

CS-4

**EL FINANCIAMIENTO DE LAS CIUDADES. FUNDAMENTOS PARA EL
DISEÑO DE POLÍTICAS DE FISCALIDAD LOCAL. EL CASO DE CARACAS**

Torres, Hilda

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela, Caracas.

torresmiery@gmail.com

Ciudad, economía, gobiernos locales y su financiamiento

El crecimiento económico está fuertemente asociado al proceso de urbanización, y la calidad de vida en las ciudades plantea desafíos de política económica y de elección pública que oscilan entre el control centralizado de los recursos y la descentralización político-administrativa. Para el año 2003 las zonas urbanas del planeta generaban un 55% del producto nacional bruto (PNB) en los países de ingreso bajo, un 73% en los que tienen ingreso mediano y un 85% en los de ingreso alto (Jordán et al., 2003; Banco Mundial, 2000). Según refiere Castells (1999), las metrópolis globales presentan las mayores tasas de inversión, y porcentajes de empleo y producto en aumento. Ésta dinámica global también requiere ciudades competitivas en términos del ambiente cultural y la identidad socio-territorial (Veltz, 1999; Boisier, 2005), el empoderamiento de la sociedad local, y la innovación tecnológica, combinadas con políticas de solidaridad (Boiser, 2005). La urbanización ofrece oportunidades de generación de riqueza, y mayores niveles de servicios (Sachs, 2003). La infraestructura en América Latina y el Caribe ha promovido transformaciones positivas en los últimos 15 años, mientras que su ausencia ha obstaculizado la habilidad de la región para crecer, competir y reducir la pobreza (Fay, 2007). Para lograr políticas de equipamiento adecuadas, se plantea que el gobierno de las ciudades debe ser reforzado en el ámbito político-administrativo, y debe disminuir su dependencia de los recursos centralizados. Esto no implica la desaparición de las transferencias centrales, sino el reforzamiento del financiamiento con ingresos propios.

Algunos de los principales organismos internacionales multilaterales¹, señalan al respecto lo siguiente:

- Reconocen la capacidad de las ciudades para generar metas de desarrollo, potenciando las autonomías locales, en armonía con los equilibrios macroeconómicos;
- Consideran que el financiamiento y la asesoría multilateral, deben dirigirse a los gobiernos locales democráticos y participativos;
- Apuntalan la exploración de fuentes de recursos locales, aplicables a inversiones en infraestructura urbanística y seguridad jurídica de la tenencia;
- Promueven la asesoría para desarrollar financiamiento propio, la participación ciudadana en presupuestos participativos, la transparencia y la responsabilidad en el manejo de los recursos y el reforzamiento de una cultura de alta calidad en los servicios públicos por parte de los gobiernos;
- Descartan el diseño de políticas uniformes o “recetas” ante la heterogeneidad de las ciudades, a pesar de sus coincidencias;
- Indican que las políticas de transferencia, y las mancomunidades metropolitanas contribuyen a obtener objetivos de eficiencia y equidad social e interterritorial;
- La asociación entre impuestos, dinámica urbana, sistemas de información geográfica, catastro y avalúos son de especial interés en sus programas;
- Plantean que la superación de la pobreza, debe apoyarse en la competitividad de las economías locales y materializarse en la integración urbana, social y jurídica de las zonas pobres auto construidas, consideradas patrimonio en términos del capital de las ciudades y naciones, acorde con las tesis de H. De Soto (2007), aunque con algunas críticas que

¹ la Organización de Naciones Unidas (United Nations 2005; 2006; 2007a; 2007b), el Banco Mundial (World Bank, 2001; 2008; Petersen y Clarke, 2007), la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Arriagada y Simioni, 2001), el Banco Interamericano de Desarrollo (Interamerican Development Bank, 2001), y otras coaliciones internacionales: Cities Alliance (Sierra, 2005).

incorporan otros elementos extraeconómicos y extrajurídicos propios de los asentamientos informales urbanos (Fernandes, 2002).

- También destacan las políticas de financiamiento y asesoría para programas de endeudamiento, y de concesiones en servicios, bajo condiciones de estabilidad macroeconómica, seguridad jurídica y visión política de largo plazo, que den sustentabilidad a los programas

En este orden de ideas, la descentralización político-administrativa tendría como ventaja el aumento de la eficiencia y la capacidad de respuesta del Estado en el ámbito local (Tiebout, 1956). Adicionalmente, parece mostrar también correlación con la estabilidad macroeconómica, pues la movilización de ingresos fiscales propios, hace que los gobiernos locales hagan menos presión al presupuesto central y a la generación de déficits fiscales, facilitando el crecimiento (Martínez-Vázquez y McNab, 2001).

La subsidiariedad, guía la distribución de las decisiones entre el Estado y el sector privado, así como entre los niveles de gobierno, apuntando al apoyo en las funciones o necesidades que los mercados imperfectos no cubren, o que una escala de gobierno no puede desarrollar. Son fallas de los mercados las situaciones monopolísticas y la presencia de externalidades. El grado de externalidad y la falta de respuesta del mercado para determinados bienes, orienta cuáles de ellos han de ser provistos por los diferentes niveles de gobierno. Este es el caso de los bienes públicos.

El establecimiento de tasas de impuesto óptimas requiere a la vez criterios de bienestar social (Atkinson, A., 1995). Existen dos conceptos fiscales de equidad: la horizontal (según capacidad de pago) y la vertical (pago uniforme de servicios no individualizables). En el caso de la tierra, las políticas para mejorar el funcionamiento de este mercado, imperfecto por naturaleza, pueden orientarse desde el punto de vista institucional, a ofrecer una mayor seguridad de tenencia a los grupos más pobres (Banco Mundial, 2006), o a la seguridad de posesión (Durand-Lasserve, Fernandes, Payne y Smolka, 2002), pero en todos los casos, el acceso igualitario a los equipamientos, bienes públicos típicos, es primordial para garantizar

la equidad, así como es necesario el análisis de criterios de eficiencia. La dicotomía entre las políticas orientadas al crecimiento y las políticas dirigidas a la equidad es superable.

El impuesto inmobiliario o impuesto predial urbano en la descentralización

Las fuentes fiscales descentralizadas son por excelencia el impuesto sobre la propiedad, el impuesto sobre la renta de las personas y el impuesto de capitación².

