



Cómo combatir la especulación sobre el suelo

EL CAOS CLIMÁTICO AFECTA A PERSONAS EN TODO EL MUNDO, incluidos los Estados Unidos, y ya es hora de que se haga algo al respecto. Para evitar los impactos más catastróficos de esta crisis mundial, debemos neutralizar las emisiones para el 2050, lo que implica invertir en energía limpia, usar transporte eléctrico, mejorar la eficiencia energética de los edificios y eliminar los gases de efecto invernadero de la atmósfera.

Para neutralizar las emisiones, se deberán lograr cambios sin precedentes en cuanto al uso del suelo y realizar inversiones de la misma magnitud. Por ejemplo, el Instituto de Tecnología de Massachusetts (MIT, por su sigla en inglés) calcula que se necesitan 3.237.485 hectáreas de suelo para satisfacer las demandas energéticas de 2050 de los Estados Unidos con energía fotovoltaica; es decir, solo tres veces el área de todos los campos de golf del país, 40 por ciento del área total de los techos o 16 por ciento del área que cubren las carreteras principales. Si bien no planeamos cubrir todas las necesidades energéticas de esta manera, estas comparaciones brindan la oportunidad de medir el desafío y ajustar nuestras expectativas respecto de si podemos superarlo o no. Y podemos.

En cuanto a cómo lo pagaremos, hace poco, la consultora internacional McKinsey estimó que neutralizar las emisiones costaría US\$ 275 billones (casi tres veces el PIB mundial) de inversiones públicas y privadas en nuevos sistemas de energía y uso del suelo durante las próximas tres décadas, lo que equivale a US\$ 3,5 billones anuales más que el gasto actual. A modo de comparación, a valores actuales, se gastaron US\$ 500.000 millones en seis décadas para construir el Sistema Interestatal de Autopistas de los EE.UU., casi US\$ 180.000 millones para reconstruir los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) en las dos

décadas posteriores a la Segunda Guerra Mundial, US\$ 675.000 millones para financiar el *New Deal* (Nuevo Trato) en la década de 1930 y US\$ 850.000 millones en la Ley de Reversión y Recuperación de los Estados Unidos durante la década posterior a 2009. En otras palabras, las inversiones anuales adicionales superarán el total de estas gestiones, que solo fueron posibles una vez en la vida y que tomaron una década o más en completarse, cada una de ellas. Sin embargo, a diferencia de estos proyectos, este esfuerzo requiere contribuciones privadas significativas para apoyar una inversión pública sin precedentes.

Cuando nos topamos con desafíos financieros inabordables, como la inversión en infraestructura necesaria para servir a 2.000 millones de habitantes urbanos nuevos en las próximas tres décadas, siempre respondo con las mismas cinco palabras: la respuesta es el suelo. Desde nuestra creación hace más de 75 años, el Instituto Lincoln se centra en cómo el suelo obtiene su valor. En los últimos años, notamos un aumento exponencial del interés en el potencial que ofrece la recuperación de plusvalías, la recuperación pública de la fracción del valor del suelo correspondiente a acciones públicas. Lugares tan diversos como Seúl (Corea) y San Pablo (Brasil) han demostrado cómo la recuperación de plusvalías puede pagar necesidades de infraestructura esenciales pero que parecen imposibles de lograr. Sabemos que invertir en la descarbonización puede aumentar el valor del suelo y que esto le permite al público recuperar una fracción de este valor para pagar la inversión.

Si bien el sector público se esfuerza por recuperar su legítima porción sobre las plusvalías generadas de manera pública, los propietarios privados obtienen beneficios mayores mediante el arbitraje de información, algo que sin dudas



En Hsinchu y otras ciudades de Taiwán, se utilizó el impuesto sobre la plusvalía o LVIT para contrarrestar la especulación con respecto al suelo. Crédito: Sean Pavone vía iStock/Getty Images Plus.

ejerce más poder en el momento de determinar el valor del suelo. Cómo los gestores de políticas responden a la conexión entre la información y el valor del suelo, si es que lo hacen, afectará en gran medida cuánto costará neutralizar las emisiones de carbono para 2050 y cómo lo pagaremos. Esto nos lleva a una herramienta de financiamiento con base en el suelo un poco diferente que demostró ser eficaz para contrarrestar la especulación del suelo y que podría ser más rentable que la recuperación de plusvalías generadas de manera pública: el impuesto sobre la plusvalía (LVIT, por su sigla en inglés). Antes de que entremos en detalles sobre esta herramienta, centrémonos en el problema que debe abordar.

