

The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies



THE WILEY-BLACKWELL
ENCYCLOPEDIA OF
URBAN AND REGIONAL
STUDIES

Land markets

Journal:	The Wiley-Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies
Manuscript ID	Draft
Wiley - Manuscript type:	Entry
Date Submitted by the Author:	n/a
Complete List of Authors:	dSmolka, Martim; Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, Internacional Goytia, Cynthia; Universidad Torcuato Di Tella
Keywords:	
Free Text Keywords:	
Abstract:	Desde los trabajos transcendentales de Ricardo y Von Thunen en el siglo XIX, se han producido contribuciones significativas a nuestro conocimiento teórico de cómo funcionan los mercados de suelo urbano, dando una mayor perspectiva sobre fenómenos importantes de la actualidad, como el acceso a la vivienda, la segregación residencial, la movilidad intraurbana, el crecimiento urbano desordenado, la informalidad, la distribución de infraestructura y servicios urbanos, y muchos otros temas. Un mejor conocimiento de los cambios en el valor del suelo, y sus implicaciones en eficiencia y equidad, ha sido crítico para poder analizar la regulación del uso del suelo y su tributación, sobre todo en cuanto a la redistribución de los costos y beneficios del desarrollo urbano. Se han producido avances notables en los métodos y técnicas de estadística espacial, y también en los sistemas de información geográfica, aportando nuevas herramientas para resolver algunos problemas analíticos fundamentales y al mismo tiempo ayudar a los gestores de política a planificar mejor el futuro de las ciudades.

MERCADOS DE SUELO (URBANO)

Martim O. Smolka, Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, msmolka@lincolninst.edu

Cynthia Goytia, Universidad Torcuato Di Tella, cgoytia@utdt.edu

Resumen

Desde los trabajos trascendentales de Ricardo y Von Thunen en el siglo XIX, se han producido contribuciones significativas a nuestro conocimiento teórico de cómo funcionan los mercados de suelo urbano, aportando una mayor perspectiva sobre fenómenos importantes de la actualidad, como el acceso a la vivienda, la segregación residencial, la movilidad intraurbana, el crecimiento urbano desordenado, la informalidad, la distribución de infraestructura y servicios urbanos, y muchos otros temas. Un mejor conocimiento de los cambios en el valor del suelo, y sus implicaciones en eficiencia y equidad, ha sido crítico para poder analizar la regulación del uso del suelo y su tributación, sobre todo en cuanto a la redistribución de los costos y beneficios del desarrollo urbano. Se han producido avances notables en los métodos y técnicas de estadística espacial, y también en los sistemas de información geográfica, aportando nuevas herramientas para resolver algunos problemas analíticos fundamentales y al mismo tiempo ayudar a los gestores de política a planificar mejor el futuro de las ciudades.

Palabras clave

Mercados, movilidad, vivienda, pobreza, propiedad, espacio y espacialidad, modelos espaciales, cambios en la cobertura y uso del suelo, localización, servicios basados en la localización, geografía económica, transporte y urbanización.

Los mercados de suelo urbano no se parecen a ningún otro mercado, en el sentido que no obedecen a las reglas convencionales, claras, e independientes de la oferta y la demanda. Si bien hay una oferta fija de suelo a escala mundial, es difícil definir incluso la cantidad de suelo urbano de un área metropolitana, ya que se puede haber expandido gracias a un mayor coeficiente de edificabilidad, por relleno o por conversión a otros usos. Además, la revolución en las comunicaciones digitales ha traído como consecuencia la “muerte de la distancia” y redefinido el papel esencial del suelo urbano en la actividad económica. Por el lado de la demanda, las decisiones sobre el uso del suelo urbano son afectadas en gran medida por expectativas y externalidades. Incluso hoy, en algunos países pobres se usan las inversiones en suelo para proteger ahorros, como sustituto de mercados de capital inaccesibles, aumentando así la demanda y también restringiendo la oferta.

