

Nombre del curso	Financiamiento Urbano a través del Cobro de Cargas Urbanísticas
Coordinadora	Catalina Molinatti
Duración	Del 8 de octubre al 21 de noviembre, 2018
Tipo	Este curso pertenece al nivel aplicado de la oferta de formación, cuyo énfasis es profundizar en el diseño y uso de instrumentos de políticas de suelo.

1. La temática

Los recursos públicos disponibles para satisfacer las carencias de infraestructura urbana en las ciudades latinoamericanas son escasos. Sin embargo, las inversiones en infraestructura pública y la regulación urbanística producen una valorización del suelo que beneficia selectivamente a algunas propiedades. Los costos de las obras, así como los impactos de los mayores índices de aprovechamiento o cambios en los usos del suelo, por ejemplo, difícilmente son recuperados.

La idea de la recuperación pública de las ganancias inmerecidas del suelo o plusvalías no es nueva en el mundo y ha despertado creciente interés en los países latinoamericanos, países como Colombia y Brasil han producido significativos avances en el tema. Particularmente en América Latina, los conceptos que definen la “gestión social de la valorización de la tierra” y la “justa distribución de cargas y beneficios” del proceso de urbanización adquieren un significado especial, considerando la desigualdad crónica tanto en la distribución de las inversiones públicas como de la riqueza en general. En este contexto, la utilización de la valorización del suelo como fuente de financiamiento es entendida como un mecanismo de control social de los instrumentos de planificación y financiamiento urbano, que permite una mejor y más justa distribución de cargas y beneficios del proceso de urbanización.

2. Descripción del curso

A través del curso se busca evidenciar la relación entre las prácticas urbanísticas de diversos instrumentos de financiamiento base suelo y el comportamiento de los mercados de suelo, así como los fundamentos jurídicos de la propiedad y de la gestión pública que los sustentan. Para ello se analizarán el marco conceptual, económico y jurídico que fundamenta diversas políticas de financiamiento urbano con cobros asociados a la recuperación de la plusvalía del suelo, generada por la inversión pública y la gestión urbanística.

Durante el desarrollo del curso se revisará una variedad de alternativas de instrumentos diseñados para financiar bienes y servicios urbanos para amplios sectores de la población, particularmente los de menores recursos. Se revisarán instrumentos de recuperación de costos de las inversiones públicas (contribución por mejoras, otras contribuciones especiales e instrumentos regulatorios urbanísticos), así como instrumentos urbanísticos de gestión de derechos de desarrollo.

Al final del curso se elaborará una tarea práctica aplicada a la realidad de los participantes, a partir de lo aprendido las semanas anteriores.

3. Contenido temático y cronograma

8 al 15 de octubre - Familiarización con la plataforma - Tutoras EAD

- Familiarización con las plataformas de educación a distancia.
- Distribución de materiales y tarea del curso.
- Presentación de docentes y tutores del curso.

16 al 22 de octubre

Semana 1 – Cuestiones jurídicas centrales en el uso de instrumentos tributarios y regulatorios
Profesora Magda Cristina Montaña - Colombia

Objetivos:

- Discutir las bases jurídicas de aplicación de instrumentos de distribución equitativa de cargas y beneficios (tributarios y regulatorios).

Pregunta clave:

- ¿Qué garantiza el derecho de propiedad?
- ¿Quién se esfuerza y quién se beneficia?
- ¿Qué son los derechos adquiridos?
- ¿Por qué aplicar instrumentos de financiación con base en las plusvalías por suelo?

Contenido:

- El principio y los sistemas jurídicos que acompañan a los instrumentos de financiación urbana con base suelo.
- Impuesto Predial como instrumento de recuperación de plusvalías.
- Otros instrumentos tributarios: Contribución especial de mejoras.
- Regulatorios urbanísticos: Venta de derechos de edificabilidad, coeficientes de aprovechamiento, cambios de uso.

23 al 29 de octubre

Semana 2 - Instrumentos para la recuperación de costos de las inversiones públicas
Profesor Oscar Borrero - Colombia

Objetivos:

- Conocer el instrumento de la contribución de mejoras y las obligaciones urbanísticas para utilizar el suelo como una fuente de financiación para la ciudad, a partir de la valorización que generan las obras públicas (vías, servicios públicos, parques, etc.) en los inmuebles.

