

---

# Los *Business Improvement Districts* (BID): un instrumento efectivo para la reactivación de la actividad económica urbana. Modificaciones legislativas necesarias para poder implantarlos en el ámbito local

María Luisa ESTEVE PARDO

*Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario  
Universitat de Girona*

## RESUMEN

*Los Business Improvement Districts (BID) son organizaciones de carácter privado, o consorciado con las autoridades locales, creadas cuando la mayoría de empresarios o propietarios de locales de negocios de un área delimitada acuerdan, mediante un proceso de votación, gestionar, gracias al pago de contribuciones de carácter obligatorio, una mayor oferta de servicios adicionales dirigidos a la promoción económica y regeneración del área. Desde que nacieran en Canadá, hace más de cuatro décadas, esta nueva forma de colaboración público-privada en el ámbito del gobierno local se ha expandido por todo el mundo.*

*Los BID han demostrado ser un mecanismo creativo y muy eficaz de gobernanza urbana, capaz de articular satisfactoriamente los intereses públicos y privados en juego. Su característico proceso democrático de constitución garantiza la implicación de los sujetos afectados. Al tiempo, la clave de la efectividad de los BID es que disponen de una fuente de financiación suficiente y sostenida en el tiempo, que les permite mejorar la prestación de servicios urbanos. La introducción del modelo BID en España podría servir para dinamizar los centros comerciales urbanos y otros entornos donde haya actividad económica, como los polígonos industriales o los destinos turísticos.*

**Palabras clave:** *Business Improvement Districts*; colaboración público-privada; tributos; centros urbanos; crisis económica; Derecho comparado.

## ABSTRACT

*Business Improvement Districts (BID) are organizations of a private nature or public-private partnerships with local authorities, created when a majority of the business*

*owners or business premises owners in a delimited area agree, by means of a ballot process, to manage the zone to offer more supplementary services funded by a mandatory charge with the aim of boosting the economy and regenerating the area. Since their appearance in Canada over four decades ago, this new form of public-private partnership in the local government sphere has spread to different cities in other countries.*

*BIDs have proved to be a creative and very efficient mechanism of urban governance, capable of satisfactorily combining the public and private interests at play. Establishing a BID is a democratic process that guarantees the involvement of all the stakeholders. The key to their effectiveness is that they have a source of sustained funding, sufficient to allow them to improve the provision of urban services. Introducing the BID model in Spain could serve not only to boost urban commercial areas, but also other environments where there is economic activity, such as industrial parks and tourist destinations.*

**Keywords:** *Business Improvement Districts*; public-private partnership; assessments; fees and levies; urban centres; economic crisis; comparative Law.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN.—II. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS *BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS*: 1. Características distintivas de los BID. 2. Aparición, desarrollo y expansión internacional. 3. Evidencias.—III. ¿IMPLANTACIÓN DE LOS BID EN ESPAÑA?: 1. Contextualización. 2. Medidas legislativas necesarias.—IV. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN

Las restricciones a la movilidad impuestas para hacer frente a la crisis sanitaria provocada por la COVID-19 tienen como consecuencia inevitable la parálisis o «hibernación» de gran parte de la actividad económica. Entre los sectores afectados de forma más directa y drástica se encuentran, entre otros, el turismo, la restauración, así como el comercio y los servicios no esenciales.

Las medidas adoptadas con la declaración del estado de alarma nos han permitido constatar de primera mano la desolación que supone para nuestras ciudades, independientemente de su tamaño y características, la «desaparición», siquiera sea temporal, de la mayor parte de su actividad económica. En nuestro modelo de ciudad compacta, en el que los diferentes usos de los espacios —residenciales, comerciales, de equipamientos, etc.— están fuertemente integrados, la diversidad tanto en la tipología como en el formato de negocios y servicios es un fundamental factor de cohesión social, ya que favorece la generación de espacios de encuentro, la articulación de comunidades e impulsa el desarrollo, evitando así la marginalización económica y social.

Las consecuencias que tendría para nuestras ciudades el fin del comercio, la restauración y de la restante actividad económica tal y como se ha venido realizando hasta ahora han sido dramáticamente evidentes para todos. No se trata solo de la dura crisis económica que ya empieza a dejar notar sus efectos, sino de la deshumanización que

conlleva: calles desiertas, ausencia de puntos de encuentro, dificultades para entablar relaciones sociales, entre muchas otras cuestiones. Nos ha hecho tomar conciencia de la importancia de la «presencialidad», con el contacto y calidez humana que le son propias, en muchas de nuestras actividades y apreciar su valor «añadido» respecto de todas aquellas tareas que se pueden realizar de forma incluso más eficiente sin necesidad de presencia física.

Por otra parte, la radical reducción de la circulación y el tráfico urbano ha supuesto un más evidente descenso de la contaminación y el ruido. Diversos gobiernos locales ya han anunciado la adopción de medidas permanentes de ampliación de zonas peatonales y para desplazamientos en bicicleta. Hemos redescubierto las ventajas de diverso orden del comercio y los servicios de proximidad bien gestionados: ahorro de tiempo y desplazamientos, mejor adaptación a las necesidades de sus clientes, dotan de personalidad propia a los barrios en tiempos de generalización de formatos clónicos y uniformidad en la oferta.

Más allá de la urgencia de adoptar medidas de reactivación de la economía, frenar el creciente paro y evitar o moderar en la medida de lo posible la recesión, resulta inquestionable la necesidad de adoptar políticas públicas que den respuestas innovadoras y creativas a los retos que la «nueva normalidad» nos plantea. Los poderes públicos tienen ante sí el desafío de identificar los resortes que con mayor eficacia nos permitan a todos volver a reactivar la economía con renovadas fuerzas y adaptarse a las nuevas circunstancias en que nos vamos a tener que desenvolver. Ya no es posible confiar en que los sectores que tradicionalmente habían sido el pilar de nuestra economía, de manera singular el turismo, nos permitan mantenernos a flote en lo peor de la crisis. Antes, al contrario, el turismo está siendo uno de los ámbitos más duramente golpeados por los efectos de la pandemia provocada por el COVID-19 y no se vislumbra en un futuro próximo un cambio en esta tendencia. Resulta imperioso dotarnos de nuevos instrumentos que permitan la articulación de otras formas de actuar y fomenten la unión de fuerzas para avanzar en una misma dirección.

En las últimas décadas los *Business Improvement Districts* (BID) han dado resultados contrastados en el impulso de la actividad comercial situada en las tramas urbanas y en la regeneración de zonas degradadas. Asimismo, han demostrado ser un mecanismo extremadamente flexible para adaptarse a diferentes entornos socioeconómicos, de tipología urbana y a marcos jurídicos muy diversos.

En la situación actual resulta particularmente oportuno llamar la atención sobre las posibilidades que el modelo BID ofrece y permitir que se pueda implantar en nuestras ciudades, como otro instrumento más —innovador para nosotros, pero de larga trayectoria ya en otros países— dentro de la batería de políticas públicas que es apremiante poner en práctica para reactivar la economía.

## II. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS *BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICTS*

Los BID son una fórmula de colaboración público-privada que permite a los propietarios de inmuebles y/o empresarios obligarse a hacer una aportación económica colectiva con el objetivo de mantener, desarrollar y promocionar la zona en la que tienen situados sus inmuebles y negocios. Constituyen un caso paradigmático de colaboración público-privada en el ámbito de la regeneración urbana, por la peculiar combinación de iniciativa empresarial y financiación pública que presentan<sup>1</sup>. Tanto desde el punto de vista teórico como práctico, los BID han adquirido una enorme importancia debido a la singularidad de su forma de organización, su creciente número y su expansión geográfica, así como los poderes administrativos y económicos que algunos de ellos ejercen.

Los gobiernos locales han sido un entorno particularmente apto y abierto a ensayar nuevas formas de gestión. No es extraño, por tanto, que los BID nacieran y se desarrollaran en el nivel local. En primer lugar, porque los BID actúan a muy pequeña escala —zonas perfectamente delimitadas—, en la que la iniciativa privada suele ser más eficiente que la pública. Por otra parte, encajan en la tendencia general de la Administración local de incluir al sector privado y al tercer sector en la gestión y en la financiación de políticas públicas<sup>2</sup>.

Los BID han permitido que los particulares implicados en el desarrollo de una zona identifiquen sus necesidades específicas, sus prioridades y preferencias y decidan qué respuesta les van a dar a través de actividades suplementarias a las desarrolladas por el sector público. Es lo que permite a BRIFFAULT sostener que los BID son un modelo institucional de gran valor<sup>3</sup>, ya que permite obtener ingresos adicionales de los propietarios de inmuebles y/o empresarios de una concreta área para destinarlos a financiar actuaciones dentro de su zona, de manera que ya no dependen únicamente de la administración en la provisión de los servicios públicos.

### 1. Características distintivas de los BID

Con la denominación *Business Improvement Districts* se hace referencia a una realidad multiforme y diversa pero que mantiene unos rasgos comunes en todas sus modalidades de implantación, aunque se les denomine de otras formas. Existen BID de muy diferentes dimensiones, fines y actuaciones y son claramente distintos unos de

---

<sup>1</sup> L. O. JR HOUSTOUN, *Business Improvement Districts*, Ed. Urban Land Institute, Washington DC, 2012, 2.ª ed., p. 10.

<sup>2</sup> G. MORÇÖL, L. HOYT, J. W. MEEK y U. ZIMMERMANN, *Business Improvement Districts. Research, Theories and Controversies*. CRC Press. Nueva York, 2008, p. 2

<sup>3</sup> R. BRIFFAULT, «The Business Improvement District comes of age», *Drexel Law Review*, vol. 3, 2010, pp. 19-33 (esp. p. 22).

los otros en cuestiones tan importantes como la zona geográfica donde actúan, el importe de su presupuesto, la estructura organizativa y las actividades que llevan a cabo. No obstante, ello no impide que exista una serie de rasgos que permiten identificar a todos los BID.