Desde una perspectiva analítica, la dificultad es que los precios del suelo se fijan por transacciones que involucran dos bienes distintos: una cierta cantidad de suelo y una ubicación particular. Esto quiere decir que no hay dos parcelas de suelo que sean completamente comparables. Por ejemplo, no importa cuánto esfuerzo se realiza para que los desarrollos de uso mixto contengan la combinación óptima de tiendas, oficinas y servicios especializados en una sola "canasta de consumo" para ahorrar en los viajes, la accesibilidad a estos no es igual para todos los residentes de la ciudad. Las significativas variaciones de precios ofrecidos (capacidad y voluntad de pagar) por el suelo, sólo se pueden explicar en función de cómo valoran los individuos los atributos ofrecidos por las distintas ubicaciones dentro de la ciudad, ya sea un entorno suburbano arbolado o un enclave para artistas. Para complicar la situación aún más, los atributos de ubicación están cambiando constantemente, a medida que se crean nuevos usos para lugares existentes.

Evolución de la teoría de la renta del suelo

Los trabajos de Ricardo (1817) y Von Thünen (1826) en el siglo XIX establecieron la relación entre la calidad del suelo y los costos de la distancia, creando el cimiento de la teoría moderna de la ubicación urbana. Al abordar la cuestión de la economía industrial emergente frente a los viejos intereses agrícolas, Ricardo observó que las mayores rentas del suelo demandadas por la aristocracia rural no estaban generando aparentemente un aumento en el salario de los trabajadores, sino todo lo contrario. De hecho, afirmó que los salarios de los trabajadores aumentaban cuando había una mayor demanda de trabajadores. Una mayor demanda de producción de alimentos hacía que se comenzaran a utilizar las tierras de menor productividad, afectando las rentas que los agricultores debían pagar a los propietarios de las tierras más fértiles. Permaneciendo todos los demás factores constantes, la mayor renta del suelo era resultado de la competencia entre los agricultores por parcelas que generaran más ganancias debido a su fertilidad o ubicación. Esta competencia en

última instancia transfirió mayores ganancias a los propietarios en la forma de rentas diferenciales. En vez de asociar las rentas con diferencias en la calidad del suelo para la misma actividad, Von Thünen postuló que, en una llanura plana y sin distinciones, la actividad que generara más ganancias debido a los menores costos de transporte rendiría más, elevando así la renta de lugares que se encuentran más cerca del centro del mercado.

Para apreciar la relevancia de estos principios en los mercados urbanos contemporáneos, considérese una ciudad donde todos los empleos y actividades comerciales estén ubicados en un solo distrito central de negocios (CBD).

A medida que la economía de la ciudad crezca y se contrate a más trabajadores, la demanda de suelo más allá del anillo residencial original alrededor del CBD aumentaría, junto con los costos de viajar al trabajo, hacer las compras y otras necesidades de transporte. Cuánto más altos sean estos costos de transporte, mayor será la disposición de los hogares a competir por las viviendas que se encuentran en el anillo interior.

Esta parábola muy simple revela algunas perspectivas importantes sobre los determinantes de los precios del suelo urbano. No son las rentas más altas del suelo lo que hace subir el precio de la vivienda en los mejores lugares, sino más bien el valor de evitar los altos costos de transporte y los servicios de baja calidad en las peores ubicaciones. Y en contraposición a la creencia popular, la aparición de la renta del suelo no depende de la coerción que ejerce el propietario sino más bien de la competencia entre los trabajadores por los mejores lugares, que aprovechan los propietarios para hacerse de mayores ganancias. Esta dinámica es la base del consenso entre casi todas las escuelas de economistas de que la renta del suelo representa un ingreso inmerecido derivado simplemente del hecho de poseer el suelo, y no del trabajo. También introduce temas de equidad con relación al derecho del propietario a un ingreso derivado de los esfuerzos colectivos y no de su propio trabajo.

Siguiendo los trabajos de Isard (1956) y Wingo (1961), quienes adaptaron estos principios a los contextos urbanos modernos, Alonso (1964) reorientó el análisis de la elección de la ubicación urbana y la formación de la renta con la corriente dominante en la teoría del consumo. En su formulación, el equilibrio en el uso del suelo se alcanza cuando el cambio marginal en los gastos del suelo asociados con diferentes localizaciones iguala al cambio marginal de los costos de transporte. Los precios que los individuos ofrecen por el suelo a distintas distancias del CBD producen el mismo nivel de utilidad. La cantidad de suelo demandada en cada lugar queda determinada por el precio máximo que los compradores pagarán (o la curva de renta ofertada, en los términos de Alonso), si son indiferentes entre localizaciones, dada su restricción presupuestaria. Esta teoría restaura la noción de que las condiciones de la demanda son las que en última instancia determinan el uso y el precio del

suelo.