Las experiencias internacionales proponen con énfasis el impuesto a la propiedad inmobiliaria o predial como mecanismo de financiamiento local, ya que presenta algunas propiedades que le hacen aventajado:

- La base imponible se encuentra anclada a la localidad (no puede migrar);
- Contribuye a la corrección de las distorsiones del mercado de tierras reduciendo el precio de acceso, como se expone en las tesis de H. George (Samuelson, 2004);
- Puede utilizarse para generar incentivos al desarrollo de la tierra vacante y desmotivar la especulación;
- No altera las decisiones de desarrollo del suelo, salvo que incida sobre la construcción;
- Recupera plusvalías generadas por inversiones públicas;
- Es una fuente de ingresos estable y previsible, que incide sobre un bien de alto valor económico (De Cesare, 2004).

En América Latina, esta alternativa fiscal ha sido pobremente explotada. En el contexto internacional, la mayor importancia del impuesto predial como fuente de ingresos se observa en el Reino Unido, Canadá y los Estados Unidos, donde representa más de 2,5% del PIB; entre 2000 y 2003, el único país de América Latina donde el impuesto representó más de 1% del PIB es Uruguay (1,12%); la cifra es de 0,71%, 0,68%, 0,58% y 0,57% en Colombia,

² impuesto de monto fijo generalizado per capita para equipamientos de consumo no individualizables como espacios públicos o vialidad

Chile, Argentina y Brasil, respectivamente; la percepción general es de que hay un gran potencial por explotar en este impuesto (De Cesare, 2004).

En el mercado de suelo urbano, los precios o renta de la tierra se establecen al tope de la capacidad de pago de la demanda solvente de localizaciones y suelo. La planta de valores muestra un efecto de gradiente que disminuye hacia las periferias y aumenta al centro, por los factores tradicionales de localización y por la dinámica de presión de la demanda ante la escasez crónica. Al aumentar la renta periférica y la demanda estratificada, presiona sobre las localizaciones más favorables o centrales, transmitiéndose de nuevo los aumentos hacia el resto de la superficie urbana (Jaramillo, 2006; 2008). La ausencia de políticas de recuperación de las plusvalías del suelo y de control en la formación de expectativas por políticas de regularización y adecuación urbanística de nuevos desarrollos, o de asentamientos informales, impide la recaudación de ingresos para el financiamiento orientado a las políticas de equidad y de regulación del mercado.

Una política basada el impuesto inmobiliario, no puede dissociarse de la dinámica y de las políticas urbanas e inmobiliarias. En el caso latinoamericano, se evidencia en las ciudades una fuerte diversidad y polarización. La ocupación informal del suelo urbano, la especulación inmobiliaria, la falta de provisión adecuada de infraestructura urbana y servicios públicos, la necesidad de asignación más eficiente de los ingresos públicos, además de la inestabilidad económica, la fragilidad institucional y la falta de autonomía financiera local, son problemas comunes. (De Cesare, 2004).

Los impuestos, tasas e ingresos fiscales fundamentados en la propiedad del suelo, se presentan bajo diferentes figuras:

- El arrendamiento y la venta de tierra fiscal,
- La compra-venta de inmuebles,
- La venta de derechos sobre la propiedad (licencias urbanísticas),
- Los impuestos por adquisición y enajenación, las contribuciones ocasionales por obra pública o plusvalías (contribución por mejoras),

- Los impuestos recurrentes a la propiedad: impuesto predial, inmobiliario (Morales, 2004) o “derecho de frente” como se le conoce tradicionalmente en Venezuela.

La implementación del impuesto predial, recurrente u ocasional, presenta diversas alternativas, que se realizan conjuntamente con algunas estrategias o políticas de suelo particulares. Algunas de ellas, de innovadora y reciente aplicación en ciudades latinoamericanas, son las siguientes:

- El *land readjustment* o reajuste de parcelas, donde el gobierno local comparte cargas con los propietarios, en proyectos de expansiones periféricas, renovaciones urbanas, recuperación de zonas devastadas, y construcción de grandes infraestructuras (Hayashi, 2002; Maldonado y Smolka, 2003);
- El cobro de plusvalías consistente en la recuperación de rentas extraordinarias generadas por inversiones públicas para predios específicos, para el cual se presenta por ejemplo la alternativa de los programas TIF (*Tax Increment Financing*) que en el caso de incrementos impositivos del valor por obras proyectadas, exige el pago anticipado de gravámenes como una rebaja de futuros impuestos, que se dedica al beneficio de las propiedades afectadas (Petersen, 2000), y que puede incrementar el valor de toda una zona para a su vez incrementar la base imponible local (Weber, 2003);
- La venta de derechos de aire que capitaliza las ventajas de localización y accesibilidad abiertas por proyectos de infraestructura tal como se ha presentado por ejemplo en la experiencia reciente de la ciudad de Boston (Allard, 2007); y por último,
- El impuesto predial recurrente que tiene como base la valoración de los inmuebles y la imposición de tasas que recobran parte de la renta, determinada a través de la actualización periódica de los valores inmobiliarios. Este es el más generalizado en las ciudades.

Para la implementación de una política de financiamiento basada en el impuesto predial, creemos que deben estudiarse diversos aspectos, y no sólo los técnicos asociados al

gravamen. Una propuesta de estos aspectos, no exhaustiva por razones de espacio, sería la siguiente:

- Aspectos jurídicos e institucionales, políticas fiscales concurrentes y/o competitivos (impuestos no prediales locales y nacionales), y transferencias desde el poder central: países como Brasil evidencian la existencia de barreras políticas, jurídicas y prácticas que han creado desconfianza en el sistema tributario (De Cesare, 2002);
- Base gravable, catastros, tasas, exenciones, y recaudación: los catastros obsoletos, y las prácticas de tasación deficientes conducen a una falta de uniformidad generalizada y deficiencias en el proceso de recaudación de impuestos (De Cesare, 2002), los catastros tradicionales tienden a ser sustituidos por catastros multifinalitarios sustentados en sistemas de información geográfica (SIG) que exigen una estructura compleja de relaciones interinstitucionales, y la unificación de sistemas geodésicos y cartográficos (Erba, 2004); También se hacen consideraciones sobre el costo/beneficio de los procesos judiciales en caso de morosidad. (De Cesare, 2004).