Los BID han sido definidos distritos o zonas geográficas, permitidos por la legislación estatal, autorizados por los gobiernos locales, promovidos y gestionados por empresarios o propietarios de los locales de negocio mediante fórmulas de autofinanciación, con el objeto de ofrecer servicios públicos en las áreas en que actúan<sup>4</sup>. Es imprescindible destacar una característica esencial de los BID: no sustituyen a las Administraciones públicas, ni las desplazan en la prestación de servicios públicos, no es este su objetivo. Su razón de ser consiste en ofrecer actuaciones suplementarias a las que ya se vienen llevando a cabo para así mejorar los resultados de la gestión de las zonas urbanas donde se implantan.

La iniciativa para implantar un BID parte de forma invariable del sector privado, que impulsa su establecimiento por el convencimiento de que es necesario actuar de forma conjunta para mejorar de forma integral su área de actuación, acrecentar su atractivo y dar rápida respuesta a los diversos retos que puedan ir apareciendo para mantener y promover su desarrollo económico.

Es relevante destacar la característica de que la iniciativa parta de los particulares. Se ha constatado que los BID solo consiguen implantarse y dar resultados si la demanda para constituirlos procede genuinamente del sector privado, de los propios agentes económicos que operan en las tramas urbanas. Únicamente así perciben el BID como una acción colectiva suya, y no como una imposición promovida desde el poder público. La experiencia británica es ilustrativa a este respecto. En Reino Unido, en los años noventa, se potenció desde el gobierno británico el establecimiento de la fórmula de los *Town Centre Management* (TCM), como instrumento de colaboración público-privada para dinamizar el comercio urbano<sup>5</sup>. Los TCM surgieron de la iniciativa pública y la gerencia del centro urbano era financiada por el gobierno local que, además, contrataba al personal del TCM. Su financiación, básicamente pública, se completaba con aportaciones voluntarias de los negocios interesados en participar. Sin embargo, los TCM nunca consiguieron los buenos resultados que venían obteniendo los BID genuinos, singularmente los canadienses y estadounidenses, que fueron el modelo en el que se inspiraron los TCM. Estudios posteriores han concluido que una de las mayores limitaciones de los TCM fue que su dependencia de la financiación pública no garantizaba ni la suficiencia ni la estabilidad de sus ingresos. Esta circunstancia, además de dificultar la sostenibilidad de los TCM a largo plazo, se consideró profundamente inequitativo e inaceptable,

---

<sup>4</sup> G. MORÇOL y J. F. WOLF, «Understanding Business Improvement Districts: A New Governance Framework». *Public Administration Review*, vol. 70, núm. 6, 2010, p. 906.

<sup>5</sup> G. WARNABY, A. ALEXANDER y D. MEDWAY, «Town centre management in the UK: a review, synthesis and research agenda», *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 8 (1), 1998, pp. 15-31.

ya que suponía tolerar el problema de los *free riders*<sup>6</sup>. Esta falta de implicación de gran parte de los negocios derivaba de que la iniciativa y el liderazgo de los TCM procedían de las Administraciones públicas, lo que dificultó que los comerciantes hicieran propia esta forma de gerencia y no se involucraran en ella, como sí lo hacen, por el contrario, en los BID<sup>7</sup>.

Los BID se inician mediante un procedimiento democrático, ya que su creación se somete a votación de todos aquellos que se van a ver afectados por su actuación y, especialmente, por todos aquellos que se van a ver obligados a satisfacer las aportaciones necesarias para financiarlo. Los sujetos que lideran la creación del BID deben organizar sesiones informativas y deliberativas sobre el BID, su área geográfica de actuación, su duración temporal y las actuaciones que desarrollará. El proceso suele finalizar con una votación en la que es necesario que un porcentaje significativo de afectados se muestre de acuerdo con la creación del BID y, específicamente, con la contribución obligatoria para financiarlo. No es imprescindible que la voluntad democrática de implantar un BID se determine por votación, basta cualquier otro mecanismo que certifique que dicha voluntad existe. De ahí que sea especialmente relevante la participación en este proceso de quienes van a venir obligados a financiar el BID.

Existen diferentes modalidades de fijación del grado de acuerdo necesario para decidir la constitución de un BID.

En Estados Unidos es frecuente que las legislaciones estatales contemplen unos porcentajes de aprobación relativamente elevados y unos sistemas de ponderación de voto que combinan criterios de número de propietarios de bienes inmuebles y del valor de la propiedad que representan<sup>8</sup>. Esta forma de voto ponderado tiene como finalidad que el resultado de la votación refleje de forma incontrovertida la voluntad de la mayoría, sin que un número reducido de grandes comercios pueda forzar la creación del BID

---

<sup>6</sup> I. R. COOK, «Mobilising Urban Policies: The Policy Transfer of US Business Improvement Districts to England and Wales», *Urban Studies*, 45 (4), 2008, pp. 773-795 (esp. p. 779).

<sup>7</sup> I. R. COOK, 2008, *op. cit.*, p. 780.

<sup>8</sup> La legislación del estado de Massachusetts exige que la petición de constitución de un BID vaya firmada por el 60 por 100 de los propietarios, que representen a su vez al menos el 51 por 100 del valor total de todos los inmuebles afectados (*Section 3, Chapter 400 Business Improvement Districts, Title VII Cities, Towns and Districts, Part I Administration of the Government of the Massachusetts General Laws —M.G.L. Chapter 400—* <https://malegislature.gov/Laws/GeneralLaws/PartI/TitleVII/Chapter400>, consultado por última vez en mayo 2020).

Por su parte, en ciudad de Nueva York se sigue un procedimiento ligeramente diferente. Para presentar ante el Ayuntamiento la solicitud de constitución de un BID es necesario que venga firmada por al menos el 51 por 100 del valor total de los bienes inmuebles situados en el BID y que representen, a vez, el 51 por 100 de los propietarios. El Ayuntamiento constituirá el BID si al menos el 51 por 100 del valor total de los bienes inmuebles situados en el BID o el 51 por 100 de los propietarios no se han opuesto formalmente a su implantación una vez el Ayuntamiento haya comprobado la solicitud y haya hecho público que no hay motivos legales para denegar la solicitud (*Sections 25-405 y 25-406 New York City Administrative Code (NEW)*). El *Chapter 4 NEW* está dedicado a los *City Business Improvement Districts - Sections 25-401 a 25-417* [http://law.justia.com/codes/new-york/2006/new-york-city-administrative-code-new/idx\\_adc0r25c4.html](http://law.justia.com/codes/new-york/2006/new-york-city-administrative-code-new/idx_adc0r25c4.html), consultado por última vez en mayo de 2020.

en contra de la mayoría de los pequeños comerciantes, ni que se produzca la situación inversa. Debe hacerse notar, además, que en Estados Unidos la votación para la creación de un BID suele incluir de modo explícito la aceptación del *assessment* o del *fee*, la contribución económica obligatoria a la financiación de su presupuesto que han de pagar los propietarios de los bienes inmuebles situados en el BID.

En Inglaterra, también se aplica un sistema de voto ponderado, si bien solo se exige mayoría simple<sup>9</sup>.

Otro tanto prevén las leyes de los diferentes *Länder* alemanes que han aprobado normas específicas sobre los BID, si bien difieren de las regulaciones angloamericanas en que los porcentajes exigidos para constituir un BID son notablemente inferiores. En varios *Länder* es necesario que hayan mostrado su acuerdo únicamente el 15 por 100 de los propietarios de los bienes inmuebles que representen además el 15 por 100 del total de la superficie de los inmuebles afectados para poder presentar ante el Ayuntamiento la solicitud para constituir un BID<sup>10</sup>. Ahora bien, una vez presentada formalmente la solicitud, si el Ayuntamiento no encuentra ningún motivo para denegarla, se abre un periodo de exposición pública durante el cual, si más de un tercio de los propietarios de los inmuebles situados en la zona de actuación del futuro BID o quienes representen más de un tercio de la superficie total de dichos inmuebles se oponen a la creación del BID, el municipio rechazará la solicitud<sup>11</sup>. Esta fórmula no exige que se alcancen mayorías amplias para establecer un BID, pero al mismo tiempo permite a las minorías, frecuentemente más cohesionadas en su oposición a la iniciativa, bloquearla.

Estas diferencias se deben, sin duda, a la diversa estructura de la propiedad inmobiliaria y de la actividad comercial en estos países. Mientras en Estados Unidos e Inglaterra la propiedad está concentrada en pocas manos, en Alemania suele estar más atomizada. Las divergencias legislativas en torno a esta cuestión son una evidencia de cómo el modelo BID se ha ido adaptando a las circunstancias propias, a las necesidades y a los sistemas jurídicos de cada país e incluso de cada ciudad.

Una vez constatada la existencia de la voluntad democrática requerida, el establecimiento de cada nuevo BID debe ser autorizada por el gobierno competente, que como regla general es el ayuntamiento de la población en la que actuará el BID. La

---

<sup>9</sup> Section 50 *Local Government Act* 2003 <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2003/26/contents>, consultado por última vez en mayo de 2020.

<sup>10</sup> Así lo establecen las leyes de Hamburgo (§ 5.1 *Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren* (GSED), de 28 de diciembre de 2004), Hesse (§ 5.1 *Gesetz zur Stärkung von innerstädtischen Geschäftsquartieren* (INGE), de 21 de diciembre de 2005), Bremen (§ 5.1 *Gesetz zur Stärkung von Einzelhandels- und Dienstleistungszentren* (BremGSED), de 18 de julio de 2006) y Berlín (§ 6.2 *Berliner Gesetz zur Einführung von Immobilien- und Standortgemeinschafts* (BIG), de 24 de octubre de 2014).

<sup>11</sup> Como disponen las leyes de Hamburgo (§ 5.8), Bremen (§ 5.8), Schleswig-Holstein (§ 2.4, que tiene la peculiaridad de que pueden oponerse no solo los titulares de la propiedad inmobiliaria, sino también quienes desarrollen actividades económicas), Renania del Norte-Westfalia (§ 3.3) y Berlín (§ 6.1). La ley de Sarre (§ 5.9) no contempla la doble posibilidad, solo la oposición de más de un tercio de los propietarios de bienes inmuebles. Por su parte, las leyes de Hesse (§ 5.8) y Sajonia (§ 3.6) reducen este porcentaje al 25 por 100.

autorización del gobierno local se produce previa aprobación de la necesaria legislación habilitante por parte del poder público competente en cada país, en función de su estructura política.

