



# LOS COSTOS OCULTOS DEL TIF

Recapacitar sobre una herramienta elogiada para el desarrollo económico

Por Anthony Flint

MOLLY METZGER NO PLANEABA CONVERTIRSE EN EXPERTA en financiamiento por incremento impositivo (TIF), y mucho menos liderar un grupo de ciudadanos enfocado en ese asunto. Pero cuando el conflicto racial de su St. Louis natal tuvo un receso abrupto debido al conocido asesinato de Michael Brown en Ferguson, cerca de allí, se sintió obligada a entrar en acción.

Metzger es experta en desigualdades en viviendas y desarrollo económico, y le molestaba cada vez más el hecho de que las políticas de uso del suelo, que durante mucho tiempo se habían promocionado por su capacidad de impulsar el desarrollo y crear oportunidades económicas en los vecindarios desatendidos, no lograban ninguno de estos objetivos. Cuanto más se interiorizaba, más notaba que el TIF (que adelanta futura renta por impuesto inmobiliario para acelerar proyectos seleccionados) parecía beneficiar a los vecindarios que ya se estaban aburguesando, y se malversaban fondos que deberían haberse invertido en escuelas públicas.

“Casi nadie quiere dedicar su tiempo libre a aprender sobre un tema tan retorcido”, dice Metzger, quien es profesora en Brown School of Social Work (Escuela Brown de Trabajo Social), de la Universidad de Washington en St. Louis. “Pero lo que preguntamos hoy es si deberíamos frenar un poco. Si seguimos incentivando todo, no se beneficia a toda la ciudad, y no se está formando una base imponible. Es como muchos asuntos de política: solo se beneficia una pequeña cantidad de gente”. Metzger colaboró en la creación de un grupo llamado Team TIF, que vigila el modo en que la ciudad usa este mecanismo de financiación pública. Hasta ahora, el grupo organizó reuniones públicas y creó material informativo para concientizar al público.

Team TIF es un ejemplo del escrutinio que se realiza del TIF últimamente. Los dirigentes municipales dicen que el TIF es una de las herramientas más importantes que tienen para regenerar áreas urbanas, en especial en las antiguas

ciudades postindustriales. Y lo han adoptado desde que se estableció, en la década de 1950: hoy, Estados Unidos tiene, al menos, 10.000 distritos con TIF en 49 estados (Merriman et al. 2018). Pero los críticos dicen que el TIF se convirtió en poco más que un subsidio para el sector privado, porque desvía las ganancias de las escuelas y otros servicios importantes, y sostienen que, desgraciadamente, muchos programas de TIF son poco transparentes.

Los problemas son tan graves que varios trabajos comunitarios de base han desbaratado distritos propuestos para TIF en los últimos años, ya sea mediante elecciones o recursos legales. El financiamiento por incremento impositivo presenta el riesgo de funcionar más como incentivos de impuestos inmobiliarios para las empresas, otra práctica viciada que suele no cumplir con lo prometido, pero sigue siendo ampliamente utilizada.

Sin embargo, los planificadores y gestores de políticas no se dan por vencidos con el TIF. En cambio, lo rediseñan y reinventan, añaden cláusulas para garantizar que se considere la igualdad y agregan opciones para permitir que los distritos escolares sigan accediendo a la renta. Algunas jurisdicciones realizaron pruebas con distritos para la mejora de la comunidad (CID, community improvement districts) como una especie de marco híbrido o alternativo que reúne las rentas por el impuesto sobre las ventas y el impuesto inmobiliario para un determinado proyecto de desarrollo.

Con la participación del sector privado, las ciudades también están uniendo el TIF con otros instrumentos de financiamiento, como convenios para la mejora crediticia o fondos de estabilización; tal es así, que los TIF tradicionales y aislados se conocen como TIF “vacíos”, y son cada vez menos frecuentes.

“El TIF se puede considerar como algo que salvará y transformará los vecindarios o como algo que aburguesará los vecindarios y expulsará a las personas”.

Un distrito con TIF en Fairview, Texas.  
Crédito: Cortesía del pueblo de Fairview.