Aplicaciones de la teoría de la renta del suelo

El suelo se convierte de uso rural a urbano en la periferia de la ciudad cuando la renta para el uso urbano cubre el costo de conversión, más la renta del mejor uso alternativo. Esto fija el límite de la ciudad a cierta distancia del CBD: el punto al cual los emprendedores inmobiliarios no pueden ofrecer más por el suelo que la renta del suelo agrícola. En la práctica, esto quiere decir que el tamaño de la ciudad depende del nivel de utilidad del que gozan todos los oferentes por el suelo.

La competencia entre los distintos usuarios con distintas funciones de oferta-renta define entonces los patrones del uso del suelo, y este se desarrolla para su "mayor y mejor uso". Este concepto, del que dependen en gran medida las valuaciones inmobiliarias, simplemente postula que la actividad que genera el mayor beneficio en un cierto lugar probablemente puede ofrecer el mejor precio por esa ubicación. Se puede llegar a esta conclusión intuitivamente por el hecho de que las actividades que usan más superficie, como la construcción de muebles, se encuentran con mayor frecuencia en los anillos externos de las áreas urbanas y no en el centro. Al mismo tiempo, las firmas que se benefician de la aglomeración pueden ofrecer mucho más por alquilar un lugar en el centro. Siempre que haya un uso superior compitiendo por un lugar, el propietario recibirá una oferta más alta por esa parcela. Cuando ya no se hacen más ofertas se dice que la parcela encuentra su "mayor y mejor" uso.

La doctrina de mayor y mejor uso ayuda a explicar por qué el uso del suelo en los barrios de la ciudad tiende a ser homogéneo y por qué es difícil que el mercado promueva la inclusión de viviendas de bajos ingresos en áreas de altos ingresos. También ayuda a resolver la controversia de si el precio es determinado por el uso del suelo o si el uso del suelo es determinado por el precio.

Dado que el comprador define la oferta más alta que el mercado puede dar por el suelo, se deduce que cualquier impuesto o cargo de cualquier tipo sobre el valor del suelo debe ser absorbido por el propietario. Esta es la inferencia hecha por Ricardo en su análisis hace dos siglos y lo que la mayoría de los economistas cree hoy: un impuesto sobre el valor del suelo es uno de los pocos impuestos sin pérdida de eficiencia. Henry George llevó este argumento a su lógica conclusión cuando propuso la confiscación completa de la renta del suelo a través de un solo impuesto.

Hay dos conclusiones importantes que se pueden inferir de estos modelos de renta del suelo en una ciudad monocéntrica. La hipótesis de equilibrio cuasi-general refleja el hecho de que cualquier transacción inmobiliaria cambia técnicamente las condiciones en toda la ciudad. La segunda y más importante conclusión, es que el gradiente de la renta maximiza los ingresos. Como consecuencia, si una sola entidad fuera propietaria de todo el suelo, cualquier otro criterio para distribuir el suelo entre

los usuarios generaría una renta total menor que bajo condiciones de competencia perfecta. Esto tiene implicaciones obvias para los proponentes de la propiedad estatal del suelo como medio factible de aumentar los ingresos con una base tributaria basada en el valor del suelo.

Extensiones del modelo puro del suelo

A pesar de la robustez del modelo de suelo monocéntrico, la suposición de que el empleo está concentrado en el CBD no refleja la estructura de las áreas urbanas actuales. La cuestión, por lo tanto, es cómo afecta nuestro conocimiento de la dinámica del mercado de suelo el desarrollo de varios subcentros dentro del área metropolitana. En ciudades con múltiples centros de producción, los gradientes del suelo no son necesariamente continuos y monotónicos, con picos ubicados en el centro urbano como también en el corazón de otros subcentros comerciales. Debido a esta disposición polinuclear, los precios del suelo absorben la internalización de externalidades espaciales diseñadas estratégicamente en proyectos de revitalización urbana de gran escala.