Los BID crean para prestar servicios adicionales, suplementarios a los ya existentes, dentro de una delimitada área geográfica del municipio, con el objetivo de potenciar la competitividad y atractivo del comercio de esa zona, así como su revitalización económica general.

En su inicio, los BID tuvieron como objetivo principal intensificar y mejorar algunos de los servicios públicos que se prestaban en él, singularmente los de limpieza, seguridad y mantenimiento<sup>12</sup>. Pese a que algunos BID estadounidenses tienen sus propios equipos de seguridad privada y prestan directamente algunos servicios, los BID no se dirigen a suplantar al sector público en estos servicios<sup>13</sup>. Esta idea de que los BID no deben en ningún caso suplantar a la Administración pública en la prestación de servicios, ni puede servir como justificación para la Administración se retire y se produzca una privatización de los espacios públicos es especialmente intensa en los BID europeos<sup>14</sup>.

De hecho, los BID se centran en otro tipo de actuaciones dirigidas específicamente a mejorar la competitividad del comercio local y a incrementar el atractivo y desarrollo de la actividad económica general de la zona, de manera que los resultados económicos de la gestión de las zonas urbanas donde se implantan mejoran de forma contrastada<sup>15</sup>. Se trata de actuaciones que un agente económico de forma individual o en grupos más reducidos no pueden emprender o, en su caso, no llegarían a tener el mismo impacto.

Los ya cincuenta años de trayectoria de los BID desde su origen en la ciudad de Toronto, en Canadá, permiten comprobar la evolución de las actuaciones que llevan a cabo. Inicialmente, en los años setenta y ochenta se centraron en intensificar los servicios de limpieza, seguridad y embellecimiento de su área<sup>16</sup> como estrategia para atraer a clientes y combatir la fortísima competencia que empezaban a presentar los grandes centros comerciales (*malls*). En las siguientes décadas se han centrado en conseguir una imagen e identidad específicas, lograr un interesante *mix comercial*, organizar eventos para atraer a visitantes o durante la crisis económica anterior desarrollaron estrategias para dar ocupación a los locales vacíos, entre otras iniciativas.

<sup>12</sup> R. BRIFFAULT, «A Government for Our Time? Business Improvement Districts and Urban Governance», *Columbia Law Review*, núm. 99, 1999, pp. 365-477 (esp. p. 395).

<sup>13</sup> R. BRIFFAULT, 1999, *op. cit.*, p. 400.

<sup>14</sup> J. KERSTEN, «Business Improvement Districts in der Bundesrepublik Deutschland - Urban Governance zwischen privater Initiative und staatliche Zwang», *Umwelt- und Planungsrecht (UPR)*, 2007, núm. 4, pp. 121-129 (esp. p. 124).

<sup>15</sup> Para una exposición detallada de las actuaciones que realizan los BID estadounidenses y de los resultados que obtienen cfr. J. MITCHELL, *Business Improvement Districts and the Shape of American Cities*, State University of New York Press, Albany, NY, 2009.

<sup>16</sup> R. MELTZER, «Clean and Safe for All? The Interaction Between Business Improvement Districts and Local Government in the Provision of Public Goods», *National Tax Journal*, 64 (3), 2010, pp. 863-890.

Más recientemente, se observa que están promoviendo iniciativas para implantar sistemas de transporte urbano y de logística más eficientes y menos contaminantes<sup>17</sup>, en fomentar un desarrollo sostenible<sup>18</sup>, para lo que se apoyan en el uso de *big data*, en coordinación con las autoridades locales<sup>19</sup>.

Uno de los rasgos clave de los BID es su peculiar sistema de financiación, consistente en la exigencia de aportaciones económicas obligatorias que deben satisfacer todos aquellos sujetos que se beneficien de sus actuaciones. Todos los Estados que han regulado los BID establecen la obligación de satisfacer una contribución a su financiación<sup>20</sup>, contribución que acompaña invariablemente a su establecimiento y que ha sido previamente aceptada en la votación correspondiente por aquellos que deberán pagarla.

En Estados Unidos este tributo se denomina *BID assessment* o *BID fee* y se calcula a partir del valor de la propiedad inmobiliaria determinado administrativamente a los efectos de liquidar el impuesto local que grava dicha propiedad inmobiliaria (*real estate tax charge*)<sup>21</sup>, equiparable a nuestro Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI). Como regla general, el importe de este tributo supone entre un 8 y un 10 por 100 de la cantidad total que se debe satisfacer por los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria<sup>22</sup>. Es la principal fuente de financiación de los BID y puede variar de cientos a miles de dólares anuales dependiendo del valor de los locales, del tamaño del distrito y de la fórmula recaudatoria<sup>23</sup>. Este tipo de *assessment* o *fee*, a diferencia de las *taxes*, se exigen por una circunstancia concreta y su recaudación se destina a financiar unas actuaciones también concretas, mientras que las *taxes* se exigen en función de la capacidad económica de cada contribuyente, se destinan a sufragar el conjunto de los gastos públicos y tienen finalidad redistributiva. Las *taxes* estadounidenses son, por tanto, equiparables a nuestros impuestos.

En Estados Unidos, desde 1970, es constatable una marcada tendencia de los gobiernos locales a financiar sus servicios mediante gravámenes específicos para cada uno de ellos, de manera que los servicios públicos se asemejan a una transacción mercantil:

---

<sup>17</sup> A. BRETMO y M. BROWNE, «Business Improvement Districts as important influencers for changing to sustainable urban freight», *Cities-The International Journal of Urban Policy and Planning*, vol. 97, Elsevier, Amsterdam, 2020, pp. 1-10.

<sup>18</sup> F. LORNE y M. WELSH, «Sustainable Development and Business Improvement Districts Theoretical Basis for Community Actions at the Local Level», *The International Journal of Sustainability Policy and Practice*, vol. 8, issue 4, 2013, pp. 1-14.

<sup>19</sup> H. VILLAREJO-GALENDE, M.ª L. ESTEVE PARDO y C. PEIRET, «Smart cities: Can Business Improvement Districts reduce the environmental footprint of urban areas?» en M. VILLAR EZCURRA, J. E. MILNE, H. ASHIA-BOR y M. S. ANDERSON (ed.), *Environmental Fiscal Challenges for Cities and Transport*, Edward Elgar Publishing - Critical Issues in Environmental Taxation, 2019, pp. 46-59.

<sup>20</sup> E. QUINTANA FERRER, «Aportaciones económicas obligatorias para financiar áreas comerciales urbanas: naturaleza y régimen jurídico», *Tributos locales*, núm. 133, 2017, pp. 15-40.

<sup>21</sup> R. BRIFFAULT, 1999, *op. cit.*, p. 370.

<sup>22</sup> L. O. JR HOUSTOUN, 2012, *op. cit.*, p. 10.

<sup>23</sup> J. MITCHELL, J., 1999, *op. cit.*, p. 17.

el contribuyente paga exclusivamente por el beneficio individual<sup>24</sup>. En el caso del *BID assessment*, se considera que es precisamente esta circunstancia la que favorece la aceptación de este tributo: la recaudación obtenida por el *assessment* se destinará únicamente a financiar las actividades del BID<sup>25</sup>.

No deja de ser llamativo que los BID hayan alcanzado un enorme desarrollo y aceptación en Estados Unidos, un entorno político caracterizado por su radical oposición al establecimiento de nuevos tributos, cuando los BID nacieron para exigir tributos adicionales y que quienes lideran y promueven su establecimiento son precisamente los que se van a ver obligados a pagarlo, los empresarios y propietarios de inmuebles<sup>26</sup>.

En Inglaterra, por su parte, se exige el llamado *BID levy* cuyos elementos básicos se recogen en la *Local Government Act 2003*. Opera materialmente como si fuera un recargo sobre un tributo local que grava la propiedad inmobiliaria, pero a diferencia de Estados Unidos, no se sujetan a todos los bienes inmuebles, sino únicamente a los locales comerciales. En Inglaterra los bienes inmuebles de uso residencial están sujetos al *Council Tax* mientras que gran parte de los restantes inmuebles se gravan por el *Non-Domestic Rate*, conocido como *Business Rate*, que se determina a partir de la cantidad que se estima que alcanzaría el alquiler del local en un año, estimación que se realiza administrativamente<sup>27</sup>.

En Toronto, el sistema de financiación se basa en la autonomía de cada *Business Improvement Area* (BIA) para determinar cuál es la cantidad que cada año quiere invertir en la mejora y promoción de la zona. Una vez determinado el presupuesto anual por el *Board of Management* del BIA y aprobado posteriormente por el Ayuntamiento, cada miembro del BIA está obligado a pagar una parte del presupuesto anual de la organización, que se calcula de manera proporcional en relación con el importe global del impuesto sobre la propiedad de la totalidad del BIA<sup>28</sup>.

En Reino Unido, la diferencia más importante en relación con el modelo norteamericano viene determinada porque tanto en Inglaterra como en Gales son los empresarios (los arrendatarios de los locales de negocios) quienes están obligados a realizar una contribución obligatoria denominada *levy*, que es recaudada por las autoridades locales como un recargo sobre los impuestos que pagan anualmente<sup>29</sup>.

<sup>24</sup> L. REYNOLDS, «Taxes, fees, assessments, dues and the “get what you pay for” model of local government», *Florida Law Review*, vol. 56, 2004, pp. 373-445.

<sup>25</sup> R. BRIFFAULT, 1999, *op. cit.*, p. 370.

<sup>26</sup> *Ibid.*, p. 366.