La informalidad urbana, y los procesos de producción del hábitat también deben ser considerados en el diseño de tasas progresivas. La imposición a zonas informales se transforma en un instrumento de control del mercado inmobiliario especulativo y de freno a los precios de la tierra ocupada o por ocupar sin servicios. Sin embargo, deben tenerse consideraciones de equidad. A medida que la renta aumenta, los gastos de vivienda ocupan un porcentaje menor de la renta familiar. Una alícuota predial única resultaría regresiva, pues representaría la incidencia de una carga tributaria mayor proporcionalmente sobre las familias de bajos recursos (De Cesare, 2003).

- Bases del cálculo de valores: los métodos de valoración suelen tasar el suelo más construcción; el suelo únicamente; y/o la renta anual del inmueble capitalizada. Otras opciones menos utilizadas son los sistemas basados en variables de dimensión, o de ubicación relativa. La mayoría de los países adoptan sistemas de valor con mejoras, o de valor capitalizado de la renta anual (McCluskey, 2001), pero se considera que el impuesto en base al valor de la tierra sería el más progresivo.

Existen numerosas opciones para la valoración y aplicación de gravámenes. La vivienda pública y las propiedades de poco valor y las ocupadas por sus dueños, generalmente no son gravadas, sin embargo, el último caso resulta regresivo cuando los ocupantes son de altos ingresos. Fiscalmente, la base tierra tiene mejores resultados de equidad vertical y el impuesto resulta más progresivo en general. No obstante, cuando la valoración se basa en la renta del terreno, en períodos de recesión se pierde la elasticidad del ingreso por el impuesto a la propiedad.

La subjetividad puede estar presente en la valoración con o sin edificaciones, pero el avalúo es más fácil si no se incorpora la edificación, y el propietario se incentiva a desarrollar el uso más rentable o eficiente; cuando se grava la bienhechuría, el método de capitalización de rentas se hace a veces inviable por la falta de información sobre alquileres (Bahl, 1998). Por otra parte, valorar sólo la tierra puede generar una base impositiva más pequeña que si se incluyesen las mejoras, mientras la inclusión de mejoras permitiría imponer tasas más bajas, políticamente convenientes (Bahl, 1998), pero la valoración de predios vacantes es difícil pues influyen variables extraeconómicas, escasean los datos de transacciones (cascos centrales), y obliga a la aplicación del método del valor residual o anticipado, que tiene como debilidad su subjetividad y complejidad (Bahl, 1998).

Los modelos econométricos de precios hedónicos, permiten vincular atributos propios de los inmuebles con los de su contexto urbano; sin embargo, también requieren bases de datos a veces inexistentes o irreales (subregistro de precios por evasión fiscal; Torres, 2006). El autoavalúo es una alternativa al avalúo oficial, pero tiende a fijar valores bajos, lleva a inequidades significativas y a una falta de solvencia en el ingreso de la administración. El avalúo en masa conlleva ventajas de objetividad, economías de escala y la capacidad de actualizar fácilmente los valores, pero tiene como desventaja los altos costos iniciales de su introducción y de los datos requeridos. Son otras alternativas los sistemas de valores por bandas, y la indexación de los valores históricos (McCluskey, 2001);

- El estudio de la propiedad de la tierra pública y privada es fundamental. Las tierras públicas permiten establecer políticas para aminorar la escasez, y asegurar la dotación. Su venta no puede realizarse sin políticas que mitiguen sus posibles efectos nocivos, y su exigüidad como fuente de ingresos.

La privatización de Retiro y Puerto en Buenos Aires (1992), desembocó en usos lujosos, y desplazamiento del asentamiento pobre “Rodrigo Bueno”; y los subsidios otorgados sus pobladores elevaron los valores y fueron instrumento de desalojo de esta población (Szajnberg, Sorda y Pesce, 2006). En Brasilia, la política de venta de tierras públicas para financiar servicios a pobres se hizo insostenible y fue sustituida por el manejo de las tierras como “capital de tenencia”, implementando ventas estratégicas, arrendamientos y asociaciones en proyectos (Abramo, 1998b). El arrendamiento de tierras públicas en Hong Kong, financió 55% de la inversión promedio en infraestructura, recogiendo 39% del incremento de valor de la tierra entre 1970 y 1991 (Yu-Hung Hong, 1999). Políticas de regularización de la propiedad, pueden presionar al aumento especulativo de los predios peor dotados (Morales, 2004).

El impuesto a las zonas informales, también tendría que observar las condiciones de propiedad en dichas zonas. Por ejemplo, las ZES o zonas especiales de interés social implementadas por el Ministerio de Ciudades en Brasil (Estatuto da Cidade, 2001) y figuras novedosas del derecho de propiedad, buscan preservar el derecho a la ciudad de los moradores de zonas pobres, pero tienen implicaciones en términos impositivos prediales que tendrían que ser también analizados

- También factores culturales inciden en las políticas fiscales inmobiliarias. El impuesto es visto como inmoral en los países en desarrollo por el apego a la tierra y cierta cultura patrimonialista (Bahl, 1998) y porque se trata de un impuesto sobre ganancias no realizadas (Netzer, 1998).

En el caso de los asentamientos más pobres, las rentas no sólo parecen estar determinadas por variables clásicas de costos de accesibilidad, escasez y localización, sino

por valores sociales y comunitarios asociados a la propia condición de pobreza de la demanda (Abramo y Faria, 1998a).

Federalismo fiscal, descentralización e impuesto predial en Venezuela.

En Venezuela el proceso de descentralización política y administrativa, se inicia especialmente desde 1989, con la reforma de algunas leyes que permitieron la elección directa de Gobernadores regionales y Alcaldes municipales, la autonomía política de los municipios y la transferencia de competencias. Para cubrir estas competencias los gobiernos locales cuentan con recursos provenientes de transferencias como el situado constitucional (20% de los ingresos ordinarios nacionales; Art. 167, Constitución Nacional (1999); los recursos de establecidos en la Ley del fondo intergubernamental para la descentralización (15% de la recaudación el impuesto al valor agregado así como de empréstitos de organismos multilaterales; FIDES 2006), y los fondos de la Ley de asignaciones económicas especiales (25% de los ingresos fiscales recaudados de los tributos previstos en la Ley de hidrocarburos y la Ley de minas, para estados con recursos petroleros o no en proporción de 70% y 30% respectivamente; LAEE 2000).