Mills (1967) y Muth (1969), entre otros, extendieron el modelo puro del suelo para incluir un intermediario de producción de vivienda entre el consumidor y el suelo. Su trabajo proporcionó dos argumentos importantes para los gradientes observados en el mercado de suelo: primero, las densidades son menores a medida que el consumo de suelo por unidad de vivienda aumenta con la distancia del CBD; y segundo, los precios del suelo bajan a una tasa mayor que los precios de la vivienda debido a diferencias en la elasticidad de sustitución entre el suelo y las construcciones.

Otras extensiones de la teoría introdujeron el concepto del tiempo, describiendo cómo el entorno edificado – compuesto de capital indivisible, altamente valorado, fijo y durable – determina los usos de suelo existentes por largos periodos de tiempo y afecta las decisiones de los inversores para comprometer fondos significativos frente a un futuro incierto. Esto se suma al argumento de que los emprendedores inmobiliarios no son intermediarios neutrales entre las demandas de los consumidores y los propietarios.

Los resultados de los modelos dinámicos que involucran inversiones de alto costo en capital de largo plazo, indivisible y fijo, llevan a especular que la eficiencia urbana de largo plazo puede justificar que el suelo quede ocioso mientras espera su mayor y mejor uso en el futuro. El valor presente de los usos futuros del suelo puede dominar cualquier uso alternativo actual (Fujita 1982; Capozza y Helsley 1989). Los emprendedores inmobiliarios tienen la capacidad de promover las conversiones del uso del suelo no anticipadas por el mercado innovando en el uso y diseño de la edificación y a veces incluso de barrios enteros. Además, el largo proceso de desarrollo, desde la obtención de permisos hasta la venta final, puede contribuir a la volatilidad del mercado de suelo, un problema que afecta a

los mercados de suelo urbano en todo el mundo.

Otro fenómeno que se puede explicar con una mejor comprensión de los mercados de suelo es el crecimiento urbano desordenado. Muchas ciudades alrededor del mundo han experimentado una extensión en sus áreas urbanas, sobre todo en las últimas décadas (Angel et al. 2011). Este crecimiento ha creado un patrón de desarrollo discontinuo, donde se desarrollan parcelas de suelo en la periferia urbana mientras algunos lotes ubicados en el centro aún están vacantes. Como el suelo es tanto un bien de consumo primario como un bien de inversión de capital, las expectativas de los propietarios sobre el crecimiento urbano futuro realzan las diferencias en la apreciación del valor de activos, y por lo tanto de las rentas del suelo. Esto quiere decir que los cambios anticipados del uso urbano, y las mayores ganancias de capital de largo plazo en suelo alejado del centro de la ciudad, hacen que los precios del suelo rural sean mucho más altos que el valor presente esperado de la renta agrícola.

Este fenómeno, frecuentemente definido como multiplicador urbano, aumenta los precios del suelo convertido de uso rural a urbano del orden del 400 al 600 por ciento. La ganancia excedente resultante para los propietarios – producida por un acto administrativo que autoriza la incorporación del suelo en ciertas áreas al perímetro urbano – ha dado lugar a la aparición de nuevas políticas y herramientas que imponen cargos a la plusvalía del suelo debido a estos cambios en el uso. Estos aumentos no son triviales, porque a medida que el ingreso aumenta también aumenta la demanda de espacio, lo cual da lugar a un mayor aumento de la renta del suelo en lugares de la periferia que en lugares centrales. Las intervenciones gubernamentales que intentan manejar el crecimiento urbano e internalizar los costos sociales del crecimiento desordenado, también imponen penalidades por dejar vacantes los lotes del centro de la ciudad.

Como los residentes urbanos tienen preferencias e ingresos heterogéneos, el equilibrio para distintos grupos de residentes (y la pendiente de la curva oferta-renta) ayuda a explicar la segregación socioeconómica de los hogares de la ciudad. El efecto del ingreso sobre la distancia al CBD resalta la aparente paradoja de que en muchas ciudades los hogares de ingresos más altos frecuentemente viven más lejos del centro urbano que los pobres, sobre todo en América del Norte. Allí, la mayor propensión de los ricos a comprar casas nuevas en lotes más grandes (es decir, a tener una fuerte preferencia por tener espacio) restringe las opciones geográficas de los hogares de bajos ingresos a áreas de mayor densidad y/o casas más viejas, típicamente ubicadas en el centro de la ciudad. Estas decisiones se refuerzan por la incapacidad de los trabajadores de bajos ingresos de pagar los mayores costos de transporte al trabajo si viven en los suburbios. El resultado opuesto se observa cuando la elasticidad del ingreso al viaje hacia el trabajo (expresado en el valor del tiempo) es mayor que la elasticidad del ingreso a la demanda de espacio (incluyendo el suelo y la vivienda). Por