<sup>27</sup> He analizado este tributo con más detalle en mi trabajo de 2014 «Un recargo sobre el IBI como posible fórmula para financiar los planes público-privados de dinamización comercial», en M. VILLAR EZCURA (coord.), *Estudios sobre el sistema tributario actual y la situación financiera del sector público*. Homenaje al Profesor Dr. D. Javier Lasarte Álvarez. Instituto de Estudios Fiscales (IEF), Madrid.

<sup>28</sup> L. HOYT, D. GOPAL-AGGE, «The Business Improvement District Model: A Balanced Review of Contemporary Debates», *Geography Compass*, vol. 1, núm. 4, 2007, pp. 946-958 (esp. p. 949).

<sup>29</sup> En Escocia se sigue la misma lógica, aunque el Parlamento escocés ha permitido que cada BID en particular pueda decidir si también los propietarios están obligados a pagar. No obstante, en el momento actual

En Alemania, los propietarios de la zona están obligados a pagar un tributo especial (*Sonderabgabe*)<sup>30</sup> que se calcula básicamente a partir de dos parámetros: el presupuesto del BID y el equivalente al valor catastral de los inmuebles gravados, sin que pueda exceder del 10 por 100 del valor inicial de la propiedad<sup>31</sup>, si bien el tipo de gravamen de este tributo establecido para los diferentes BID actualmente operativos en Alemania es sustancialmente inferior<sup>32</sup>. La recaudación de este tributo es realizada por la Administración tributaria municipal, que puede detraer una cantidad de la recaudación obtenida en concepto de gastos de gestión, y debe entregar el montante restante a la organización que gestiona el BID. Las cantidades recaudadas varían enormemente de unos BID a otros<sup>33</sup>.

Con carácter general, en todos los modelos comparados, las cuotas económicas pagadas por los miembros del BID son recaudadas junto con los impuestos locales por las autoridades municipales y, después, son transferidas al órgano de gobierno del BID para que las destine al ejercicio de actividades o prestación de servicios en beneficio de la organización.

Otra característica distintiva de los BID es que cuentan con estructuras profesionalizadas, especializadas en la promoción económica urbana. La seguridad de disponer de la necesaria financiación permite a los BID contar con buenos profesionales, capacitados para diseñar estrategias efectivas y rendir cuentas sobre los resultados obtenidos.

La rendición de cuentas es, sin duda, una de las claves del éxito de los BID. En efecto, una destacable particularidad de los BID es su duración limitada en el tiempo. El establecimiento de un BID se autoriza para un plazo de tiempo prefijado que, como regla general, suele ser de cinco años. Una vez transcurrido dicho plazo, se puede solicitar

---

uno de los debates abiertos que suscita mayor interés es el de la inclusión de los propietarios como financiadores en el caso de Inglaterra y Gales. Ya se están iniciando algunas experiencias en Londres, la única ciudad de estos dos territorios donde se ha permitido incluir a los propietarios como contribuyentes. Á. COSTELA SÁNCHEZ, «Los *Business Improvement Districts* (BIDs): implantación en Europa, experiencia en el Reino Unido, y futuro». *Comunicación presentada en el VII Congreso Internacional en Gobierno, Administración y Políticas Públicas (GIGAPP) celebrado en Madrid*, 2016.

<sup>30</sup> Sobre esta categoría tributaria M.<sup>a</sup> L. ESTEVE PARDO, «Las cuotas obligatorias de las Áreas de Promoción Económica Urbana. Otro supuesto que podría encajar en la categoría de “carga tributaria especial” (*Sonderabgabe*)», en A. CUBERO TRUYO (dir.), *Tributos asistemáticos del ordenamiento vigente*, Tirant lo Blanch. Valencia, 2018, 583-596.

<sup>31</sup> Solo la ley de Hesse no ha establecido un límite máximo al tipo de gravamen del tributo para financiar los BID.

<sup>32</sup> M. JAGUTTIS, *Gesteuerte Freiheit: Das Urban Governance Instrument des Improvement Districts und Verfassungsrecht*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2014, pp. 162-165; M.<sup>a</sup> L. ESTEVE PARDO, «Financiación de actuaciones público-privadas de promoción del comercio urbano mediante tributos: la experiencia alemana», *Quincena Fiscal*, núm. 22, 2015, pp. 21-47 (esp. p. 40).

<sup>33</sup> Las cantidades oscilan entre los 40.000 euros anuales del BID Baunatal, en Hesse, y los presupuestos de entre 3 y más de 5 millones de euros que manejan diferentes BID de Hamburgo para periodos de 5 años (como los BID *Neuer Wall* o *Passagenviertel*). Übersicht der BID-Initiativen nach Bundesländern - Stand März 2019, Informe elaborado por la DIHK-Deutscher Industrie- und Handelskammertag (Confederación de Industria y Comercio alemana), <https://www.dihk.de/resource/blob/4082/366541df66b30cbe6c53e98ce62298cfl/bid-deutschland-data.pdf> consultado por última vez en mayo de 2020.

que el BID vuelva a ser aprobado, siguiendo los mismos pasos y cumpliendo los mismos requisitos necesarios para su primera constitución. No existe un límite a las sucesivas renovaciones de los BID y, de hecho, los primeros BID que aparecieron tienen ya una larga trayectoria que se acerca a los cincuenta años.

Esta limitación de su vigencia temporal, sometida a sucesivas renovaciones, estimulan la rendición de cuentas, tanto a sus miembros como a las diferentes administraciones implicadas. Ello obliga a los gerentes de los BID a dedicar un notable esfuerzo a atender las demandas de sus socios, así como a identificar los retos que se vayan presentando y a darles respuesta, atendiendo a las necesidades específicas de cada concreto BID, pues solo así se aseguran la renovación del BID. Con la finalidad de contrastar los resultados obtenidos, en los últimos años se han ido estableciendo indicadores para evaluar los resultados de los BID, sistemas de acreditación de calidad en la gerencia, así como estándares mínimos de transparencia y rendición de cuentas<sup>34</sup>. Este sistema periódico de rendición de cuentas permite también a los miembros del BID evaluar el uso que se ha hecho de su contribución económica y solo prestarán su conformidad a la renovación si están satisfechos con los resultados.

El sistema está dando buenos resultados: la tasa de renovación de los BID es muy alta y en las segundas y sucesivas renovaciones aumentan tanto los porcentajes de aprobación como la participación en las votaciones<sup>35</sup>, lo que revela que el conocimiento de las actividades del BID, así como el apoyo que recibe por parte de sus miembros, mejora y aumenta con el paso del tiempo.

En resumen, existen BID con particularidades y funciones muy diversas entre sí, tanto por lo que se refiere a su estructura organizativa, al tipo de entidad en que se configuran jurídicamente, al tamaño del área en que actúan, a su presupuesto, actividades que desarrollan, tipo de entorno urbano en el que actúan, régimen jurídico, etc. Sin embargo, todos ellos presentan las siete notas distintivas que se acaban de detallar sobre la iniciativa para su creación, el proceso democrático para su constitución, la autorización por parte del poder público, las actuaciones que desarrollan, su peculiar sistema de financiación, la profesionalización de su gerencia y su duración limitada en el tiempo, sometida en su caso a renovaciones también temporales. Por muy diversas que sean sus estructuras, si reúnen estas características, se tratará de BID. Por el contrario, aunque la finalidad y actuaciones de otras iniciativas puedan ser muy similares a las de un BID, si falta alguno de estos rasgos, no se podrá considerar que sigue el modelo BID.

---

<sup>34</sup> The BID Foundation, un organismo independiente creado para representar a los BID de Reino Unido y apoyar su crecimiento y desarrollo, ha fijado unos estándares mínimos de buen gobierno y asesora a sus miembros para lograrlos. <https://www.placemanagement.org/special-interest-groups/welcome-to-the-bid-foundation/bid-events-and-services/industry-minimum-standards/>, consultado por última vez en mayo de 2020.

<sup>35</sup> The BID Foundation, *A State-Of-The-Art Review of Business Improvement Districts in the UK: Setting the agenda for policy, practice and research*, Institut of Place Management, Manchester Metropolitan University, Manchester, abril 2019, pp. 32-33.

## 2. Aparición, desarrollo y expansión internacional

El primer BID del mundo nació en el *west-end* de Toronto al inicio de 1970.

Los comercios de la Bloor Street West languidecían debido al descenso del número de peatones que circulaban por sus aceras. La causa de este descenso era la apertura de una línea de metro, con bocas en ambos extremos de la calle, que pasó a sustituir al anterior tranvía que circulaba por la superficie. Uno de los propietarios no se resignó a lo que parecía el signo de los tiempos, el declive de la actividad de los centros urbanos ante la abrumadora competencia de nuevos focos de atracción: los grandes *malls* que aparecían por doquier. Convencido de que la unión hace la fuerza, transmitió su convicción a otros comerciantes y solicitaron al Ayuntamiento de Toronto su colaboración para poner en marcha «su» iniciativa de desplegar una estrategia para atraer de nuevo a visitantes y potenciales clientes y evitar la degradación de la calle en la que tenían sus negocios. Para tener éxito eran conscientes de que era imprescindible que todos los comerciantes contribuyeran a sostener económicamente esta iniciativa. En otras palabras, debían solventar el problema de los *free riders* y ello solo sería posible si desde el poder público se establecía la obligación de realizar aportaciones económicas al presupuesto del BID una vez la mayoría de comerciantes implicados dieran su aprobación al *business plan* presentado y a la aportación económica necesaria para ponerlo en práctica.

El Ayuntamiento apoyó su iniciativa y en 1969 la provincia de Ontario promulgó la ley que habilitaba a los ayuntamientos a crear *Business Improvement Areas* y establecer contribuciones económicas obligatorias. En enero de 1970 el Ayuntamiento de Toronto aprobó la Ordenanza Municipal núm. 170-70 que autorizó el primer BID. Así se constituyó legalmente el *Bloor West Village*<sup>36</sup>. Y así se estableció una «cabeza de playa» en lo que sería una lucha global por la supervivencia de los centros urbanos, las plazas de los pueblos y las calles comerciales de barrio de gran parte de las ciudades de un extremo a otro del mundo<sup>37</sup>.