De acuerdo a Layrisse y Moreno (2007), estos avances en la descentralización política y de recursos, se han visto mermados en los últimos años, especialmente a partir de 2004, por políticas y legislación en sentido opuesto, incluso dentro de la propia Constitución nacional (eliminación del Senado de representación regional en la Asamblea nacional), la falta de atención a leyes e instrumentos previstos en la carta constitucional, como la ley de la hacienda pública estatal, o el nulo ejercicio del Consejo federal de gobierno, reunión de gobernantes regionales y locales con carácter vinculante en las políticas de distribución de un Fondo de compensación interterritorial no implementado aún. Layrisse y Moreno añaden a este escenario la exacerbación de fondos parafiscales, basados en los ingresos adicionales por cuenta del alza de los precios del petróleo, fondos manejados discrecionalmente por la

Presidencia de la República para inversiones específicas, fuera de la contraloría del poder legislativo y a costa de las transferencias municipales³.

Recientemente, la nueva Ley de contribución especial sobre precios extraordinarios del mercado internacional de hidrocarburos (2008), establece una contribución especial a las exportaciones y transporte al exterior de hidrocarburos, liquidada en divisas y colocada en el FONDEN. Esto representa una extracción adicional al presupuesto ordinario de la Nación, que merma las transferencias.

A todo lo anterior debe agregarse la desventaja, común a toda la administración económica venezolana, de la volatilidad de las finanzas públicas de Venezuela asociada con su condición de país petrolero y la restricción de la participación de los gobiernos descentralizados en los beneficios de la bonanza petrolera, a través del retardo en la entrega de transferencias, la imposición de impuestos nacionales extraordinarios como el Impuesto al débito bancario, y la subestimación de ingresos fiscales en el presupuesto nacional, del cual depende el monto de las transferencias al poder local, a favor del manejo discrecional de los ingresos extraordinarios⁴ (Layrisse y Moreno, 2007).

La Ley orgánica del poder público municipal (2006), con antecedente en la Ley orgánica de régimen municipal de 1989, establece en el Art. 140 los ingresos ordinarios para los municipios venezolanos, destacando los impuestos sobre inmuebles urbanos, vehículos, espectáculos públicos, juegos y apuestas lícitas, propaganda y publicidad comercial; las contribuciones especiales por mejoras sobre plusvalía de las propiedades generadas por cambio de uso o de intensidad de aprovechamiento con que se vean favorecidas por los planes de ordenación urbanística y cualesquiera otros que le sean asignados por ley⁵.

³ Por ejemplo, el Fondo para el Desarrollo Económico y Social del País (FONDESPA, 2004) creado con recursos extraordinarios de la venta del petróleo, y la Ley Especial de los Consejos Comunales en 2006, que originó una reforma del FIDES y la LAEE para proveer de recursos a la gestión de proyectos comunitarios, recursos que deben ser evaluados por la Comisión Nacional Presidencial del Poder Popular, designada por el Presidente de la República, lo cual establece su dependencia directa del poder central.

⁴ La ley de estimación del presupuesto de 2008, estimó en US \$35,00 el precio del barril para su formulación, siendo que el precio internacional supera los US \$100,00.

⁵ La Oficina Nacional de Presupuesto (ONAPRE), adscrita al Ministerio de Finanzas, también clasifica en sus instructivos de elaboración de presupuestos (ONAPRE, 2000) los ingresos de los Municipios a efectos de la

Estos y otros ingresos propios mostraron en Venezuela, un incremento por encima del 1% del PIB en 1997 (Layrisse y Moreno, 2007). Este comportamiento ascendente cambia a partir de 2001 con una fuerte reducción tanto de los impuestos indirectos como de los otros ingresos propios, de los estados sede de la capital, Caracas. Layrisse y Moreno atribuyen esto a una merma en el incentivo a desarrollar ingresos propios por el aumento de las transferencias sin estímulo a la recaudación local, pero advierten que esta interpretación debe ser objeto de mayor investigación en las localidades, ya que el comportamiento es diferente para algunos municipios y estados del país.

En 2004, el derecho de frente representó el 3,5% de los ingresos totales municipales del país, y el 0,1% del PIB. Con esto nos colocamos por debajo de la tasa de participación del impuesto predial de muchos de los países de América Latina⁶.

El caso de Caracas.

La ciudad de Caracas, capital del país, está conformada por el Distrito Metropolitano, con cinco municipio autónomos: Baruta, Chacao, El Hatillo, y Sucre en el Estado Miranda, y Libertador en el Distrito Capital, en un área de 777 Km² aproximadamente (Barrios, 2001), con una población de 2.091.452 en el Distrito Capital (Municipio Libertador) y de 1.098.603 habitantes en el resto de sus municipios, para un total de 3.190.055 habitantes (INE, 2008).

El crecimiento y la expansión reciente de la ciudad se dan preponderantemente bajo condiciones precarias, con deficiencias de infraestructura en las zonas más densificadas, y con la tendencia a la ocupación del cinturón de protección ambiental. También vienen dándose procesos de densificación formal e informal en urbanizaciones de bajos, medianos y altos ingresos; en el caso informal se da por subdivisión y construcción de anexos en viviendas (zonas reguladas) y por crecimiento vertical (zonas autoproducidas). En el caso

aprobación de créditos extraordinarios, destacando la cantidad de fuentes de ingreso por concepto de tasas y multas.

⁶ En Argentina y Uruguay las rentas provenientes del impuesto predial representan más del 1% del PIB. En Brasil el resultado promedio se acerca al 0,5% y en México y Costa Rica se ubica alrededor del 0,3% del PIB (McClusky, 2001)

formal, se redensifican antiguas zonas unifamiliares gracias a cambios en las Ordenanzas de Zonificación⁷.

Alrededor de un 56% de la población habita zonas de barrios autoproducidos (Martín, 2007), por lo general sin títulos de propiedad, o con títulos precarios como la declaración de bienhechurías o "título supletorio" no registrado, opciones de compra a antiguos propietarios de las tierras (caso Jardines del Valle)⁸, o "títulos de permanencia" establecidos en la Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de la Tierra de los Asentamientos Urbanos Populares (2006). Los procesos de invasión de áreas de protección ambiental, se producen hoy casi a diario, ante la exacerbada escasez de viviendas y lotes urbanizados. En estas invasiones, no hay "compra" de terrenos a urbanizadores ilegales, como en otros países de América Latina, sino "costos" de invasión, que luego son "capitalizados" por los residentes-invasores. Esta dinámica estructura el mercado inmobiliario local tanto como el mercado formal.