ejemplo, en ciudades con mucha congestión de tránsito, como Bangkok y Manila, los altos costos de oportunidad del tiempo de viaje para todos los trabajadores alientan a los hogares de altos ingresos a comprar suelo en el centro de la ciudad.

En muchas ciudades de América Latina también es muy común que los hogares de bajos ingresos se concentren en una serie de asentamientos informales densamente desarrollados ubicados cerca del centro de la ciudad. Si bien el costo de buscar trabajo aumenta con la distancia a los centros de empleo, la escasez de mano de obra representa una ventaja para los trabajadores que viven cerca del CBD, mejorando así la eficiencia de las actividades de los residentes de bajos ingresos.

Énfasis actuales de la investigación y la teoría

Entre los avances recientes en el análisis de los mercados del suelo se encuentran las extensas investigaciones sobre los efectos de la regulación del uso del suelo. Estos estudios revelan que si bien la regulación del uso del suelo puede ser un poderoso remedio en caso de mercados ineficientes, también puede tener consecuencias imprevistas. Esto pone de relieve otra paradoja interesante de la política urbana: si bien las regulaciones del uso del suelo son indispensables para evitar externalidades negativas en ciertos lugares (como una tienda pornográfica cerca de una escuela) o la densidad excesiva que ocurriría cuando el costo de aumentar la capacidad de servicio se hace demasiado alto, también pueden crear una escasez artificial que produce ganancias excedentes para los propietarios bien ubicados.

Una cantidad creciente de estudios sobre la crisis de viviendas económicas también ha descubierto resultados problemáticos cuando los grupos de ingresos más altos están dispuestos a pagar más para vivir en áreas donde las ordenanzas sobre el uso del suelo los protegen contra externalidades negativas supuestamente producidas por la presencia de viviendas de bajos ingresos. La actitud de “no en mi patio trasero” de los residentes de comunidades de baja densidad y regulaciones estrictas puede así restringir la oferta de suelo para viviendas económicas y a su vez aumentar la exclusión y el costo general de la vivienda.

El nexo entre los grupos de mayores ingresos espacialmente separados (y políticamente influyentes) y la significativa desigualdad de acceso a infraestructura y servicios urbanos, sobre todo en las ciudades de los países en vías de desarrollo, ha inspirado crecientemente a los gobiernos a usar la plusvalía del suelo que resulta de intervenciones públicas para promover mercados de suelo con resultados más equitativos. Estas políticas, que se conocen frecuentemente como la recuperación de plusvalías, se proponen abandonar el tipo de intervenciones del pasado, para compensar por imperfecciones y externalidades del mercado, movilizando las ganancias excedentes que se producen al relajar las regulaciones del uso del suelo hacia fondos que se utilicen para promover el desarrollo de

viviendas de bajos ingresos y ampliar la cobertura de infraestructura y servicios urbanos.

Dirección futura de la investigación y la metodología

Hasta hace poco, la falta de datos había afectado el análisis del impacto de la regulación del uso del suelo sobre los precios, como también otros fenómenos importantes asociados con los mercados de suelo, la ubicación, las rentas del suelo y la forma urbana. Basado en el trabajo de Rosen (1974), que proporcionó el marco teórico para valorar el precio de los atributos de la vivienda que el mercado no puede determinar de forma aislada, el método más utilizado para analizar la variación espacial en los precios de los lotes, de otro modo idénticos, ha sido el modelo de regresión hedónica. Esta técnica permite estimar al precio de cada externalidad capitalizada en el valor de una ubicación específica, además de las características físicas del lote y sus estructuras.