## CÓMO FUNCIONA EL TIF

El financiamiento por incremento impositivo comenzó en California; las autoridades lo crearon para ayudar a redesarrollar áreas urbanas. Desde allí, se expandió rápidamente por todo el país. En el centro oeste hubo un interés particular: hubo una oleada de actividad de TIF en Wisconsin, Minnesota e Illinois en los 70 y los 80.

Misuri aprobó la ley de TIF en 1982, tres décadas después de que se creó la herramienta, pero no demoró en ponerla en acción: hoy, en el estado hay 468 distritos con TIF en 116 municipios, que incluyen 210 en el condado y la ciudad de St. Louis, y se recaudaron unos USD 2.200 millones en renta tributaria (Rittner et al. 2015). En otras partes, el apuro por utilizar la herramienta fue acentuado (ver Figura 1). Por ejemplo, en Iowa, la cantidad de distritos con TIF pasó de 949 a 3.340 en la última década (Collins et al. 2018).

Pero ¿cómo funciona el TIF? Normalmente, un gobierno municipal, avalado por la ley estatal, se asocia con el sector privado para designar un área como distrito con TIF, y calcula la cantidad de renta por impuesto inmobiliario que generará el proyecto en los próximos 10, 20 o más años. Esta renta proyectada suele incluir los impuestos sobre el proyecto mismo, además de los aumentos

impositivos esperados en otras propiedades del distrito a medida que suben los valores tasados debido al TIF. En esencia, ese dinero se toma para respaldar las necesidades económicas actuales del proyecto y llevarlo a cabo. La renta impositiva se puede usar para financiar infraestructura pública, compensar a desarrolladores privados por sus inversiones u ofrecer una garantía para bonos.

La regulación estatal de permisos detalla a qué debería destinarse el TIF; algunos ejemplos de objetivos son desarrollo económico, saneamiento ambiental o viviendas. El uso del TIF se piensa, en su mayor parte, para afrontar el deterioro urbano. Algunos distritos con TIF corresponden a una sola parcela o sitio de desarrollo, mientras que otros son mucho más grandes (los críticos dicen que los distritos artificialmente grandes diseñados para aumentar la renta proyectada son solo uno de los muchos obstáculos del TIF).

Si bien el TIF está implementado en muchas partes, no se lo comprende muy bien, salvo entre quienes saben de financiación pública. Además, está sujeto a muchas variaciones en diseño e interpretación.

“Siempre me sorprendió cómo el TIF enardece las pasiones aunque no se entienda del todo”,



Un informe nuevo del Instituto Lincoln identifica al Cortex Innovation District, un centro de biociencia y tecnología, y uno de los proyectos más grandes relacionados con TIF en la zona de St. Louis, por ser un lugar donde el mecanismo de financiación pública funcionó relativamente bien. Crédito: Cortex Innovation Community.

dice David Merriman, profesor de la Universidad de Illinois en Chicago, quien dedicó dos años a explorar el país para elaborar el informe del Instituto Lincoln *Improving Tax Increment Financing (TIF) for Economic Development (Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo [TIF] para el desarrollo económico*, Merriman 2018). El informe repasa el uso del financiamiento por incremento impositivo en una serie de comunidades y recomienda políticas para mejorar el uso del TIF. “Se puede considerar como algo que salvará y transformará los vecindarios o como algo que aburguesará los vecindarios y expulsará a las personas”.

Mientras investigaba el TIF de costa a costa, Merriman encontró muchos casos en los que el mecanismo funcionaba bien, como el Cortex Innovation District de St. Louis, un centro de biociencia y tecnología, construido en gran parte en tierras que quedaron vacantes a causa de emprendimientos fabriles abandonados en otra época. En otros casos, el uso del instrumento llevó a divisiones más profundas. La lucha contra el financiamiento por incremento impositivo asociada con Beltline, en Atlanta, se enardeció debido a la preocupación por del aburguesamiento, problemas de desigualdad racial y de ingresos, y porque las escuelas dejaron de recibir dinero de la renta impositiva.

