políticos y tecnológicos que definieron su rumbo durante los últimos cien años. La zonificación debe su popularidad al éxito logrado en la protección del valor de las viviendas unifamiliares, por lo que las reformas para evitar la expansión urbana descontrolada deberían tener en cuenta este aspecto.

Entre las lecciones clave de *¡Las normas de zonificación funcionan!*, destacamos las siguientes recomendaciones:

- Recortar los subsidios de impuestos federales para viviendas ocupadas



Julio 2015 / 432 páginas / Rústica / \$30,00
ISBN: 978-1-55844-288-7
ISBN eBook: 978-1-55844-326-6

Para encargar ejemplares:
www.lincolninst.edu/pubs

por sus propietarios, comenzando por la deducción de intereses de hipotecas de viviendas.

- Reevaluar los motivos de preocupación en cuanto a las exacciones. Los tribunales y legislaturas deberían ser conscientes de que los nuevos desarrollos pueden tener un impacto público mayor que los desarrollos anteriores.
- Eliminar el control del alquiler, que puede reducir la oferta de viviendas en alquiler y, en consecuencia, llevar a más gente hacia el sector de viviendas ocupadas por sus propietarios, lo que fomentaría un mayor nivel de SPAN (“Sí, Pero Aquí No”, grupos de residentes que se oponen a desarrollos cercanos a sus domicilios).
- Para resolver la zonificación de exclusión, reducir la amenaza de daños en términos monetarios.

Fischel concluye invirtiendo el famoso dicho de Daniel Burnham, y sugiere que las comunidades deberían “hacer sólo planes pequeños”. Según Fischel, los planes a gran escala son, por lo general, los objetivos principales para aquellos que se oponen al desarrollo. La modestia en cuanto a la escala

generalmente logra obtener los resultados esperados, especialmente debido a que muchas revisiones tienen umbrales que intencionalmente les otorgan un mayor margen de acción a los actores de menor envergadura. En particular, los megaproyectos de renovación urbana, tal como el de Nueva Londres, Connecticut, generan un nivel de resistencia y publicidad negativa que los desarrollos más modestos y limitados pueden evitar con mucha más facilidad.

William Fischel ha sido profesor de economía en Dartmouth College desde 1973. Es autor de cuatro libros, incluyendo *The Economics of Zoning Laws* (1985) y *The Homevoter Hypothesis* (2001), y ha escrito más de 50 artículos sobre temática del gobierno municipal. Trabajó en la junta de zonificación de Hanover, Nueva Hampshire, durante 10 años y fue integrante de la junta directiva del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo por 4 años.

ÍNDICE

- 1 Uso del suelo y economía del suelo
- 2 Estructura y administración de las leyes de zonificación
- 3 Supervisión judicial de la regulación del uso del suelo
- 4 Zonificación fiscal y el punto de vista de los economistas acerca del impuesto sobre la propiedad
- 5 Historia económica de la zonificación
- 6 El teorema de Coase, los derechos del uso del suelo y el gobierno racional
- 7 Zonificación y desarrollo suburbano
- 8 Aspectos políticos y económicos de la expansión metropolitana descontrolada
- 9 Estrategias de corrección ante la regulación excesiva

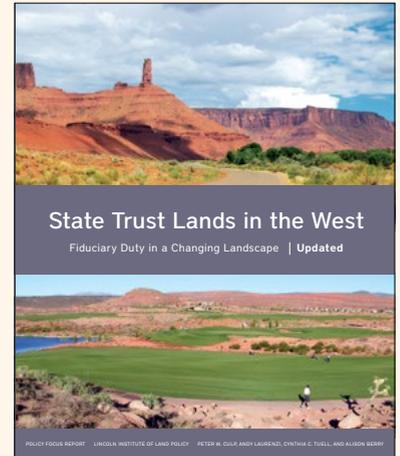
Fideicomisos de suelos estatal en la región oeste de los EE.UU.: Deberes fiduciarios en un entorno cambiante (actualizado)

Peter W. Culp, Andy Laurenzi, Cynthia C. Tuell y Alison Berry

Fideicomisos de suelo estatales en la región oeste de los EE.UU. (actualizado) introduce al lector en el concepto de suelos de fideicomisos estatales, que el Congreso otorgó a cada estado desde sus orígenes con el fin de apoyar a las instituciones públicas, especialmente los jardines de infantes y las escuelas primarias y secundarias públicas. En este informe se analiza la historia y condición actual de los suelos de fideicomisos en la región oeste de los EE.UU., donde se concentra el 85 por ciento del resto de los 18 millones de hectáreas de estos terrenos. También se ofrecen ejemplos de iniciativas que ayuden a los administradores de tierras y otras partes interesadas a cumplir con la gran cantidad de responsabilidades que se derivan del fideicomiso, a la vez que se generan ingresos mayores y más confiables para los beneficiarios de fideicomisos, se adaptan los intereses y motivos de preocupación públicos y se mejora el entorno general de toma de decisiones para la gerencia del fideicomiso.

Este informe integral es una versión actualizada del que se publicó originalmente en el año 2006. Refleja la condición actual de las iniciativas analizadas en los casos de estudio, y los gráficos, cuadros y apéndices incluyen estadísticas del ejercicio fiscal 2013. *Fideicomisos de suelo estatal en la región oeste de los EE.UU.* es un producto de Western Lands and Communities, un programa conjunto del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el Sonoran Institute.

Los suelos de fideicomisos estatales suelen ser una categoría de propiedad del suelo en los EE.UU. que no se comprende muy bien. Según Stephanie Sklar, gerente general del Sonoran Institute, “este conocido informe se actualizó y reimprimió para que pueda seguir



Julio 2015 / 72 páginas / Rústica / \$15,00
ISBN: 978-1-55844-323-5
Informe sobre enfoque en políticas de suelo

Para encargar ejemplares:
www.lincolnst.edu/pubs

utilizándose como un texto introductorio sobre este tema. El informe ilustra claramente los diferentes grados de flexibilidad que tiene cada estado para administrar sus fideicomisos, a la vez que cumplen con su responsabilidad fiduciaria hacia los beneficiarios”. Sklar agrega que el Sonoran Institute ha establecido la costumbre de enviar este informe cada año a todos los nuevos administradores de suelos de fideicomisos, y señala que “la historia y el contenido principal de este informe no han cambiado en lo esencial, pero los datos actualizados lo hacen mucho más oportuno y útil”.

Fideicomisos de suelo estatal en la región oeste de los EE.UU. (junto con su respectivo sitio web: www.statetrustlands.org) muestra la cantidad de suelo