La planificación urbana de la ciudad está en mora en lo que respecta a un plan urbano general, denominado Plan de ordenación urbanística (POU) en la Ley orgánica de 1989 del mismo nombre. Los planes locales de desarrollo urbano (PDUL) han sido elaborados, en los municipios Libertador, Chacao, Baruta y El Hatillo. Sí existen desde 1987, leyes de apoyo y un importante plan para la habilitación urbanística y la regularización de la tenencia de la tierra en barrios autoproducidos (Baldó y Villanueva, 1995), por ahora prácticamente paralizado.

Las situaciones de precariedad urbanística y legal descritas, representan condicionantes y limitantes al desarrollo de políticas fiscales locales integrales, pero a la vez estas últimas, son una oportunidad para el establecimiento de equilibrios o equidades, especialmente respecto al financiamiento de mejoras a la calidad de vida de los habitantes.

Algunos proyectos públicos de impacto metropolitano vienen ejecutándose, por ejemplo: la línea 5 del sistema Metro de Caracas, y la conexión férrea con el sistema urbano Guarenas-

⁷ Para mayor información acerca de la dinámica urbana metropolitana así como del sector construcción y mercado inmobiliario ver Torres, Hilda (2006).

⁸ Este dato no ha sido publicado pero se obtuvo de la investigación en el sitio realizada entre los años 2003 y 2004 (Torres, 2004)

Guatire⁹ así como otros proyectos públicos y privados que representan situaciones potenciales de impacto importante en la estructura urbana y en la dinámica inmobiliaria de la ciudad. La ciudad posee una instancia (Alcaldía) de gobierno metropolitano, con competencias que se superponen a las de las jurisdicciones menores lo cual parece inconveniente; sin embargo, una de las ventajas de La Ley del Distrito Metropolitano (2000) que la instituye, es que le autoriza a crear, recaudar e invertir ingresos de naturaleza tributaria, lo cual representa una oportunidad importante para el financiamiento del gobierno metropolitano, no desarrollada hasta el momento.

Como en el resto de las ciudades venezolanas y sobre fundamentos legales preexistentes, en Caracas es preponderante y tradicional la aplicación del impuesto predial recurrente en las Alcaldías Municipales. Se estima generalmente sobre la base del valor del terreno más la construcción edificada en él. También el tributo de plusvalía o “contribuciones especiales”, enunciado en la Ley del Poder Público Municipal (Art. 140) ha sido implementado al menos en la Alcaldía de uno de los municipios de mayor dinamismo urbano de la capital como es el Municipio Baruta¹⁰ (Vilaboy, 2004; Bolívar, 2006). Es del todo inexistente la aplicación de otras figuras como por ejemplo del TIF, citado anteriormente, y otras formas de financiamiento relativamente innovadoras en América Latina y de aplicación a casos especiales o puntuales de impacto urbanístico. Su exploración podría ser de utilidad para la ciudad, sobre todo por las oportunidades de desarrollo de una metrópoli en crecimiento, dependiendo de su aplicabilidad, la cual también debe ser explorada y como complemento al impuesto predial¹¹.

Algunas experiencias de actualización en marcha, para la aplicación del impuesto predial en Caracas, se dan en los Municipios Chacao y Baruta, de acuerdo a la información preliminar

⁹ Otros: el sistema Metrocable, el Proyecto de Saneamiento del Río Guaire, la Zona Rental de la Universidad Central de Venezuela, la estación de transferencia sistema metro–tren a los Valles del Tuy, centros comerciales de gran escala, habilitación de plazas y parques (Proyecto del Parque La Carlota), entre los más importantes.

¹⁰ Otros instrumentos no tributarios han sido: la venta de tierra fiscal, la cesión obligatoria de terrenos privados para usos públicos en nuevos desarrollos, y la creación de fondos privados para obras de infraestructura (Flórez, 2000). El arrendamiento es poco común, la venta de derechos de construcción, bonos de densidad, y reajustes parcelarios.

¹¹ Algunos ejercicios académicos han sido realizados en este sentido en Venezuela.

obtenida. En estos municipios, el impuesto predial sigue diferentes patrones según usos, densidades y edificaciones tipo, propiciándose tasas más altas para terrenos vacantes, densidades superiores, y usos comerciales, sobre bases de valor también diferenciadas: terrenos, terreno más construcción, propiedad horizontal, mostrando una variedad de criterios, no homogéneos, al menos entre las dos alcaldías de las cuales se obtuvo información preliminar. ¿Qué criterios orientan estas diferencias? ¿Están sustentados en la evaluación exhaustiva de alternativas de diseño de los instrumentos, en el contexto urbanístico y en su impacto?

En general identificamos para la ciudad, condiciones de desarrollo urbanístico con importantes precariedades, a la vez que una dinámica de crecimiento urbano e inmobiliario que se da de hecho, en buena medida, de modo informal, pero con grandes potencialidades, ante la existencia de proyectos y de planes proyectados y en marcha. Estas condiciones deben generar dinámicas de mercado inmobiliario, cuyo estudio debe profundizarse y ser un punto de apoyo para la formulación de políticas de fiscalidad inmobiliaria local. Estas políticas se sustentarían en las bases legales existentes, y en las capacidades e instrumentos técnicos posibles, especialmente aquellos que aseguren la sustentabilidad financiera local, entre ellos principalmente, y por definición, el impuesto predial.

Conclusiones

El financiamiento de las ciudades pasa por procesos de descentralización político-administrativa, cuyas ventajas y desventajas deben ser estudiadas a la luz de variables de diversa índole y escala: políticas, jurídicas, económicas, culturales, y principios de equidad, eficiencia, y subsidiariedad.

Los fundamentos para el diseño de políticas de fiscalidad local, en particular las referidas a la propiedad inmobiliaria, también deben cubrir estos aspectos diferentes, además del análisis de los mercados inmobiliarios y de la dinámica urbana, partiendo de la importancia de la urbanización en la producción de riqueza y en la determinación de políticas de calidad de vida, equidad social y eficiencia económica en el mercado de suelo urbano.

El federalismo fiscal y la descentralización están presentes en el escenario venezolano. Sin embargo, las tendencias centralistas y la disminución de la autonomía financiera, indican la necesidad de diseñar políticas de financiamiento local que respondan eficazmente a la necesidad de estabilizar y garantizar los recursos y la autonomía locales.