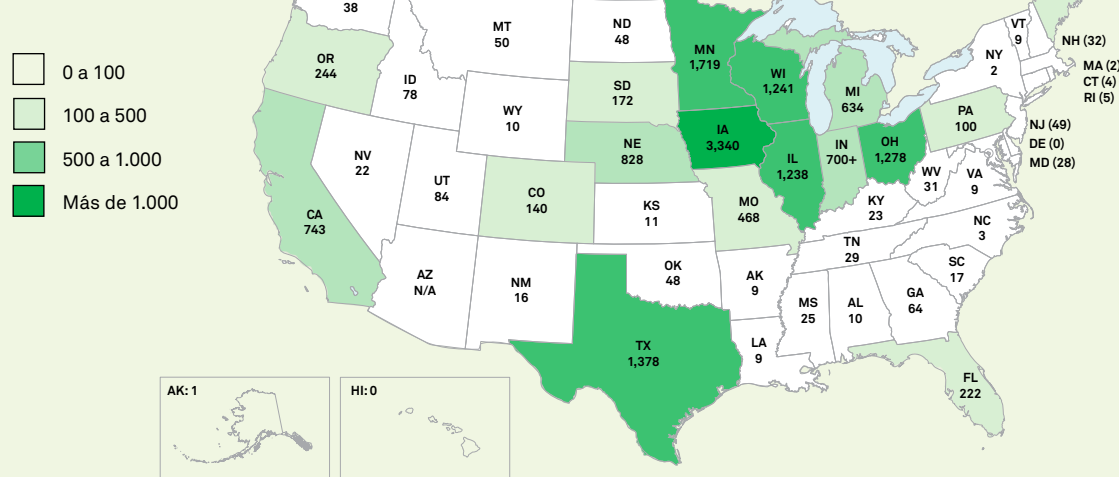
Al igual que los incentivos tributarios para la ubicación de empresas, el TIF puede disparar guerras de ofertas entre jurisdicciones que compiten por el desarrollo. Los grupos de libre mercado y libertarios se unieron a los progresistas

en contra del TIF, porque le otorga el poder al gobierno para elegir a los ganadores y los perdedores.

Merriman concluyó que el problema más grave relacionado con el TIF en los últimos veinte años es la falta de transparencia. El exalcalde de Chicago, Richard M. Daley, adoptó el financiamiento por incremento impositivo con fervor, y este tuvo un crecimiento tan grande que se destinaron USD 660 millones (casi un tercio del total de impuestos inmobiliarios en la ciudad) a distritos con TIF; así, se logró escudar el dinero de la supervisión estándar de los funcionarios electos. Los reporteros locales mostraron cómo el mecanismo se convirtió con efectividad en una especie de fondo ilegal para proyectos favorecidos. El alcalde Rahm Emanuel contrató a un cuerpo especial que recomendó reformas, pero el cambio se podría dar con lentitud, ya que decenas de distritos con TIF no llegaron ni a la mitad del período estipulado.

Merriman descubrió que una serie de pasos relativamente simples podrían promover la transparencia y beneficiar a casi todos los usos del TIF en Chicago y otros lugares. En *Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo (TIF) para el desarrollo económico*, Merriman recomienda que los estados sigan de cerca y controlen el uso del TIF. En Wisconsin e Illinois se pueden encontrar programas modelo; allí, los entes estatales registran e informan las rentas totales por impuesto inmobiliario que se destinan a distritos con TIF, se exige que los gobiernos locales brinden información detallada sobre las rentas y su base imponible, y casi todo se publica

Figura 1  
TIF por estado



Nota: Este mapa se basa en los datos de *Improving Tax Increment Financing (TIF) for Economic Development (Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo [TIF] para el desarrollo económico)*, del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. <https://www.lincolnst.edu/publications/policy-focus-reports/improving-tax-increment-financing-tif-economic-development>.



en bases de datos en línea. Dice que sería sensato que todos los gobiernos locales brindaran información detallada y de fácil acceso sobre el uso del TIF, la renta y los gastos. Y los investigadores pueden hacer lo propio: estudiar y documentar los distintos resultados del TIF en una amplia variedad de zonas. Según el informe, hasta hoy, los estudios académicos sobre el TIF muestran diferentes resultados, pero no explican con claridad los motivos de estas variaciones.