Preguntas clave:

- ¿Cómo recuperar el costo de las obras públicas, obtener espacio público y apoyar el desarrollo urbano?

Contenidos:

- Contribución de mejoras. Análisis de métodos de cuantificación y distribución. Revisión de experiencias latinoamericanas.

- Las obligaciones urbanísticas para aplicar en espacio público, equipamiento y proyectos de transporte masivo a cambio de la mayor edificabilidad. El concepto de cargas y beneficios en el desarrollo urbano.

30 de octubre al 5 de noviembre
Semana 3 - Instrumentos de financiamiento por cobro de cargas urbanísticas
Profesora Catalina Molinatti – Argentina

Objetivos

- Conocer y debatir las posibilidades de los instrumentos y experiencias de financiamiento mediante el uso de instrumentos de financiamiento por cobro de cargas urbanísticas.

Preguntas clave

- ¿De qué mecanismos y alternativas disponemos para generar recursos para financiar el desarrollo de las ciudades?
- ¿Por qué la urbanización debe internalizar los costos?

Contenidos:

- Presentación del menú de instrumentos: Obligaciones urbanísticas, tasas de impacto, exacciones, etc.
- Revisión de la experiencia internacional: ¿Dónde se usa qué? Casos de Australia, Canadá, Inglaterra y América Latina.
- Evidencia empírica de resultados alcanzados.
- Desafíos y críticas.

6 al 12 de noviembre
Semana 4 - Operaciones urbanas
Profesora Camila Maleronka - Brasil

Objetivos:

- Conocer y debatir la experiencia brasileña en operaciones urbanas y el financiamiento urbano a través de la venta de derechos de edificabilidad.

Pregunta clave:

- ¿Cuál es la lógica de la financiación urbana a través de la venta de derechos de edificabilidad?
- ¿Qué lecciones se pueden sacar de las operaciones urbanas de Brasil para otros contextos?
- ¿El mecanismo de financiamiento condiciona el resultado de la intervención urbana?

Contenidos:

- Discusión sobre internalización de externalidades en Grandes Proyectos Urbanos.
- Presentación del instrumento Operación Urbana.
- Lógica del 'terreno virtual' y cálculo de las contrapartidas por la venta de derechos de edificabilidad.
- CEPACs.

13 al 16 de noviembre – Entrega de tarea

- Presentación de tarea.
- Formulario para evaluar el desarrollo del curso.
- Foro de cierre.

4. Método

El curso es gratuito y se desarrolla a distancia a través de la plataforma del *Lincoln Institute of Land Policy*, por lo cual es necesario que el participante tenga acceso a cualquier computadora conectada a Internet.

La duración es de **5 semanas continuas (4 de clases y una de desarrollo de la tarea)** y exige una **dedicación de 10 a 12 horas por semana**. Al inicio del curso los participantes tendrán a su disposición el programa de actividades, las tareas a desarrollar, los materiales multimedia (video), y los materiales de lectura (aprox. 60 páginas semanales), en español o portugués.

Desde el inicio del curso se conforma una comunidad virtual con los participantes, los tutores y los profesores, dentro de la cual se desarrollarán foros de debate, los cuales son considerados la herramienta básica en el método didáctico empleado. Se instrumentarán tele-clases con la participación directa del profesor y los participantes.

5. Calificación

Cada participante será evaluado de forma individual a través de los siguientes ítems:

1. un cuestionario semanal de evaluación de la lectura de los textos básicos y atención de las audioclases de referencia;
2. el nivel de participación (por semana) en los foros de discusión, y
3. la calidad del informe correspondiente a la tarea final del curso.

Se otorgará un **Certificado de Aprobación** a aquellos participantes que desarrollen **la totalidad de las actividades** (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 75/100.

Se otorgará un **Certificado de Participación** a aquellos participantes que desarrollen **por lo menos el 75% o más** de la totalidad de las actividades (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 50/100.