La autonomía fiscal de las municipalidades venezolanas, en particular de la capital, mermada y amenazada institucionalmente en los últimos años, exige la búsqueda de la optimización de instrumentos estables y autónomos de recaudación, como el impuesto predial, en aras de la preservación de autonomías locales, democráticas, sustentables y exitosas en términos sociales.

El impuesto predial, en especial el recurrente, sería una importante alternativa a desarrollar por su estabilidad y potencialidad, entre otras virtudes resaltantes. En el caso de Caracas el adecuado diseño de políticas fiscales locales no ha sido estudiado exhaustivamente, y los datos disponibles recogen cantidades agregadas, incluso para el nivel nacional o para muestras locales, que deben abordarse en la escala metropolitana. En todo caso, en el país y en su ciudad capital, se utilizan preponderantemente las formas más tradicionales de aplicación del impuesto predial, con algunos avances técnicos incipientes como forma de financiamiento en torno a la propiedad y renta de la tierra.

Las políticas fiscales inmobiliarias de Caracas, giran entonces en torno al impuesto predial recurrente y de manera innovadora, pero excepcional, alrededor del cobro de plusvalías por proyectos de rezonificación (caso del municipio Baruta). No se evidencian otros mecanismos que pudiesen reforzar esta fuente de ingresos fiscales, aparentemente subexplotados, como derechos de aire o programas de reparcelación. La investigación realizada, tampoco evidenció estudios publicados, de análisis de las múltiples variaciones y combinaciones de la aplicación de políticas fiscales generales o prediales reportadas en la bibliografía internacional, para el caso caraqueño.

Las características de la dinámica urbana e inmobiliaria, así como el análisis presupuestario de los ingresos fiscales para la ciudad de Caracas, que se perfilaron en este trabajo apenas por algunos rasgos resaltantes y datos agregados, deben ser sujetos de actualización e

investigación en función de un estudio sistémico, para el financiamiento local urbano de la ciudad. El impuesto predial en particular, debe examinarse, atendiendo a las implicaciones de este impuesto, en términos de subsidiariedad, equidad, eficiencia, diseño e implementación, requerimientos técnicos, y bases jurídicas, políticas urbanísticas, impacto inmobiliario y estructura institucional.

Todo lo anterior apunta a la necesidad de crear de una línea de investigación, que en resumen tendría como ejes principales los siguientes:

1. La sustentación teórica de las políticas de fiscalidad dentro de la teoría política y la teoría económica, particularmente la economía política, la economía pública y el federalismo fiscal.
2. La revisión de experiencias nacionales e internacionales, así como de aspectos legales e institucionales que contextualizan las políticas de fiscalidad local, especialmente en Latinoamérica y particularmente en Venezuela, histórica y actualmente.
3. La revisión de las potencialidades y limitaciones de los diferentes instrumentos de financiación local, con particular atención al impuesto predial como instrumento fiscal notable en términos de su potencialidad para la obtención de ingresos estables.
4. La sustentación de un modelo de financiamiento local a partir del análisis de la estructura y dinámica urbana de la ciudad de Caracas, y su impacto en el mercado inmobiliario formal e informal, partiendo de las teorías urbanas y económicas relacionadas con estos objetos de estudio.
5. La formulación de pruebas modelísticas para la determinación bases imponibles, dando especial importancia al impuesto predial
6. El diseño de instrumentos de políticas de financiamiento local urbano para el caso de Distrito Metropolitano de Caracas y sus Alcaldías, fundamentados tanto en criterios técnicos como en principios políticos como los descritos.

Referencias bibliográficas citadas

Abramo, Pedro (1998b). Gestión pública de tierras: la experiencia de Brasilia. *Land Lines: November 1998, Volume 10, Number 6.*

Abramo, Pedro y Teresa Cristina Faria (1998a). *Mobilidade residencial na cidade do rio de janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário* [Versión electrónica]. XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da Associação Brasileira de Estudos Populacionais ABEP, Brasil, 1998.
<http://www.abep.nepo.unicamp.br/docs/anais/PDF/1998/a139.pdf>, Junio, 2008.

Allard, Pablo (2007). Big Dig: El Boston Central Artery Tunnel y el potencial de los Derechos de Aire [Versión electrónica]. Observatorio de Ciudades UC. www.plataformaurbana.cl. Junio, 2008.

Arriagada Luco, Camilo y Daniela Simioni (2001). Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano medio ambiente y desarrollo [Versión electrónica]. *Serie 44 División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos. CEPAL*. Santiago de Chile. Diciembre.
www.eclac.org/id.asp?id=9695 (04/04/2008)

Atkinson, A.B. (1995): *Public Economics in Action. The Basic Income / Flat Tax Proposal*, Crendon Press, Oxford.

Bahl, Roy (2005). "El impuesto al suelo frente al impuesto a la propiedad en países en vías de desarrollo y en transición". "Comentario" en Netzer, Dick. *El Impuesto al valor de la tierra ¿Será que funciona hoy en día?*, ed. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA. 2005. Traducción al español: Ramiro Arango

Baldó, Josefina y Villanueva, Federico (1995). *Un Plan para los Barrios de Caracas*. Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). Caracas, 1995

- Banco Mundial (2000). *Informe sobre el desarrollo mundial. En el umbral del siglo XXI. 1999-2000*. Ediciones Mundi-Prensa, para el Banco Mundial.
- Banco Mundial (2006). *Informe sobre el desarrollo mundial. Equidad y desarrollo*. Ediciones Banco Mundial. Washington, DC.
- Barrios, Sonia (2001). Áreas metropolitanas: ¿qué ha cambiado?: La experiencia de la Caracas Metropolitana [Versión electrónica]. *EURE*, vol.27, N°.80. Mayo. p.59-86. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008000004&lng=es&nrm=iso. ISSN 0250-7161.
- Boisier, Sergio (2005). ¿Hay espacio para el desarrollo local en la globalización? *Revista de la CEPAL 86*. Agosto, 2005.
- Bolívar, Zulma (2006). La gestión urbana local y los instrumentos de gestión del suelo. La transferencia de derechos de construcción como una alternativa. Trabajo final para optar al grado de Magister Sc. en Desarrollo Urbano, mención Gestión. Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela. Caracas.
- Bonilla Otoy, Liliana y Juber Galeano Loaiza (2000). La aplicación de los nuevos instrumentos de captura de plusvalía en Colombia. Estudio de caso Desepaz. – Cali. *Lincoln Institute Research Report. Working Papers*, Enero 2000.
- Castells, Manuel (1999). *La era de la información*. Alianza Editorial. Madrid, 1999.
- Cities alliance (2007). *Cities without slums. 2007 Anual Report* [Versión electrónica]. <http://www.citiesalliance.org/doc/annual-reports/2007/ar-07-full.pdf>. Abril, 2008.
- Cities Alliance. *Cities without slums. 2007 Anual Report*. <http://www.citiesalliance.org/doc/annual-reports/2007/ar-07-full.pdf> Abril, 2008.