También indica que los estados deberían permitir que los condados, distritos escolares y otros gobiernos locales involucrados puedan optar no estar incluidos en el TIF. Además, deberían afrontar el fenómeno llamado “de no ser por”: una interpretación libre de pruebas de que un desarrollo propuesto de TIF no se podría dar “de no ser por” la creación de un distrito con TIF.

La cláusula “de no ser por” podría haber durado más que su utilidad, que ya es limitada. “Es difícil demostrar fehacientemente [que un desarrollo podría no haberse logrado ‘de no ser por’ el TIF]; entonces, nunca se derriba nada en verdad. Debería haber un mejor obstáculo para proyectos malos”, dice Merriman. “Sería mejor

tener algo más concreto; por ejemplo, hablar de un proyecto que cubra un 10 por ciento de la brecha”.

#### UNA HERRAMIENTA QUE EVOLUCIONA

En muchos sentidos, ya se están viendo cambios. El TIF evoluciona con rapidez, a medida que los gestores de políticas notan los problemas.

California, que podría ser el lugar donde comenzó todo, una vez más lidera la reinvención del financiamiento de redesarrollo urbano y la infraestructura asociada. Las ciudades y pueblos del Estado Dorado solían depender mucho del TIF, que se administraba mediante cientos de autoridades cuasipúblicas de redesarrollo y, con los años, aportó más de USD 50.000 millones a la infraestructura y otros costos de desarrollo. En 2012, el gobernador Jerry Brown interrumpió la práctica, debido a las preocupaciones sobre la creciente deuda.

Sin embargo, en 2015 surgió un nuevo mecanismo para las ciudades, condados y distritos especiales de California, tal como lo haría una rama podada: el *Enhanced Infrastructure Finance District* (*Distrito financiero con estructura mejorada*), que permite emitir bonos de TIF en circunstancias

La investigación sugiere que el TIF suele desplazar la actividad económica que se habría dado de todas formas en zonas con movimiento económico. En Kansas City, Misuri, se aprobaron ocho veces más acuerdos de TIF en zonas de poca pobreza, como Country Club Plaza (izquierda), que en zonas como East Kansas City (derecha), con índices de pobreza superiores al 30 por ciento. Crédito: Eric Bowers.



## FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO IMPOSITIVO CONTRA CAPTURA DE VALOR TERRITORIAL

El debate puede parecer equivalente, en el ámbito de la financiación pública, a aquel sobre los ángeles en la cabeza del alfiler, pero hay una diferencia entre el financiamiento por incremento impositivo y la captura de valor territorial. Últimamente, ambas políticas se han fusionado, y generaron un poco de confusión acerca de cómo se financia el redesarrollo urbano.

En un distrito con TIF, el desarrollo se financia al calcular la renta por tributos inmobiliarios que generará el proyecto en un determinado período; por ejemplo, 20 años. Ese dinero se reúne efectivamente con el fin de concretar el desarrollo, en una especie de proceso con concentración inicial. Esta renta anticipada a futuro se calcula al proyectar lo que pagarían los propietarios del suelo y la propiedad, bajo el sistema de tributación inmobiliaria vigente, según el valor tasado.

La captura de valor territorial, por su parte, les permite a las comunidades recuperar y reinvertir aumentos en el valor territorial que resultan de inversiones públicas y medidas gubernamentales, como una nueva línea de metro o una re zonificación. Los aumentos, que también se conocen como el aumento en el valor territorial, se miden para reflejar el impacto de dichas acciones públicas, ya sean de infraestructura, un parque nuevo o el cerramiento de la ampliación de un edificio. Las ganancias de ese cálculo se pueden usar para una serie de mejoras y obtener desarrollo urbano más equitativo, como viviendas asequibles e infraestructura.

Es cierto que un sistema de tributación inmobiliaria que funciona bien reflejará aumentos en el valor territorial, incluidos aquellos provocados por inversiones públicas. Pero la renta por tributos inmobiliarios suele ir a un fondo general, en vez de destinarse a la infraestructura que provoca el aumento de valor. Además, en muchas jurisdicciones hay limitaciones y restricciones sobre los aumentos en el impuesto inmobiliario. Por otro lado, los puristas de la captura de valor sostienen que los aumentos en valor atribuidos a la inversión pública pertenecen al público, y solo se recupera una parte.