Desde entonces, el número de BID ha experimentado un gran crecimiento en Canadá<sup>38</sup> y desde allí el fenómeno se extendió con rapidez por Estados Unidos. De la órbita norteamericana pasó a expandirse a varios continentes, en lo que de manera afortunada H. VILLAREJO GALENDE ha descrito como el «*BID Bang*». Existen BID en Australia y Sudáfrica.

En Europa se han implantado desde 2003 en Inglaterra y Gales, y posteriormente también en Escocia (2006) e Irlanda del Norte (2013). En diciembre de 2018 existían

---

<sup>36</sup> L. HOYT, «Importing ideas: The transnational transfer of urban revitalization policy». *International Journal of Public Administration*, vol. 29, 2006, pp. 221-243 (esp. p. 229).

<sup>37</sup> G. S. RIGAKOS, «Urban pacification: The Rise of the Business Improvement District», *Paper presented at the Socialist Studies Conference*, University of Ottawa, 2 de junio de 2015, pp. 1-7, p. 2.

<sup>38</sup> K. WARD, «Policies in Motion, Urban Management and State Restructuring: The Trans-Local Expansion of Business Improvement Districts», *International Journal of Urban and Regional Research*, 30 (1), pp. 54-75 (esp. p. 57).

en todo Reino Unido 303 BID, más de 50 solo en Londres<sup>39</sup>. En Alemania, fue la ciudad-estado de Hamburgo la pionera en aprobar una normativa específica sobre BID en diciembre de 2004<sup>40</sup>. Poco después, los dos primeros BID de Hamburgo (*BID Sachsentor* y *BID Neuer Wall*) entraron en funcionamiento. En enero de 2007 se introdujo un nuevo párrafo en el Código Federal de Urbanismo (*Baugesetzbuch*-§171f BauGB), bajo la denominación «iniciativas privadas en el desarrollo urbano» (*Private Initiativen zur Stadtentwicklung*), que aclara la competencia de los *Länder* para legislar sobre las iniciativas privadas para el desarrollo urbano<sup>41</sup> y permite expresamente a los *Länder* adoptar las medidas que estimen convenientes para financiar los gastos que comporten estas iniciativas y evitar así el problema de los *free-riders*. Sobre la base de este precepto, los *Länder* alemanes pueden ahora aprobar leyes específicas en esta materia<sup>42</sup>. Hasta ahora, diez *Länder* lo han hecho y en la ciudad de Hamburgo, donde los BID han tenido un crecimiento muy notable y sin comparación con el resto de Alemania, existen ya 14 BID y hay otros en fase de preparación<sup>43</sup>.

También cuentan con BID Irlanda, Países Bajos y Suecia.

Por otra parte, la expansión de los BID no ha sido únicamente geográfica, sino también sectorial. Como se ha expuesto, el origen de los BID se encuentra en la voluntad de revitalizar los centros urbanos con el fin de mantener y mejorar el comercio de una concreta zona urbana. El modelo BID se basa en una idea sencilla: los esfuerzos colectivos logran mejores resultados que la suma de esfuerzos individuales, pero para ello hay que lograr que todos compartan y hagan suyo el empeño del grupo. Por tanto, el modelo se puede emplear también en otros ámbitos en los que también se persigan objetivos que respondan a intereses comunes.

Esta evolución de los BID es observable ya en sectores como polígonos industriales, turismo y ocio, por citar los ejemplos más desarrollados.

La aplicación del modelo BID a la gestión de los polígonos industriales tiene ya cierto recorrido. En Reino Unido representan el 10 por 100 de los poco más de 300 que operan actualmente en su territorio<sup>44</sup> y de forma general se caracterizan por centrarse en cuestiones de seguridad y prevención de delitos. Asimismo, persiguen otras finalidades como mejoras físicas en su accesibilidad, modernización de la logística e incrementar su impacto económico.

---

<sup>39</sup> The BID Foundation, 2019, *op. cit.*, p. 15.

<sup>40</sup> Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED), de 28 de diciembre de 2004.

<sup>41</sup> U. BATTIS, M. KRAUTZBERGER y R.-P. LÖHR, *Baugesetzbuch*.11.ª ed., C. H. Beck. München, 2009, pp. 1218-1220.

<sup>42</sup> S. KREUTZ, «Urban Improvement Districts in Germany: New legal instruments for joint proprietor activities in area development», *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, vol. 2, núm. 4, 2009, pp. 304-317 (esp. p. 305).

<sup>43</sup> DIHK, 2019, *op. cit.*

<sup>44</sup> The BID Foundation, 2019, p. 37.

Desde mediados de la primera década del siglo XXI se observa una fuerte expansión del modelo BID al sector turístico en Estados Unidos. Los *Tourism Improvement Districts* (TID) nacieron en California, donde se estableció el West Hollywood TID. El estado de California promulgó la *California Tourism Marketing Act*<sup>45</sup> (SB256) en 1995, que habilitaba la autoimposición de *assessments* a las empresas que se beneficien de los viajes y el turismo. Esta contribución obligatoria la establecen los ayuntamientos y suele calcularse en función de las ventas de plazas hoteleras<sup>46</sup>. Tras unos inicios algo tibiamente, su número ha crecido considerablemente —en 2017 existían 153 TID en once estados— y se han extendido principalmente por la Costa Oeste de Estados Unidos<sup>47</sup>.

En Reino Unido también se constata la expansión del modelo BID al turismo. Todavía representan un porcentaje bajo respecto del total de los BID, pero la tendencia es creciente. Mientras los BID «tradicionales» se centran en la promoción de áreas geográficas muy precisas, los BID turísticos tienen un enfoque marcadamente sectorial y su zona de actuación es mucho más extensa, desbordan ampliamente el ámbito municipal<sup>48</sup>.

Asimismo, están apareciendo ya BID dedicados en exclusiva al sector del ocio o que combinan diversas finalidades, como la promoción comercial y del ocio de forma simultánea que lleva a cabo el *Liverpool Retail and Leisure BID*<sup>49</sup>.

### 3. Evidencias

La rápida expansión de los BID por los diferentes continentes y el elevado número de BID operando en la actualidad constituyen un claro indicador de las bondades del modelo como eficaz instrumento de gestión de los centros urbanos.

Expuestos de manera muy sintética, entre los resultados logrados por los BID, se cuentan los siguientes<sup>50</sup>.

La figura del BID contribuye al desarrollo económico de la zona donde actúa. La experiencia ha demostrado que tienen capacidad para impulsar las zonas urbanas y evitar su deterioro, al ser herramientas útiles para la atracción de nuevos negocios e inversiones. A ello se puede añadir que han tenido una incidencia positiva en las decisiones sobre el

---

<sup>45</sup> <https://law.justia.com/codes/california/2018/code-gov/title-2/division-3/part-4.7/chapter-1/>, consultado por última vez en mayo 2020.

<sup>46</sup> L. JOHN y D. MORGENTHALER, *Tourism Improvement Districts - Implementation & Impact*, 2013, p. 6, <https://dmoproz.com/Portals/0/KnowledgeBank/TIDJohnMorgenthalerPaper.pdf>, consultado por última vez en mayo 2020.

<sup>47</sup> Civitas Advisors, *Tourism Improvement Districts - A National Study of Results*, 2017, p. 4, <http://www.civitasadvisors.com/resources/research/tourism-improvement-district/>, consultado por última vez en mayo 2020.

<sup>48</sup> The BID Foundation, 2019, p. 28.

<sup>49</sup> <https://www.liverpoolbidcompany.com/>.

<sup>50</sup> Entre otros, M. WARNER, J. QUAZI, B. MORE, E. CATTAN, S. BELLEN y K. ODEKON, *Business Improvement Districts: Issues in Alternative Local Public Service Provision*, 2002, Extension publication, <http://cms.mildredwarner.org/p/54>, consultado por última vez en mayo de 2020.

destino de los recursos públicos. Al financiarse los servicios suplementarios que prestan los BID mediante contribuciones finalistas de sus miembros, los ingresos públicos no disminuyen y pueden dedicarse a una prestación más redistributiva de los servicios públicos municipales. Asimismo, y desde la perspectiva de la gestión del espacio público, los BID facilitan que el proceso de toma de decisiones sobre la mejora de la vitalidad y la sostenibilidad de determinadas zonas urbanas sea más democrático, con la participación de todos los sujetos afectados, y un control más efectivo a través de un procedimiento de rendición de cuentas. Es decir, son un buen instrumento de gobernanza.

No conviene ignorar, sin embargo, que los BID han recibido también críticas desde diversos frentes. Se les acusa de implantarse en las áreas urbanas económicamente más desarrolladas y no en los barrios más deprimidos, adonde se desplazan los grupos sociales de alguna manera considerados indeseables (delincuentes, personas sin hogar, vendedores ambulantes, etc.)<sup>51</sup> y que son un instrumento de gentrificación. Se ha considerado asimismo que pueden facilitar e incrementar la desigual provisión de los servicios públicos dentro de un mismo municipio, favoreciendo a las zonas con más recursos, y que pueden llegar a constituirse en una forma de gobiernos «paralelos», con problemas de legitimación democrática y de escasa transparencia, y que conducen a la privatización de los espacios públicos<sup>52</sup>.

Debe hacerse constar, no obstante, que la mayor parte de estas críticas se han formulado respecto de los BID estadounidenses. A la hora de plantear una eventual incorporación del modelo BID en nuestro país resulta inexcusable tener muy presentes estos problemas y realizar un proceso de adaptación del modelo que pase por alejarse decididamente de la variante estadounidense, como se hizo en Alemania, al considerar que la tradición jurídico-administrativa, el modelo de urbanismo y la concepción del espacio público en ambos países difieren demasiado<sup>53</sup>. En nuestro caso, la regulación hecha por los diferentes *Länder* alemanes puede ser un referente singularmente adecuado no solo para evitar estos peligros, sino porque nuestros sistemas jurídicos respectivos son semejantes, como también lo son la estructura política de ambos Estados y nuestra tipología de ciudad compacta.