De Cesare, Claudia (2003). *Progressividades fiscal no IPTU em Porto Alegre: Discussao & analise*. Texto presentado en el Curso de Desarrollo Profesional Sobre Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria en América Latina, Abril 20003. Cambridge, MA.

De Cesare, Claudia M. (1999). Desafios que confronta el sistema fiscal sobre la propiedad inmobiliaria en Porto Alegre, Brasil. *Land Lines Newsletter, Septiembre, Volumen 11, número 5*.

De Cesare, Claudia M. (2002) "Hacia un sistema de tributación inmobiliaria de mayor eficacia en América Latina". *Landlines, Enero, Volumen 14, número 1*

De Cesare, Claudia M. (2004). *Características generales del impuesto a la propiedad inmobiliaria en América Latina*. Presentado en la 7a Conferencia Internacional "La Optimización de Los Sistemas del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria en Latinoamérica", Guadalajara.

De Soto, Hernando (2007). *El misterio del Capital*. Cedice, Caracas. Versión original: *The Mystery of Capital*, 2000)

Durand-Lasserve, Alain, Edésio Fernandes, Geoffrey Payne y Martim Smolka (2002). Secure Tenure for the Urban Poor. *Civis. Learning from cities. 32983*. Cities Alliance. Cities Without Slums. Issue 3. Septiembre.

Erba, Diego Alfonso (2004). Catastros en América Latina: logros y problemas sin resolver. *Landlines, Abril 2004, Volumen 16, número 2*.

Fay, Marianne y Mary Morrison (2007). *Infrastructure in Latin America and the Caribbean. Recent Developments and Key Challenges*. Directions in development [Versión electrónica]. Infrastructure 37899 Banco Mundial, <http://www-wds.worldbank.org> Junio, 2008.

Fernandes, Edésio (2002). "The Influence of de Soto's The Mystery of Capital". *Land Lines: January 2002, Volume 14, Number 1*. January.

Flórez, Josefina (coord., 2000). *Propuesta de Fórmulas Gerenciales para la Habilitación de Tierras Urbanas. Informe final*. Consejo Nacional de la Vivienda y Fundación de Investigación y Desarrollo de la Universidad Simón Bolívar. Febrero.

Hayashi, Kikotaya (2002). Land reajustment as crucial tool for urban development. Conferencia presentada en el curso del Lincoln Institute of Land Policy *Tools for Land Management and development land reajustment* Marzo 21-22, 2002. Cambridge, MA Conference Paper, CP02CD4.

INE (2008). Instituto Nacional de Estadística, Aspectos Físicos, División Político Territorial [Versión electrónica]. www.ine.gov.ve, Junio 2008

Inter-American Development Bank (2001). *Making Decentralization Work in Latin America and the Caribbean*. A background paper for the sub-national development strategy [Versión electrónica]. Washington, D.C. Sustainable Development Department. <http://www.iadb.org/publications/search.cfm?language=english&countries=&keywords=affected&rescategory=&topics=du>. Junio, 2008.

Inter-American Development Bank (2001). *Making Decentralization Work in Latin America and the Caribbean. A Background Paper For the Sub-national Development Strategy* [Versión electrónica]. Washington, D. C. Sustainable Development Department. <http://www.iadb.org/publications/search.cfm?language=english&countries=&keywords=affected&rescategory=&topics=du>

Jaramillo, Samuel (2006). *Reflexiones sobre la "informalidad" fundiaria como peculiaridad de los mercados del suelo en las ciudades de América Latina*. Trabajo presentado en CEDE - Universidad de los Andes. Bogotá, mayo.

Jaramillo, Samuel (2008). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. Documento presentado como material de estudio del Curso de Desarrollo Profesional *Mercados Informales de Suelo y Regularización de Asentamientos en América Latina*. Sexta edición. Caracas, Venezuela, 20 al 25 de Enero

- Jordán, Ricardo y Daniela Simioni (2003). Compiladores. *Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe. Comisión Económica para América Latina y el Caribe* [Versión electrónica]. Santiago de Chile, junio.
<http://www.eclac.cl/publicaciones/xml/8/14288/lcg2203p.pdf> Junio, 2008.
- Layrisse de Niculescu, Irene y María Antonia Moreno (2007). La descentralización fiscal en Venezuela, un ciclo de corta duración. ¿Fallas de diseño? *Mimeo sin publicar*. Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela. Julio, 2007.
- Lincoln Institute of Land Policy (2003). Perfil Docente: Claudia De Cesare. *Land Lines Article. Volume 15, Number 4*. Octubre 2003.
- Maldonado Copello, Maria Mercedes and Smolka, Martim O. (2003). Using Value Capture to Benefit the Poor. The Usme Project in Colombia. *Land Lines Article. Volume 15, Number 3*, July 2003. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, MA.
- Martín, Yuraima (2007). *Ciudad formal – ciudad informal: el proyecto como proceso dialógico. Una mirada a las relaciones entre los asentamientos urbanos autoconstruidos y los proyectos que proponen su transformación*. Tesis doctoral. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Central de Venezuela, marzo 2007.
- Martínez-Vázquez, Jorge y Robert M. McNab (2001). Fiscal decentralization, macrostability and growth. *P. T. N.o 11/03. Instituto de Estudios Fiscales*. Madrid.
- McCluskey, William (2001). El impuesto a la propiedad: una perspectiva internacional. Presentado en el *Seminario "Oportunidades para mejorar la equidad y la eficiencia en la administración de los impuestos a la propiedad"* en Porto Alegre, Brasil, abril.
- Molero González, Genoveva Ángela y Morales Aldana, Edinson (2007). El impuesto sobre inmuebles urbanos en el municipio Maracaibo [Versión electrónica]. *Revista de Ciencias Sociales. [online]. dic. 2007, vol.13, N° 3* [citado 14 Marzo 2008], p.518-530.
http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-95182007000300012&lng=es&nrm=iso>. ISSN 1315-9518.