Certificado	Actividades	Promedio
Aprobación	Todas - 100%	75/100 o más
Participación	Por lo menos 75%	50/100 o más

Las personas que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

Lincoln Institute of Land Policy (Instituto Lincoln) es una fundación operativa privada que se enfoca en investigación, publicaciones y capacitación. Los certificados que otorga tienen formato estándar y certifican que el participante desarrolló todas las actividades solicitadas para su obtención. Serán enviados por e-mail en formato PDF después de que cada participante haya respondido el formulario

de evaluación del curso. Los certificados no incluyen código de certificación, calificación, temario ni carga horaria. Si por alguna razón, motivo o circunstancia usted necesitara probar la calificación, temario o carga horaria, por favor refiérase a este documento de convocatoria.

6. Público objetivo

El curso es de naturaleza interdisciplinaria y está orientado a directivos, académicos y profesionales del sector público y privado, integrantes de cuerpos legislativos, procuradores y jueces involucrados en materias relacionadas con la planificación y gestión urbana.

El curso requiere conocer los fundamentos del funcionamiento de los mercados de suelo y las bases jurídicas de las políticas de gestión de suelo. Para candidatos que no demuestren dominio de estos temas básicos, se tendrá a disposición material de lectura y audiovisual de apoyo durante la semana de inducción.

7. Docentes

Camila Maleronka. Licenciada en Arquitectura y Urbanismo (2000) y Administración Pública (2010), con Maestría en Vivienda (2005), Especialización en Políticas Públicas (2009) y Doctorado en Urbanismo (2010). Trabajó por diez años en proyectos de vivienda social en las regiones metropolitanas de São Paulo, Campinas y Rio de Janeiro. Entre 2010 y 2013 se desempeñó en la Dirección de Desarrollo y Gestión de São Paulo Urbanismo, empresa municipal a cargo de la gestión de Operaciones Urbanas. Consultora para el BID y para Banco Mundial. Del 2013 al 2018 trabajó en la P3urb, empresa de estructuración de proyectos inmobiliarios. **Brasil.**

Catalina Molinatti. Arquitecta por la Universidad Nacional de Córdoba. Maestra en Desarrollo Urbano por El Colegio de México y especializada en Políticas de Suelo Urbano por el Lincoln Institute of Land Policy. Participó en el Revalúo y Reforma Tributaria y desarrolló metodologías para la recuperación de plusvalías en la Municipalidad de Córdoba. Dicta cursos de postgrado sobre instrumentos de movilización de plusvalías en la Universidad Nacional de Córdoba. Consultora en planificación estratégica, en programación y gestión urbana y facilitadora de procesos participativos en diversos municipios argentinos. **Argentina.**

Magda Cristina Montaña. Abogada Urbanista. Master en Hacienda Pública y Administración Tributaria Internacional del Instituto de Estudios Fiscales, España. Experta en implementación de instrumentos de gestión y financiación de las entidades territoriales en Colombia, consultora internacional en temas de financiamiento de ciudades, investigadora del Lincoln Institute of Land Policy en temas del avance legal en América Latina de los sistemas tributarios y urbanísticos de financiamiento para el desarrollo con gestión de suelo. Ex Directora de la Dirección Distrital de Impuestos de la Secretaria de Hacienda del Distrito Capital de Bogotá. Autora de artículos sobre hacienda pública local y ordenamiento territorial. Docente de las universidades de los Andes, Rosario y Javeriana. Directora General de la firma Montaña & Consultores Asociados S.A.S. **Colombia.**

Oscar Borrero Ochoa. Economista graduado en la Universidad Nacional de Colombia, Licenciado en Filosofía y Letras de la Universidad Javeriana de Bogotá y con estudios de Sociología, Planificación



Urbana y Evaluación de Proyectos. Especialista en Avalúos de la Universidad Politécnica de Valencia (España). Fue director del CENAC (Centro Nacional de la Construcción) de 1974 a 1981 y Presidente de FEDELONJAS (Asociación Gremial de Inmobiliarios y Avaluadores de Colombia) de 1981 a 1989. Ha sido gerente de empresas constructoras y promotor de proyectos inmobiliarios desde 1980. Consultor en estudios de Mercado y Factibilidad Económica para proyectos Inmobiliarios. **Colombia.**

©copyright