Multitudes celebran en Chicago la inauguración de Bloomingdale Trail and Park, que fue financiado, en parte, con TIF. Crédito: Charles Carper/Flickr CC BY 2.0.

Como establece David Merriman en el informe del Instituto Lincoln *Improving Tax Increment Financing (TIF) for Economic Development (Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo [TIF] para el desarrollo económico)*, el público no captura más del valor creado por las inversiones públicas en un distrito con TIF de lo que obtendría sin él. De hecho, dice: “Si algunas ganancias de TIF se usan para subsidiar la actividad privada, como suele ser el caso, el TIF es más bien un método para ‘transferir’ valor al sector privado, más que para ‘capturar valor’ de él”.

Algunos instrumentos para capturar valor territorial son aportes para mejoras, tasaciones especiales, recargos por derechos de construcción, exacciones y tasas de impacto o enlace, entre otros. A primera vista, los distritos con TIF parecen similares, en parte debido al carácter dirigido y autocontenido del mecanismo. En el futuro, el financiamiento por incremento impositivo y la captura de valor territorial podrían combinarse, mediante un recargo adicional u otra tasación especial. Pero, por el momento, y en mayor parte debido a que los enfoques se basan en distintos conceptos subyacentes, no son equivalentes. —AEF



Los residentes de Stillwater, Oklahoma, juntaron firmas el último verano para intentar llevar a votación pública la propuesta de distrito con TIF hecha por la comunidad. Crédito: Michelle Charles/ Stillwater News Press.



específicas, con umbrales incluidos para que los votantes aprueben. El dinero se puede usar para obras públicas, transporte, parques, bibliotecas y servicios de agua y cloaca, con énfasis en objetivos de comunidad sustentable, bajo la ley climática característica de California.

Además, se priorizan los distritos financieros con estructura mejorada para “adquirir, construir o rehabilitar viviendas para personas con ingresos bajos o moderados”. Hasta ahora, los proyectos propuestos corresponden a una zona de influencia más amplia que los típicos distritos con TIF; así, en teoría, se permite que se beneficien más componentes de un determinado vecindario urbano.

En todo el país, las actividades más recientes sobre las leyes estatales y las resoluciones judiciales generaron amplias reformas del TIF. Según la base de datos del Instituto Lincoln Significant Features of the Property Tax (Características importantes del impuesto inmobiliario), desde 2017 nueve estados aprobaron leyes sustanciales para cambiar el TIF. Los ajustes se centran en tres áreas identificadas en el informe de Merriam: proteger el financiamiento de escuelas, calibrar las cláusulas de “de no ser por” y de deterioro, y solicitar transparencia.

Dakota del Norte, Colorado y Kansas enmendaron sus estatutos para eximir a los distritos escolares del TIF, y Montana aprobó una ley que exige a las municipalidades que consulten a las escuelas y otras autoridades tributarias que se

vean afectadas. Minnesota expandió la elegibilidad del TIF para cubrir las viviendas de empleados, y Wisconsin creó zonas especiales para la fabricación de electrónica y tecnología de la información donde se puede usar el TIF. En las cortes, algunos proyectos se desbarataron debido a recusaciones; sin embargo, hasta ahora, en general el poder judicial apoyó la práctica. Este año, la Corte Suprema de Wisconsin defendió el uso de rentas por TIF para entregar subvenciones en efectivo a desarrolladores para costos de proyectos (Collins et al. 2018).

Además, el TIF se une cada vez más con otros mecanismos financieros de apoyo, como convenios para la mejora crediticia, adelantos de gravámenes de tasación especial o fondos de reserva o contingencia para ayudar a respaldar y salvaguardar acuerdos, lo cual minimiza el riesgo para el sector público.

“Los municipios tienen mucha presión, y se están agudizando sobre las herramientas con las que cuentan”, dice Emily Metzler, vicepresidenta sénior de MuniCap, una empresa con sede en Columbia, Maryland, que se especializa en incremento impositivo y en financiamiento por tasación especial. “Hemos visto un repunte en el uso de TIF, pero [también] más conocimiento sobre cómo usarlo mejor en la estructura de capital”.