Los trabajos basados en el análisis cualitativo de los datos empíricos concluyen que los BID han sido claramente efectivos en dos ámbitos específicos: reducción de la criminalidad y aumento del valor de los inmuebles<sup>54</sup>. Se ha podido constatar también que

---

<sup>51</sup> P. STEINKE, «The Pros and Cons of Philadelphia's Business Improvement Districts», *The Next American City*, <https://nextcity.org/>.

<sup>52</sup> Recoge estas y otras críticas H. VILLAREJO GALENDE, «Espacios públicos gobernados privadamente», *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, núm. 101, 2008, pp. 101-116. Desde entonces esta autora ha cambiado de forma notable su posición.

Su posición actual la recoge en «Colaboración público-privada para la revitalización de espacios urbanos: la introducción de los Business Improvement Districts en el ordenamiento jurídico español», *Revista de Gestión Pública*, vol. III, núm. 2, 2014, pp. 235-277.

<sup>53</sup> J. KERSTEN, 2007, *op. cit.*, p. 124.

<sup>54</sup> L. HOYT, «Do Business Improvement District Organizations Make a Difference? Crime in and around Commercial Areas in Philadelphia», *Journal of Planning Education and Research*, 25, 2005, pp. 185-199 (esp. pp. 194-198).

participan activa y positivamente<sup>55</sup> en la gobernanza urbana<sup>55</sup>, de manera que se puede afirmar que contribuyen de forma provechosa a la vida en los espacios públicos (*net contributors to public life*)<sup>56</sup>. En general, se considera que son un buen instrumento en manos de los gobiernos locales para evitar el deterioro urbano y para estimular el desarrollo económico<sup>57</sup>.

El hecho es que los BID reciben el apoyo desde posiciones muy diversas: pequeñas y grandes empresas, partidos políticos conservadores y progresistas, por aquellos que defienden el decrecimiento y la sostenibilidad y quienes apuestan por la expansión del crecimiento económico<sup>58</sup>.

La aceptación de los BID desde sectores tan diferentes e incluso, en ocasiones, contrapuestos, se explica por la gran flexibilidad del modelo, que puede adaptarse a las necesidades e intereses más diversos<sup>59</sup>.

El análisis de la aparición, desarrollo y la forma en que los BID se han expandido por todo el mundo permite alcanzar diversas conclusiones.

Las dos primeras guardan relación con las ventajas del modelo. Si empresarios y propietarios de inmuebles de partes muy diferentes del mundo han apostado por el modelo BID, es porque son conscientes de que este instrumento les reporta beneficios tangibles: son ellos mismos los que deciden las actuaciones a emprender y el BID responde directamente ante ellos. Por otra parte, el hecho de que países tan heterogéneos hayan decidido adoptar el modelo implica que, tanto a nivel urbano como a nivel cultural, puede ser caracterizado como un modelo flexible en lo que a su comprensión y aplicación práctica se refiere.

En tercer lugar, se constata que existen numerosas variaciones del mismo modelo. Si bien todos reúnen las siete características antes expuestas, en cada país se ha procedido a la previa adaptación del modelo a sus requerimientos y necesidades. Es más, dentro de cada Estado pueden coexistir diferentes modelos, como sucede en Estados Unidos, Reino Unido o Alemania, entre otros.

Por último, la flexibilidad del modelo que antes se ha mencionado, unida a su capacidad adaptativa a las necesidades más diversas, hacen de los BID un instrumento extraordinariamente versátil, que puede ser aplicado a las finalidades más diversas.

---

<sup>55</sup> G. MORÇÖL, T. VASAVADA y S. KIM, «Business Improvement Districts in Urban Governance: A Longitudinal Case Study», *Administration & Society*, vol. 46 (7), 2013, pp. 796-824 (esp. pp. 813-815).

<sup>56</sup> R. BRIFFAULT, 1999, *op. cit.*, p. 477.

<sup>57</sup> L. REYNOLDS, «BIDs in the U.S.: Policy Perspectives After the First 25 Years», Documento presentado en el Seminario Internacional «De los Business Improvement Districts a las Áreas Comerciales Urbanas», celebrado en Madrid en marzo de 2015, pp. 1-22 (esp. p. 21).

<sup>58</sup> J. MITCHELL, «Business Improvement Districts and the “New” Revitalization of Downtown», *Economic Development Quarterly*, vol. 15 núm. 2, 2001, pp. 115-123 (esp. p. 116).

<sup>59</sup> E. PEYROUX, R. PÜTZ y G. GLASZE, «Business Improvement Districts (BIDs): The Internationalization and Contextualization of a Travelling Concept», *European Urban and Regional Studies*, 19 (2), 2012, pp. 111-120 (esp. p. 117).

### III. ¿IMPLANTACIÓN DE LOS BID EN ESPAÑA?

#### 1. Contextualización

Los BID son ya «viejos conocidos» en nuestro país. El interés por el modelo se remonta por lo menos al año 2000<sup>60</sup> y las primeras tentativas para promover su implantación en España datan de poco después.

Es esta una demanda de numerosas asociaciones y entidades representativas del sector del comercio de toda España. También la han hecho suya diversas administraciones, tanto autonómicas como locales, así como partidos políticos de tendencias ideológicas muy dispares<sup>61</sup>. Desde el año 2012, en el que se inicia la remontada de la anterior crisis económica, los esfuerzos para lograr que el modelo BID pueda ser operativo en nuestras ciudades se han intensificado de forma muy notable y las iniciativas presentadas han alcanzado un grado de elaboración mucho más elevado, algunas incluso en la forma de texto articulado.

Haciendo un rápido repaso, cabe recordar que, en febrero de 2012, el Grupo Parlamentario Socialista registró en el Parlamento de Catalunya una Proposición de ley (texto articulado) para regular las áreas de promoción de la economía urbana (APEU) siguiendo el modelo BID. Dos meses más tarde, la ahora desaparecida *Convergència i Unió* registró a su vez una Proposición no de ley para reformar la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que permitiera la colaboración público-privada en la financiación de la gestión y promoción de los centros comerciales urbanos. En junio del mismo año, el Partido Nacionalista Vasco presentó una Proposición no de ley en el Parlamento Vasco en la que se solicitaba la introducción de los BID, y en el mes de septiembre, el Gobierno de la Generalitat de Cataluña aprobó la memoria previa al inicio de la tramitación del Anteproyecto de Ley por el cual se regulan las denominadas *Comunitats de Promoció d'Iniciatives Empresariales* (CPIE). Poco después, en marzo de 2013, el Partido Popular de la Comunitat Valenciana presentó a la Mesa de Les Corts una Proposición no de ley sobre la implantación de modelos de gestión conjunta en las áreas comerciales urbanas de la Comunitat. En marzo del año siguiente, el Grupo Parlamentario Popular en el Congreso de los Diputados presentó una Proposición no de ley para instar al Gobierno a impulsar la gestión de áreas comerciales urbanas, tomando como referencia el modelo de los BID<sup>62</sup>.

También el Ministerio de Economía y Competitividad en su *Plan Integral de Apoyo a la Competitividad del Comercio Minorista de España 2014* proyectaba establecer un mar-

---

<sup>60</sup> La revista *Gestión y análisis de políticas públicas*, dedicó de forma monográfica su núm. 19 (2000) a «Partenariados público-privados en la gestión de centros urbanos».

<sup>61</sup> Cfr. H. VILLAREJO GALENDE, 2014, *op. cit.*, pp. 251-254.

<sup>62</sup> *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, Congreso de los Diputados, Serie D, núm. 431, 31 de marzo de 2014, pp. 18-19. La Comisión de Economía y Competitividad, en su sesión del día 11 de junio de 2014, aprobó la citada Proposición no de Ley. *BOCG*, Serie D, núm. 483, 25 de junio de 2014, p. 24.

co normativo para los centros comerciales abiertos siguiendo los modelos comparados de BID<sup>63</sup>.

Por su parte, el Parlamento de Navarra aprobó en enero de 2015 una resolución por la que se exigía al Gobierno de Navarra a «avanzar en la implantación de modelos de gestión conjunta en las áreas comerciales urbanas de Navarra [...], tomando como referencia el modelo de los *Business Improvement Districts* (BID)»<sup>64</sup>.

En el ámbito local también se han producido movimientos en el mismo sentido. Ante la inactividad del legislador estatal, en mayo de 2014, el Ayuntamiento de Madrid aprobó la Ordenanza de Dinamización de Actividades en Dominio Público que permitía la creación de las «Zonas de Iniciativa Emprendedora» (ZIE), que pueden solicitar la ordenación de contribuciones especiales con el objeto de asegurar la financiación de servicios para promover actuaciones de dinamización en el espacio público<sup>65</sup>. Más recientemente, en noviembre de 2016 el Ayuntamiento de Barcelona decidió impulsar dos BID piloto en la ciudad al tiempo que estudia junto con el sector fórmulas para lograr una financiación estable y equitativa para esta fórmula<sup>66</sup>.

Estas iniciativas no han conseguido plasmarse en la aprobación de una ley que permita a ayuntamientos autorizar la constitución de BID en su término municipal. Desde el sector público, son muchos los ayuntamientos los que, junto con algunas Comunidades Autónomas, llevan años clamando por la promulgación de la imprescindible legislación habilitante. Otro tanto puede decirse de numerosas organizaciones sectoriales que solicitan infatigablemente la implantación del modelo.

Razones de diverso orden pueden explicar que todas estas tentativas no hayan prosperado.