Con las mejoras metodológicas de las últimas décadas, sin embargo, se pueden realizar ahora estimaciones más confiables de análisis de datos espaciales (Anselin 1992). Varios métodos de avanzada – técnicas que van desde la econometría espacial a las microsimulaciones - han hecho progresar significativamente el campo del análisis aplicado del mercado de suelo. El desarrollo de estos métodos sofisticados ha ayudado a manejar el problema de

la autocorrelación espacial, una característica común de los juegos de datos de mercados de suelo que han dificultado el ensayo empírico de la teoría de suelo existente. Dado que los lotes vecinos frecuentemente tienen atributos similares, las técnicas econométricas habituales no pueden estimar con exactitud sus valores a partir de los datos geográficos observados. No obstante, los juegos de datos georeferenciados (que proporcionan datos desagregados espacialmente a nivel de parcela y la ubicación exacta de unidades y atributos observacionales) junto con avances en la tecnología de los sistemas de información geográfica (SIG), han mejorado el poder de los modelos de corrección de errores espaciales y los modelos de rezago espacial para superar este obstáculo.

Estos y otros desarrollos técnicos han ampliado el alcance del análisis de mercados de suelo para abordar una variedad de cuestiones de interés contemporáneo, desde la evaluación del efecto de la regulación del uso del suelo sobre la disponibilidad de viviendas económicas, hasta la medición de subsidios ocultos al crecimiento urbano desordenado y su impacto sobre los costos sociales de la movilidad y la expansión de infraestructura y servicios públicos, o la evaluación de los riesgos del cambio climático para los valores y la calidad del suelo. Con estos avances, los gestores de políticas tienen a su disposición herramientas básicas para gestionar mejor las complejidades de la urbanización actual y planificar para los desafíos del futuro.

Cross-References

EURS0043	Cities in Developing Countries	
EURS0105	Fragmented cities	
EURS0142	Housing	
EURS0158	Informal land markets	
EURS0179	Latin American Cities	
EURS0331	Suburbanization	EURS0372 Urban informality
EURS0386	Urban planning	
EURS0387	Urban policies	EURS0406 Value capture

References common knowledge

Ricardo (1817) Von Thunen (1826), Economist (April 4, 2015), Henry George (1879)

References (cited in the main text)

Alonso, W. 1964. *Location and Land Use*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Angel, S., J. Parent, D. Civco, and A. Blei. 2011. *Making Room for a Planet of Cities*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Anselin, L. 1992. "Space and Applied Econometrics." *Regional Science and Urban Economics*, 22.

Capozza, D.R., and Helsley, R. W. 1989. "The Fundamentals of Land Prices and Urban Growth." *Journal of Urban Economics*, 26 (3): 295–306. ISSN 0094-1190, [http://dx.doi.org/10.1016/0094-1190\(89\)90003-X](http://dx.doi.org/10.1016/0094-1190(89)90003-X). Fujita, M. 1982. "Spatial Patterns of Residential Development." *Journal of Urban Economics*, 12(1): 22–52.

Isard, W. 1956. *Location and Space-Economy*. Cambridge, MA: MIT Press.

Mills, E. S. 1967. "An Aggregative Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area." *American Economic Review*, 57: 197–210.

Muth, R. F. 1969. *Cities and Housing*. Chicago, IL: University of Chicago Press.

Rosen, S. H. 1974. "Hedonic Prices and Implicit Markets." *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.
Wingo, L. Jr. 1961. "An Economic Model of the Utilization of Urban Land." *Papers in Regional Science*, 7 (1): 191–205. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1435-5597.1961.tb01779.x> . DO - 10.1111/j.1435-5597.1961.tb01779.x

Further Reading

Anselin, L. 1988. *Spatial Econometrics: Methods and Models*. Dordrecht: Kluwer.

Cornia, G. C., and Riddell, Jim Riddell, eds. 2008. *Toward a Vision of Land in 2015: International Perspectives*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Glaeser, E. L., and J. M. Quigley, eds. 2009. *Housing Markets and the Economy: Risk, Regulation, and Policy*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Fujita, M. 1989. *Urban Economic Theory: Land Use and City Size*. Cambridge, UK: Cambridge University Press.

Ingram, G. K., and Y. Hong, eds. 2007. *Land Policies and Their Outcomes*. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

Ingram, G. K., and Y. Hong, eds. 2012. Value Capture and Land Policies. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy.

RENTA Y USOS DEL SUELO URBANO