El objetivo de estructurar muchos acuerdos en conjunto es exigir al desarrollador o propietario del sector privado que aporte efectivo en una

especie de cuenta de depósito en garantía hasta que las rentas del TIF cubran lo suficiente. Al formar capas con la tasación especial, la mejora crediticia o los fondos de estabilización, se ayuda a minimizar el período de riesgo en el inicio y se aprovechan más las ganancias progresivas, dice Metzler. Este tipo de agrupación se hizo tan común que “el TIF solo se llama TIF vacío para nosotros”, dice.

Agrega que no es de sorprender que el financiamiento por incremento impositivo se hiciera polémico en tantos casos. “Pedimos tomar ganancias progresivas que, de otro modo, irían al fondo general. Cada vez que se hace eso, se requiere un proceso público. Ese proceso cobra cada vez más importancia. Antes, ibas a un par de audiencias del ayuntamiento y se hacía en cuatro meses. Ahora, se prepara toda la marca del proyecto, con mucha apelación al público, para asegurarse de que este lo apoye, y eso lleva, al menos, un año”.

No todas las modificaciones se reciben con el mismo entusiasmo. En algunas comunidades, el cambio es apremiante. Algunos escépticos piensan que el enfoque de agrupar herramientas solo agrega a una base de incentivos que ya son generosos, y las alternativas, como los distritos para la mejora comunitaria, no tuvieron resultados particularmente buenos.

Hace poco, Nicole Galloway, auditora estatal de Misuri, publicó un informe crítico hacia los distritos de mejora comunitaria como alternativa para el TIF; en él, cita un caso en que el único beneficiario del redireccionamiento de renta por el impuesto a las ventas fue un Starbucks. Dice que, dado que los desarrolladores controlan el 80 por ciento de las juntas de los CID, “quienes toman las decisiones de gastos son los propietarios y desarrolladores que pujan por ganar todo lo que puedan de la recaudación de impuestos en los distritos”.

A pesar de las modificaciones en la regulación estatal de permisos, en muchos casos las

cláusulas de “de no ser por” y de deterioro se obstinan en permanecer intercambiables. Estas pruebas y umbrales se pueden manipular con facilidad, ya que los políticos y desarrolladores entusiastas se involucran en el mercadeo de las propuestas de proyectos. Algunas pocas pautas fuerzan a considerar factores demográficos y de desigualdad de ingresos, o bien garantizan que el financiamiento por incremento impositivo se dé en las zonas que en verdad necesiten un impulso, en vez de en vecindarios que ya mejoraron.

Algunos cambios bien intencionados produjeron consecuencias involuntarias. Después de que Illinois reescribiera las normas para permitir que los distritos escolares se retiraran de los distritos con TIF y pudieran solicitar asistencia estatal, el alcalde de Naperville, Illinois, que queda en las afueras de Chicago, sugirió sin pudor que la ciudad entera fuera un distrito con TIF para poder recaudar más ganancias y cubrir el financiamiento escolar.

En su totalidad, el TIF ha demostrado ser demasiado tentador para los funcionarios electos concentrados en el desarrollo económico. Los legisladores de Kentucky respondieron a un distrito con TIF en problemas: autorizaron la extensión de su período de 23 a 45 años. En los últimos días de la sesión legislativa de Rhode Island de este año, los dirigentes estatales aprobaron el financiamiento por incremento impositivo en los pueblos costeros Middletown y Newport; en el último, el acuerdo incluyó un hotel y un espacio comercial para el famoso destino turístico. Además, aprobaron sin vacilar un paquete que incluía TIF para financiar un estadio a fin de mantener al equipo Red Sox, de las ligas menores, en Pawtucket. Este verano, el equipo acordó mudarse a Worcester, Massachusetts, lo cual trajo un manojito de incentivos aun más grandes, entre ellos un distrito con TIF para el centro, donde se planea construir un nuevo estadio.