- Morales-Schechinger, Carlos (2004). *Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías*. Texto que forma parte de la investigación denominada "La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano", Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional Autónoma de México.
- Netzer, Dick (1998). Pertinencia y viabilidad del impuesto al valor de la tierra en los países ricos, en: *El impuesto al valor de la tierra: ¿Será que funciona hoy en día?*, Ed. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA. Traducción al español: Ramiro Arango.
- Oates, Wallace E. (1972) *Fiscal Federalism*. New York: Harcourt Brace Jovanovich, 1972.
- Oficina Nacional de Presupuesto (ONAPRE, 2000), *Instructivo N° 21. Para la Formulación del Presupuesto de los Municipios* [Versión electrónica]. Octubre de 2000. República Bolivariana de Venezuela Ministerio de Finanzas Oficina Central de Presupuesto (ONAPRE). www.ocepre.gov.ve/documentos-publicaciones/Instructivos/2005/Instr-21.pdf - Junio, 2008.
- Petersen, John (2000). Pagando por las mejoras públicas de hoy con los ingresos de mañana. Extracto sobre finanzas del aumento de impuestos, de: *Finanzas de la Captura de Valor*. A ser publicado próximamente por el Lincoln Institute of Land Policy .
- Peterson, George E. and Patricia Clarke Annez (2007). Financing Cities: Fiscal Responsibility and Urban Infrastructure in Brazil, China, India, Poland and South Africa [Versión electrónica]. *Sage Publications*. april 2007.
<http://web.worldbank.org/wbsite/external/topics/exturbandevlopment/extmf/0.content.mdk:21351064~pagepk:148956~pipk:216618~thesitepk:341201,00.html> Abril, 2008.
- Sachs, Jeffrey (2003). The New Urban Planning. Development Outreach [Versión electrónica]. *World Bank Institute*. November.
http://www.unfpa.org/swp/2007/spanish/chapter_5/index.html, Junio, 2008.
- Samuelson, P. y Nordhaus, W. (2004). *Microeconomía*. McGrawHill. México, 2004.

- Sierra, Katherine (2005). Financer les infrastructures urbaines [Versión electrónica]. *Villes en développement. Bulletin de la cooperation française pour le développement urbain, l'habitat et l'aménagement spatial. N° 69*. Septembre, 2005 (réalisé dans le cadre du partenariat Cities Alliance / ISTED. <http://www.citiesalliance.org/index.html> Abril, 2008
- Szajnberg, Daniela, Gabriela Sorda, Laura Pesce (2006). Privatización de suelo público y especulación inmobiliaria en Buenos Aires. Crónica sobre el pasado, el presente y el futuro de los pobladores de la Villa Rodrigo Bueno, ciudad de Buenos Aires (CBA)- Argentina [Versión electrónica]. *DPH dialogues, proposals, stories for global citizenship*. Habitat International Coalition. <http://base.d-p-h.info/en/fiches/dph/fiche-dph-6912.html> Mayo, 2008
- Tiebout , Charles M. (1956). A Pure Theory of Local Expenditures. *The Journal of Political Economy*, Vol. 64, No. 5 Octubre, 1956.
- Torres, Hilda (2004). The "Jardines del Valle": complex of paradigms. IPHS 2004 - *The 11th International Planning History Conference*. Barcelona, España.
- Torres, Hilda (2006). *Modelo de precios hedónicos y mercado inmobiliario. Conformación de una base de datos y aproximación a la formulación de un modelo econométrico para el Área Metropolitana de Caracas*. Trabajo Final de grado para optar al título de Magister de la Maestría en Planificación Urbana. Mención Estructura y Economía Urbana. Instituto de Urbanismo. Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central de Venezuela. Caracas, 2006.
- United Nations UN HABITAT (2006). *Slum Upgrading Facility (SUF) Program* [Versión electrónica]. <http://www.unhabitat.org/content.asp?typeid=19&catid=293&cid=3130> Junio, 2008
- United Nations UNFPA (2007a). *Estado de la población mundial. Liberar el potencial del crecimiento urbano* [Versión electrónica]. Fondo de Población de las Naciones Unidas. Organización de Naciones Unidas. www.unfpa.org Junio, 2008

- United Nations. Human Settlements Programme (2005). *Financing Urban Shelter: Global Report on Human Settlements 2005* [Versión electrónica].
<http://www.unhabitat.org/content.asp?typeid=19&catid=555&cid=5369>. Abril, 2008
- United Nations. Human Settlements Programme (2007b). *How to Develop a Pro-poor Land Policy Process, Guide and Lessons* [Versión electrónica]. Nairobi, Kenya, 2007.
www.unhabitat.org/pmss/getelectronicversion.asp?nr=2456&alt=1. Abril, 2008.
- Veltz, Pierre (1999). *Mundialización, Ciudades y Territorios*. Ariel Geografía. Edit. Ariel S.A. Barcelona, 1999.
- Weber, Rachel (2003). "Can Tax Increment Financing (TIF) Reverse Urban Decline?" *Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WPO3RW1*.
- World Bank (2001). Brazil Financing Municipal Investment. Issues and Options. Report No. 20313-BR [Versión electrónica]. *Document of the World Bank*. April 20, 2001.
http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2001/06/01/000094946_01052204004860/Rendered/PDF/multi0page.pdf Abril, 2008.
- World Bank (2008). *Municipal Development Funds (MDFs) Program* [Versión electrónica] <http://web.worldbank.org/wbsite/external/topics/exturbandevlopment/extmf/0,menupk:341207~pagepk:149018~pipk:149093~thesitepk:341201,00.html> Abril, 2008.
- Yu-Hung Hong (1999). Can Leasing Public Land Be An Alternative Source of Local Public Finance? [Versión electrónica] *LandLines, newsletter of the Lincoln Institute of Land Policy*. Lincoln Institute of Land Policy Working Paper. Marzo, 1999. Cambridge, MA.
- Vilaboy De Rodríguez, María Patricia (2004). *La contribución especial por plusvalía en materia de urbanismo. Caso de estudio: Municipio Baruta del Estado Miranda. Distrito Metropolitano de Caracas*. Trabajo final para optar al grado de Especialista en Planificación y Gestión Locales. Centro de Estudios del Desarrollo CENDES. Universidad Central de Venezuela. Caracas.