En primer lugar, la aversión de muchos dirigentes políticos a adoptar medidas que puedan ser percibidas como un aumento de la presión fiscal. En todas las experiencias comparadas que se toman como referente, los BID se financian mediante algún tipo de tributo. Ciertamente se trata de un tributo de perfiles muy peculiares, pues solo quedan obligados a satisfacerlo quienes hayan decidido de forma mayoritaria constituir un BID, no el conjunto de los contribuyentes de un municipio. Por otra parte, los ingresos que se obtengan no se destinan a sufragar el conjunto de los gastos públicos del municipio, sino que fluyen al BID, y son sus miembros los obligados a satisfacer este peculiar tributo, quienes deciden el uso que se les dará. Pese a ello, diversas instancias han manifestado

---

<sup>63</sup> No obstante, el borrador de anteproyecto de ley para la Dinamización de las Áreas Comerciales Urbanas (ACU) que circuló entonces no respondía al modelo BID en absoluto, puesto que no solo no establecía una nueva obligación de pago, sino que basaba su financiación de las ACU en la transferencia del 95 por 100 de la cuota íntegra del IBI satisfecho por sus comerciantes.

Otro aspecto en el que estas ACU se distanciaban notablemente del modelo BID es que parecían plantearse como una forma de gestión privada de espacios públicos.

<sup>64</sup> Moción publicada en el *BOPN*, núm. 124, de 14 de noviembre de 2014.

<sup>65</sup> *BO*. Ayuntamiento de Madrid, núm. 7.183, 9 de junio de 2014, pp. 6-14.

<sup>66</sup> *Expansión*, 7 de diciembre de 2016.

claras reticencias al establecimiento de un tributo para financiar los BID en España, debido al coste político que supone cualquier anuncio de aumento de la carga tributaria.

Por otra parte, la primera reacción a la demanda de una regulación legislativa específica para los BID suele ser la de intentar encajar el modelo en alguna figura preexistente en nuestro ordenamiento. Entre las opciones barajadas figuran, entre otras, institutos como las comunidades de vecinos o las corporaciones de derecho público<sup>67</sup>, o fórmulas híbridas, como la constitución de entidades de adscripción obligatoria para todos los empresarios situados en un área, lo que conllevaría a su vez la obligación de satisfacer las correspondientes cuotas de afiliación<sup>68</sup>. Esta opción, aunque tentadora —ya que en todo caso descarta la creación de una nueva figura tributaria o un recargo sobre un tributo ya establecido<sup>69</sup>—, presenta un grave peligro: desvirtuar la verdadera esencia de los BID y, con ello, la pérdida de sus características clave que están en la raíz de sus buenos resultados. A este respecto, el hecho de que en todas las experiencias comparadas el establecimiento de los BID haya ido precedido de la aprobación de legislación habilitante específica es un elemento de obligatoria reflexión.

Pese a las reticencias a aceptar la naturaleza tributaria de las aportaciones económicas obligatorias que caracterizan a los BID o, cuando menos, a admitir públicamente esta naturaleza, su indudable proximidad al instituto jurídico del tributo ha conducido a la conclusión de que su regulación básica debería hacerse en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Pues bien, el legislador estatal no ha mostrado hasta el momento intención de modificar esta norma y abrir así la puerta a las Comunidades Autónomas a legislar sobre el régimen jurídico de los BID y a los ayuntamientos a autorizarlos. Sin la intervención del legislador estatal, Comunidades Autónomas y gobiernos locales se enfrentan al dilema de abandonar sus aspiraciones de implantar un instrumento que consideran idóneo para revitalizar la actividad económica urbana o de tomar la iniciativa de su regulación legal y enfrentarse a impugnaciones más que probables.

Otro factor a tener en cuenta es, sin duda, la extrema polarización política que estamos viviendo estos últimos años y las enormes dificultades que supone para alcanzar los consensos necesarios para aprobar cualquier medida legislativa. Y eso sin mencionar el tinte ideológico que se atribuye automáticamente a toda medida que no proceda del propio grupo político o, al menos, de la misma tendencia ideológica, ya sea en términos económicos, sociales o de estructura política del Estado.

Estas circunstancias de la vida política son las que, de momento, han frenado la adopción de las iniciativas que han alcanzado una fase más avanzada de elaboración. Los gobiernos de Navarra y Cataluña han presentado ya Anteproyectos de ley que dan una

---

<sup>67</sup> Cfr. *Conclusiones del grupo de expertos*, constituido por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y el Consejo Superior de Cámaras de Comercio de España. Las conclusiones se presentaron en 2011. Disponible en <http://es.slideshare.net/villarejoh/conclusiones-grupo-de-expertos-areas-promocin-iniciativas-empresariales> [15-12-2014].

<sup>68</sup> H. VILLAREJO GALENDE, 2014, *op. cit.*, pp. 254-268.

<sup>69</sup> *Ibid.*, p. 255.

regulación completa a los que pretenden ser sus propios BID. El pasado mes de agosto finalizó el trámite de participación ciudadana del proceso normativo del Anteproyecto de Ley Foral de las Áreas de Promoción económica<sup>70</sup>. En un estado de tramitación similar se encuentra el Avantprojecte de Llei de les Àrees de Promoció Econòmica Urbana (APEU) preparado por la Generalitat de Catalunya<sup>71</sup>.

En este contexto de fuerte polarización y enfrentamiento político supone un rayo de esperanza la aprobación el pasado mes de noviembre por las Cortes de Aragón de una Proposición no de ley que insta al Gobierno autonómico a iniciar los trámites legislativos necesarios para la recepción en la normativa aragonesa de los BID. La Proposición, presentada por Ciudadanos, contó con el voto favorable de todos los grupos con representación en las Cortes de Aragón, con el único voto en contra del representante de IU, previa aceptación de una enmienda presentada conjuntamente por los partidos en el Gobierno autonómico —PSOE, Podemos, CHA y PAR—<sup>72</sup>.

## 2. Medidas legislativas necesarias

En otros trabajos, H. VILLAREJO y yo hemos realizado propuestas para la adaptación del modelo internacional BID a nuestro ordenamiento jurídico<sup>73</sup>. No procede reiterar aquí nuestra propuesta, ya que no se trata tanto de presentar una posible regulación, como de señalar las intervenciones normativas necesarias para permitir la existencia de BID españoles y las instancias competentes para llevarlas a cabo.

A este respecto, la cuestión central y más conflictiva es sin ningún género de dudas la regulación de la «cuota del BID», la contribución económica que deben satisfacer todos aquellos que se benefician del establecimiento de un BID. Esta «cuota» constituye un supuesto inequívoco de prestación patrimonial de carácter público que, de acuerdo con el art. 31.3 de la Constitución, solo puede establecerse mediante ley. Más allá de esta caracterización como prestación patrimonial de carácter público, su naturaleza jurídica es difusa. Pese a destinarse a financiar gastos de naturaleza privada, puesto que los BID son entidades privadas, determinados rasgos de esta cuota la aproximan a la figura del tributo. De hecho, en todas las regulaciones foráneas aquí analizadas —Estados Unidos,

<sup>70</sup> [https://www.navarra.es/home\\_es/Temas/Empleo+y+Economia/Comercio+y+artesania/Comercio/Areas+de+Promocion+Economica.htm](https://www.navarra.es/home_es/Temas/Empleo+y+Economia/Comercio+y+artesania/Comercio/Areas+de+Promocion+Economica.htm), consultado por última vez en mayo de 2020.

<sup>71</sup> <http://empresa.gencat.cat/cal/departament/transparencia-i-bon-govern/normativa-i-organitzacio/normativa-en-tramit/projectes-normatius-en-tramit/avantprojectes-de-llei/avantprojecte-de-llei-de-les-arees-de-promocio-economica-urbana-apeul>, consultado por última vez en mayo de 2020.

<sup>72</sup> <https://www.europapress.es/aragon/noticia-cortes-apuestan-legislar-zonas-comerciales-bid-respetando-competencias-municipales-20191121152912.html>, consultado por última vez en mayo de 2020.

<sup>73</sup> Cfr., entre otros, H. VILLAREJO GALENDE y M.<sup>a</sup> L. ESTEVE PARDO, «Gestión y promoción de la economía urbana mediante nuevas formas de gobernanza: viabilidad de la implantación del modelo internacional BID (*Business Improvement District*) en España», en M.<sup>a</sup> L. ESTEVE PARDO (dir.) y A. NAVARRO GARCÍA (coord.), *Nuevas tendencias del desarrollo de las haciendas locales*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 359-396 (esp. pp. 375-386).

Reino Unido y Alemania— la contribución a los BID es un tributo, si bien su concreta tipología difiere en cada caso.

En cualquier caso, dadas las semejanzas de la cuota del BID con un tributo, parece imprescindible que se regule por ley estatal. De acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional, el sistema tributario local es competencia exclusiva del Estado, que ha ejercitado esta competencia mediante la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Los territorios forales son una importante salvedad a este respecto, ya que son sus instituciones históricas —las tres diputaciones forales vascas y el actual Parlamento de Navarra— quienes detentan la competencia para regular sus respectivos sistemas tributarios locales. De ahí que Navarra pueda aprobar su regulación legal sin temor a que pueda ser impugnada por este motivo ante el Tribunal Constitucional, mientras que respecto de la eventual legislación catalana siempre planea, amenazante, esta posibilidad.

Por tanto, parece inexcusable o, cuando menos muy conveniente, que la implantación de los BID en España pase por la modificación del vigente Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo).

Ante las reticencias a que la adaptación del modelo BID a nuestra realidad incluya el pago de «cuotas» obligatorias, se debe insistir en una idea muy clarificadora. La regulación de los aspectos esenciales de la «cuota del BID» en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales no conllevaría su establecimiento de forma directa ni inmediata. Solo se exigirá el pago de la «cuota» en el supuesto de que se constituya de forma efectiva un BID, y eso se producirá únicamente si así lo acuerdan los propios afectados y el Ayuntamiento lo autoriza.

Por otra parte, si se desea que el modelo BID español tenga una cierta homogeneidad en todo el territorio, podría adoptarse un marco legal de carácter estatal que simplemente estableciera la posibilidad de constituir esta figura que, mediante una organización y sistema de financiación específico, presten servicios complementarios o adicionales —en ningún caso sustitutivos— de los que presta la Administración pública. De optarse por esta posibilidad, el instrumento adecuado para hacerlo sería la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de acuerdo con los apartados 13 y 18 del art. 149.1 de la Constitución, que establecen la competencia exclusiva del Estado para dictar las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, y para dictar las bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas y el procedimiento administrativo común. Ahora bien, como se ha indicado ya, la modificación de esta ley no es imprescindible, solo procede si se considera conveniente que los BID que se creen en España compartan las características, muy generales, que se acaban de enunciar. Por ello, la eventual reforma de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local no regularía directamente los BID, sino que, simplemente, permitiría que otras instancias legislativas los regulasen siempre dentro de este marco enormemente general.