**“Pedimos tomar ganancias progresivas que, de otro modo, irían al fondo general. Cada vez que se hace eso, se requiere un proceso público. Ese proceso cobra cada vez más importancia”.**

## ¿ELIMINARLO O REPARARLO?

Las ciudades bien podrían estar en una encrucijada respecto del TIF: eliminarlo o repararlo.

Joan Youngman, directora del Departamento de valuación y tributación y miembro sénior del Instituto Lincoln, dijo que hay medidas evidentes que pueden tomar hoy las ciudades y los estados para mejorar el rendimiento del TIF. Por más que resulte tentador atenerse a algo conocido, quienes busquen desarrollos más equitativos podrían considerar evitar el TIF y desarrollar herramientas alternativas para financiar la infraestructura, las viviendas asequibles y el desarrollo económico.

Merriman está de acuerdo, pero agrega: “Se considera al desarrollo económico como lo más importante que puede hacer una ciudad. No es un regalo. Uno paga los mismos impuestos que pagaría sin el TIF. Y se requiere un plan palpable y anticipado. Al mismo tiempo, debemos vigilarlo de cerca y comprender cómo se puede abusar de él”.



La Dra. Molly Metzger, de la Universidad de Washington en St. Louis, en una presentación sobre las inequidades del TIF. Crédito: Ethical Society of St. Louis.

La buena noticia es que las fallas en la política de TIF despiertan innovación y creatividad. Portland, en Maine, es cada vez más buscada en el mercado, y ha modificado el TIF para alcanzar metas de planificación urbana más enfocadas. Según explica Jeff Levine, director de planificación, la nueva regulación estatal de permisos abre el camino para que las ciudades usen un TIF general para mejorar el crédito o para la infraestructura pública en cualquier parte de la zona, hasta el 5 por ciento de la zona urbana, pero no hay límite si la actividad se da dentro de un centro definido. El TIF para desarrollo orientado al tránsito se puede usar para financiar operaciones de tránsito en la zona y se puede combinar con otros tipos de TIF. Y un TIF para viviendas asequibles se puede usar para financiar cualquier vivienda en una o varias parcelas, siempre que al menos un tercio de las viviendas de la zona sean asequibles al 120 por ciento de la renta mediana de la zona, con debidas restricciones.

En Portland, el TIF se adecúa para alcanzar metas de políticas más amplias y se suele combinar con otras herramientas, como créditos fiscales históricos o de vivienda. El resultado general es un marco más intencional para regenerar y desarrollar, más que el enfoque específico que se usa en otras partes y que suele estar impulsado por una sensación de desesperación.

El modo en que las ciudades encaran el desarrollo “tiene mucho que ver con la autoestima de cada ciudad”, dice Metzger. Y no se refiere solamente a St. Louis. Afirma que un plan más coordinado, enfocado en la desigualdad de ingresos y viviendas asequibles, podría ser útil en cualquier parte; siempre y cuando los gobiernos inviten a los ciudadanos a participar.

“Hemos detallado un plan para lograr transparencia e igualdad racial, y tenemos los datos y los mapas que lo respaldan”, dice.

