

Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo (TIF) para el desarrollo económico

Por David Merriman

El financiamiento por incremento impositivo o TIF es una herramienta de desarrollo económico popular en los Estados Unidos, pero suele no cumplir con lo que promete: revitalizar vecindarios en problemas. Esa es la conclusión del nuevo informe del Instituto Lincoln.

En *Improving Tax Increment Financing (TIF) for Economic Development (Cómo mejorar el financiamiento por incremento impositivo [TIF] para el desarrollo económico)*, David Merriman, profesor de la Universidad de Illinois en Chicago, repasa más de 30 estudios de TIF en un período de varias décadas, y concluye que “en la mayoría de los casos, el TIF no alcanzó la meta de promover el desarrollo económico”.

El informe explica la historia y la mecánica del TIF, detalla cómo las ciudades y regiones usan la herramienta hoy y recomienda cómo los gestores de políticas pueden mejorar las prácticas de TIF.

“El financiamiento por incremento impositivo tiene el potencial de dirigir inversiones a lugares desatendidos durante mucho tiempo; pero, para que triunfe, se requieren análisis rigurosos, transparencia y supervisión, a fin de garantizar que el gasto de los contribuyentes beneficie al público de verdad”, dice Merriman.

El TIF se implementó por primera vez en la década de 1950; es un método para financiar el desarrollo económico en una zona designada (un distrito con TIF) mediante la reserva de los aumentos en la futura renta por impuesto inmobiliario producto de los aumentos en el valor de los bienes inmuebles del distrito. La renta impositiva se puede usar para infraestructura pública o para compensar a los desarrolladores privados por su inversión.

En teoría, el TIF genera nueva renta por impuesto inmobiliario mediante estimulación de desarrollo que, de otro modo, no ocurriría; esto resulta en una base imponible más amplia. La herramienta puede ayudar a fomentar la confianza entre el gobierno local y los desarrolladores, y puede facilitar el apoyo político para las inversiones, ya que estipula que los contribuyentes por fuera del distrito con TIF no deberán aportar.

Sin embargo, en la práctica, el TIF suele capturar algunas ganancias que se habrían generado mediante tasación normal del valor de propiedad, incluso sin la inversión proveniente del TIF. Además, a veces las ciudades explotan el método para obtener ganancias que, de otro modo, se destinarían a entidades gubernamentales involucradas, como distritos escolares. Por otra parte, el TIF puede hacer que las decisiones económicas de una ciudad sean menos transparentes y se concentren más en el corto plazo.

Merriman ofrece cinco recomendaciones para mejorar el rendimiento del TIF:

- **Los estados deberían realizar un seguimiento del uso del TIF y controlarlo.** La mayoría de los estados ya controlan la tasación de impuestos inmobiliarios y podrían informar fácilmente la cantidad de distritos con TIF y los cambios en el valor de las propiedades. Wisconsin e Illinois pueden ser modelos para otros estados.
- **Los estados deberían permitir que los condados, distritos escolares y otros gobiernos locales involucrados puedan optar no estar incluidos en el TIF.** Esta medida reduciría el incentivo de que las ciudades usen el TIF para capturar renta que, de otro modo, se habría



Septiembre de 2018 / Tapa blanda / \$15
68 páginas / ISBN: 978-1-55844-377-8

Para encargarlo, visite www.lincolnst.edu/publications

destinado a gobiernos involucrados.

- **Los estados deberían revisar los requisitos de “de no ser por” del TIF, a fin de determinar si son efectivos.** A veces, los estados exigen pruebas de que un desarrollo propuesto no se daría “de no ser por” la creación de un distrito con TIF, pero a menudo las reglas están abiertas a libre interpretación. Una ley californiana de 2005 podría servir de modelo.
- **Los gobiernos locales deberían ofrecer información detallada y de fácil acceso sobre los TIF.** Con mayor transparencia, los funcionarios electos podrían controlar y regular el uso de TIF de forma más sencilla.
- **Los investigadores deberían estudiar, documentar y explicar los distintos resultados del uso de TIF en varias áreas geográficas.** Hasta hoy, los estudios académicos sobre el TIF documentan diferentes resultados, pero no explican con claridad los motivos de estas variaciones.

“Si bien se necesita investigar más, hay medidas evidentes que pueden tomar las ciudades y los estados para mejorar el rendimiento del TIF”, dijo Joan Youngman, miembro sénior del Instituto Lincoln y directora del Departamento de valuación y tributación. “En algunos casos, los gestores de políticas tal vez prefieran desarrollar herramientas alternativas para financiar la infraestructura, las viviendas asequibles y el desarrollo económico”. □