La competencia para la regulación de los BID, su existencia, sus concretas características, el proceso para su aprobación, su organización y funcionamiento, etc., corres-

ponde a cada una de las Comunidades Autónomas en virtud de las competencias que haya asumido, en todo caso, de las competencias que tenga en materia de promoción económica.

La regulación de cada Comunidad Autónoma será con toda probabilidad diferente, ya que su sustrato económico, sus necesidades, la tipología de sus municipios y de su actividad económica son diversos. Así sucede, por ejemplo, en Alemania, donde las legislaciones de los diversos *Länder* divergen en algunos aspectos. Además, los modelos de Derecho comparado, aun mostrando ciertamente elementos comunes, presentan también numerosas diferencias, en una muestra palmaria de que el modelo BID se adapta a las circunstancias y necesidades específicas propias.

Esta es una de las mayores fortalezas de los BID: su flexibilidad y adaptabilidad. Y ello debe ser facilitado por un marco legal que deje el necesario margen de libertad a que cada BID se ajuste a las características, prioridades y necesidades de sus miembros y de las ciudades en las que se implanten.

Por ello, y por el necesario respeto a la autonomía local, es vital que la legislación autonómica respete un amplio ámbito de decisión para que los gobiernos locales puedan adoptar decisiones propias sobre los BID y aprobar su normativa específica. A este respecto, es necesario recalcar que la decisión final sobre la aprobación o no de un BID corresponde a los ayuntamientos, que son quienes, en definitiva, deben decidir las políticas locales sobre desarrollo económico y social urbano.

#### IV. BIBLIOGRAFÍA

- BATTIS, U.; KRAUTZBERGER, M., y LÖHR, R.-P.: *Baugesetzbuch*, 11.<sup>a</sup> ed., C. H. Beck. München, 2009.
- BRETTMO, A., y BROWNE, M.: «Business Improvement Districts as important influencers for changing to sustainable urban freight», *Cities-The International Journal of Urban Policy and Planning*, vol. 97, Elsevier, Amsterdam, 2020, pp. 1-10.
- BRIFFAULT, R.: «A Government for Our Time? Business Improvement Districts and Urban Governance», *Columbia Law Review*, núm. 99, 1999, pp. 365-477.
- «The Business Improvement District comes of age», *Drexel Law Review*, vol. 3, 2010, pp. 19-33.
- CIVITAS ADVISORS, *Tourism Improvement Districts - A National Study of Results*, 2017, <http://www.civitasadvisors.com/resources/research/tourism-improvement-district/>.
- COOK, I. R.: «Mobilising Urban Policies: The Policy Transfer of US Business Improvement Districts to England and Wales», *Urban Studies*, 45 (4), 2008, pp. 773-795 (esp. p. 779).
- COSTELA SÁNCHEZ, Á.: «Los *Business Improvement Districts* (BIDs): implantación en Europa, experiencia en el Reino Unido, y futuro», *Comunicación presentada en el VII Congreso Internacional en Gobierno, Administración y Políticas Públicas (GIGAPP) celebrado en Madrid*, 2016.
- DIHK, *Übersicht der BID-Initiativen nach Bundesländern - Stand März 2019*.
- ESTEVE PARDO, M.<sup>a</sup> L.: «Financiación de actuaciones público-privadas de promoción del comercio urbano mediante tributos: la experiencia alemana», *Quincena Fiscal*, núm. 22, 2015, pp. 21-47.

- «Las cuotas obligatorias de las Áreas de Promoción Económica Urbana. Otro supuesto que podría encajar en la categoría de “carga tributaria especial” (*Sonderabgabe*)», en A. CUBERO TRUYO (dir.), *Tributos asistemáticos del ordenamiento vigente*, Tirant lo Blanch. Valencia, 2018, pp. 583-596.
- HOUSTOUN, L. O. Jr: *Business Improvement Districts*, Ed. Urban Land Institute, Washington DC, 2012, 2.<sup>a</sup> ed.
- HOYT, L.: «Do Business Improvement District Organizations Make a Difference? Crime in and around Commercial Areas in Philadelphia», *Journal of Planning Education and Research*, 25, 2005, pp. 185-199 (esp. pp. 194-198).
- «Importing ideas: The transnational transfer of urban revitalization policy», *International Journal of Public Administration*, vol. 29, 2006, pp. 221-243.
- HOYT, L., y GOPAL-AGGE, D.: «The Business Improvement District Model: A Balanced Review of Contemporary Debates», *Geography Compass*, vol. 1, núm. 4, 2007, pp. 946-958 (esp. p. 949).
- JAGUTTIS, M.: *Gesteuerte Freiheit: Das Urban Governance Instrument des Improvement Districts und Verfassungsrecht*, Mohr Siebeck, Tübingen, 2014.
- JOHN, L., y MORGENTHALER, D.: *Tourism Improvement Districts - Implementation & Impact*, 2013, <https://dmoproz.com/Portals/0/KnowledgeBank/TIDJohnMorgenthalerPaper.pdf>.
- KERSTEN, J.: «Business Improvement Districts in der Bundesrepublik Deutschland - Urban Governance zwischen privater Initiative und staatliche Zwang», *Umwelt- und Planungsrecht* (UPR), 2007, núm. 4, pp. 121-129.
- KREUTZ, S.: «Urban Improvement Districts in Germany: New legal instruments for joint proprietor activities in area development», *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, vol. 2, núm. 4, 2009, pp. 304-317.
- LORNE, F., y WELSH, M.: «Sustainable Development and Business Improvement Districts Theoretical Basis for Community Actions at the Local Level», *The International Journal of Sustainability Policy and Practice*, vol. 8, issue 4, 2013, pp. 1-14.
- MITCHELL, J.: «Business Improvement Districts and the “New” Revitalization of Downtown», *Economic Development Quarterly*, vol. 15 núm. 2, 2001, pp. 115-123.
- *Business Improvement Districts and the Shape of American Cities*, State University of New York Press, Albany, NY, 2009.
- MORÇÖL, G.; HOYT, L.; MEEK, J. W., y ZIMMERMANN, U.: *Business Improvement Districts. Research, Theories and Controversies*. CRC Press. Nueva York, 2008.
- MORÇÖL, G., y WOLF, J. E.: «Understanding Business Improvement Districts: A New Governance Framework». *Public Administration Review*, vol. 70, núm. 6, 2010.
- MORÇÖL, G.; VASAVADA, T., y KIM, S.: «Business Improvement Districts in Urban Governance: A Longitudinal Case Study», *Administration & Society*, vol. 46 (7), 2013, pp. 796-824.
- PEYROUX, E.; PÜTZ, R., y GLASZE, G.: «Business Improvement Districts (BIDs): The Internationalization and Contextualization of a Travelling Concept», *European Urban and Regional Studies*, 19 (2), 2012, pp. 111-120.
- QUINTANA FERRER, E.: «Aportaciones económicas obligatorias para financiar áreas comerciales urbanas: naturaleza y régimen jurídico», *Tributos locales*, núm. 133, 2017, pp. 15-40.
- REYNOLDS, L.: «Taxes, fees, assessments, dues and the ‘get what you pay for’ model of local government», *Florida Law Review*, vol. 56, 2004, pp. 373-445.
- «BIDs in the U.S.: Policy Perspectives After the First 25 Years», Documento presentado en el Seminario Internacional «De los Business Improvement Districts a las Áreas Comerciales Urbanas», celebrado en Madrid en marzo de 2015.

- RIGAKOS, G. S.: «Urban pacification: The Rise of the Business Improvement District», *Paper presented at the Socialist Studies Conference*, University of Ottawa, 2 June 2015.
- The BID Foundation, *A State-Of-The-Art Review of Business Improvement Districts in the UK: Setting the agenda for policy, practice and research*, Institut of Place Management, Manchester Metropolitan University, Manchester, april 2019.
- VILLAREJO GALENDE, H.: «Espacios públicos gobernados privadamente», *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, núm. 101, 2008, pp. 101-116.
- «Colaboración público-privada para la revitalización de espacios urbanos: la introducción de los Business Improvement Districts en el ordenamiento jurídico español», *Revista de Gestión Pública*, vol. III, núm. 2, 2014, pp. 235-277.
- VILLAREJO GALENDE, H., y ESTEVE PARDO, M.<sup>a</sup> L.: «Gestión y promoción de la economía urbana mediante nuevas formas de gobernanza: viabilidad de la implantación del modelo internacional BID (*Business Improvement District*) en España», en M.<sup>a</sup> L. ESTEVE PARDO (dir.) y A. NAVARRO GARCÍA (coord.), *Nuevas tendencias del desarrollo de las haciendas locales*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2018, pp. 359-396.
- VILLAREJO GALENDE, H.; ESTEVE PARDO, M.<sup>a</sup> L., y PEIRET, C.: «Smart cities: Can Business Improvement Districts reduce the environmental footprint of urban areas?» en M. VILLAR EZCURRA, J. E. MILNE, H. ASHIABOR y M. S. ANDERSON (eds.), *Environmental Fiscal Challenges for Cities and Transport*, Edward Elgar Publishing - Critical Issues in Environmental Taxation, 2019, pp. 46-59.
- WARNABY, G.; ALEXANDER, A., y MEDWAY, D.: «Town centre management in the UK: a review, synthesis and research agenda», *The International Review of Retail, Distribution and Consumer Research*, 8 (1), 1998, pp. 15-31.
- WARNER, M.; QUAZI, J.; MORE, B.; CATTAN, E.; BELLEN, S., y ODEKON, K.: «Business Improvement Districts: Issues in Alternative Local Public Service Provision», 2002, Extension publication.