“Estamos intentando mantener la antorcha encendida”. □

**Anthony Flint** es miembro sénior del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

## REFERENCIAS

- Better Together St. Louis. 2018. “Tax Increment Financing Map.” [www.bettertogetherstl.com/tax-incremental-financing-map](http://www.bettertogetherstl.com/tax-incremental-financing-map).
- Burton, Paul. 2018. “PawSox on Deck After Rhode Island Lawmakers OK Stadium Bond Deal.” *The Bond Buyer*, 25 de junio. <https://www.bondbuyer.com/news/rhode-island-lawmakers-ok-tif-backed-stadium-bond-deal>.
- Collins, Catherine, Daphne A. Kenyon, Andrew Reschovsky, Bethany Paquin y Lars Arnesen. 2018. “Property Tax Developments, 2017–2018.” *State Tax Notes*, 24 de septiembre. <https://www.taxnotes.com/state-tax-notes/charitable-giving/property-tax-developments-2017-2018/2018/09/24/28cwf>.
- Day, Linda. 2016. “A New Financing Tool for California: Enhanced Infrastructure Finance Districts.” *Planetizen*, 31 de agosto. <https://www.planetizen.com/node/88347/new-financing-tool-california-enhanced-infrastructure-finance-districts>.
- Doyle, Megan. 2018. “Portland Council Approves Tax Breaks for Senior and Low-Income Housing Projects.” *Portland Press Herald*, 16 de julio. <https://www.pressherald.com/2018/07/16/council-approves-tax-breaks-for-senior-and-low-income-housing-projects/>.
- East-West Gateway Council of Governments. 2016. “The Use of Development Incentives in the St. Louis Region.” Actualización de noviembre de 2016 de *An Assessment of the Effectiveness and Fiscal Impacts of the Use of Development Incentives in the St. Louis Region*, 2011. <https://www.ewgateway.org/wp-content/uploads/2017/08/DevIncentivesRpt-2016.pdf>.
- Hegarty, Erin. 2018. “Naperville Mayor Suggests ‘Major’ Special Taxing District to Push Lawmakers into TIF Reform.” *Naperville Sun*, 7 de agosto. [www.chicagotribune.com/suburbs/naperville-sun/news/ct-nvs-mayor-chirco-naperville-tif-district-st-0808-story.html](http://www.chicagotribune.com/suburbs/naperville-sun/news/ct-nvs-mayor-chirco-naperville-tif-district-st-0808-story.html).
- Kotsopoulos, Nick. 2018. “Tax Incentives Key for PawSox Stadium, Land Development in Worcester.” *Telegram & Gazette*, 19 de agosto. [www.telegram.com/news/20180819/tax-incentives-key-for-pawsox-stadium-land-development-in-worcester](http://www.telegram.com/news/20180819/tax-incentives-key-for-pawsox-stadium-land-development-in-worcester).
- Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. “Significant Features of the Property Tax Database.” <https://www.lincolnst.edu/research-data/data/significant-features-property-taxr>.
- Merriman, David. 2018. *Improving Tax Increment Financing (TIF) for Economic Development*. Cambridge, Massachusetts: Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. <https://www.lincolnst.edu/publications/policy-focus-reports/improving-tax-increment-financing-tif-economic-development>.
- Merriman, David, Di Qiao y Tianshu Zhao. 2018. “Evidence About State by State Use of Tax Increment Financing.” *State Tax Notes*, 4 de junio. <https://www.taxnotes.com/state-tax-today/property-taxation/evidence-about-state-state-use-tax-increment-financing/2018/06/20/2801z>.
- Metzger, Molly. 2016. “What is TIF?” Diapositivas de presentación digital. Team TIF St. Louis (sitio web). [www.teamtifestl.com/resources/what-is-tif-presentation](http://www.teamtifestl.com/resources/what-is-tif-presentation).
- Providence Business News*. 2018. “Commerce RI Approves TIF for Newport Hotel, 2 Innovation Vouchers and an Industry Cluster Grant.” 27 de julio. <https://pbn.com/commerce-ri-approves-tif-for-newport-hotel-2-innovation-vouchers-and-an-industry-cluster-grant-2/>.
- Rittner, Toby, Jason Rittenberg y Sam Stouffer. 2015. *Tax Increment Finance State-By-State Report: An Analysis of Trends in State TIF Statutes*. Columbus, Ohio: Council of Development Finance Agencies. <https://www.cdfa.net/cdfa/cdfaweb.nsf/ordredirect.html?open&id=201601-TIF-State-By-State.html>.
- Rivas, Rebecca. 2018. “State Auditor Releases Scathing Report on Community Improvement Districts.” *The St. Louis American*, 23 de agosto. [www.stlamerican.com/news/local\\_news/state-auditor-releases-scathing-report-on-community-improvement-districts/article\\_4eb61d5c-a727-11e8-9097-eb8be7fee21b.html](http://www.stlamerican.com/news/local_news/state-auditor-releases-scathing-report-on-community-improvement-districts/article_4eb61d5c-a727-11e8-9097-eb8be7fee21b.html).
- Schoenherr, Neil. 2018. “Incentive Reform Key to Racial Equity in America’s Cities.” *The Source*. Universidad de Washington en St. Louis, 19 de febrero. <https://source.wustl.edu/2018/02/incentive-reform-key-racial-equity-americas-cities>.