La información se encuentra en el centro de la recuperación de plusvalías privada, que suele llamarse especulación al descubierto, y lleva siglos financiando el desarrollo del suelo. Todos saben que los tres determinantes principales del valor del suelo son la ubicación, la ubicación y la ubicación. La información más relevante de la especulación sobre el suelo es el conocimiento detallado sobre lo que ocurrirá en ubicaciones específicas. En la década de 1960, Walt Disney Company usó empresas fantasma para comprar en secreto 10.926 hectáreas de humedales en el centro de Florida, a un costo promedio de

US\$ 200 por media hectárea, a fin de construir Walt Disney World Resort. Disney solo necesitaba 4.046 hectáreas para el desarrollo, pero sabía que la noticia de su inversión aumentaría los precios del suelo en toda la región. La empresa mantuvo en secreto sus intenciones para recuperar las plusvalías para sí, mientras negociaba con el estado de Florida el control privado sin precedentes del desarrollo en su suelo. Este acuerdo ahora está en riesgo por los conflictos políticos con el estado. Cuando se anunció el futuro desarrollo, el mismo suelo pasó a valer US\$ 80.000 por media hectárea, un beneficio inesperado de más de US\$ 2.000 millones por una inversión de apenas un poco más de US\$ 5 millones. Disney arrendó el suelo adicional a fin de cubrir los costos de expandir las atracciones que incluyeron el parque temático EPCOT, entre otras cosas.

La crisis climática y la posibilidad de extinciones en masa abrieron un nuevo frente en la especulación sobre el suelo. Informes como *El cambio climático y la tierra* del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático, que documenta laboriosamente los efectos positivos y negativos del clima sobre el suelo en todo el mundo, son como un dulce para los inversionistas que buscan adquirir suelo que se beneficiará gracias al cambio climático. El suelo que tiene el privilegio de contar con recursos

escasos, como el agua; terrenos más altos para aquellos que escapan de la subida del nivel del mar o hábitats críticos que son el objetivo de esfuerzos de conservación son los blancos principales de los especuladores. Irónicamente, los defensores del medioambiente fomentan, sin querer, la especulación, ya que generan estadísticas detalladas para guiar los esfuerzos de conservación o generar la voluntad política de fomentar la resiliencia ante el cambio climático que los inversionistas privados usan para su beneficio.

Dejando de lado las cuestiones éticas por un momento, las implicaciones prácticas de la especulación sobre el suelo son devastadoras. Conservar el suelo para abordar la crisis climática o las extinciones en masa ya es una propuesta costosa. Como dijo Christoph Nolte, un científico de datos socio-medioambientales de la Universidad de Boston, la Ley de Espacios Abiertos de los Estados Unidos (Great American Outdoors Act) de 2020 de US\$ 4.500 millones estaba diseñada para brindar fondos suficientes, a fin de proteger el hábitat de todas las especies en peligro de extinción en los Estados Unidos. Según sus cálculos, los fondos solo protegerán al cinco por ciento del suelo necesario porque el valor del suelo ya es muy superior a lo estimado.

Cada dólar que ganan los especuladores del suelo representa un dólar más de inversión pública, privada y filantrópica que se necesitará para proteger el hábitat crítico o mitigar la crisis climática. Si los gestores de políticas tienen intenciones reales de mitigar el cambio climático o conservar el suelo y los recursos hídricos, no pueden permitir que los inversionistas privados estén 10 pasos más adelante que el público.

Hay una forma sencilla de evitar los astronómicos beneficios inesperados de la especulación

sobre el suelo. Entre los muchos instrumentos eficaces sobre políticas de suelo que estudiamos, el LVIT (una herramienta conocida y probada) es la mejor solución para minimizar la especulación sobre el suelo. El LVIT, un impuesto sobre las ganancias obtenidas mediante el valor del suelo, se aplicó a tasas tan altas como el 90 por ciento en lugares como Taiwán, donde el impuesto ahora varía del 40 al 60 por ciento. La renta que genera el LVIT puede invertirse en la resiliencia ante el cambio climático o la protección del hábitat, lo que garantiza que estas plusvalías se usen para el beneficio público. Otras políticas de suelo, como las limitaciones a la propiedad extranjera del suelo que minimiza la especulación internacional, son buenos complementos del LVIT.

Para mitigar la crisis climática y evitar la extinción en masa, se requerirán cambios sin precedentes en el uso del suelo en todo el mundo. En números anteriores, comenté los esfuerzos ambiciosos para proteger el 30 por ciento del suelo y los recursos hídricos de la Tierra para 2030, y la mitad para 2050. También debemos transformar el paisaje en pos de las especies que migran por cuestiones climáticas y la producción de energía renovable. Sin medidas proactivas que minimicen el impacto de la especulación privada sobre el suelo, destruiremos las buenas intenciones públicas y vaciaremos las arcas filantrópicas antes de que podamos avanzar en la reducción del calentamiento global o la protección de las especies, incluido el *homo sapiens*. Ya resulta extremadamente difícil generar la voluntad política para abordar las amenazas existentes. ¿Por qué actuaríamos descuidadamente para permitir que otros aumenten el costo de nuestros esfuerzos para su propio beneficio privado? Ya sabemos que la solución para reducir la especulación sobre el suelo es un LVIT agresivo. ¿Tendremos la valentía necesaria para usarlo?

Una primera versión de este artículo se publicó en la revista Public Finance, la revista del Chartered Institute of Public Finance and Accountancy (CIPFA) con base en Londres.

Zhubei, Taiwán. Crédito: Ren-Shiang Ye vía iStock/Getty Images Plus.

