

<b>Nombre del curso</b>	<b>Fundamentos e Instrumentos para la Gestión de la Valorización del Suelo</b>
<b>Coordinadora</b>	Gislene Pereira, Brasil
<b>Duración</b>	Del 1 de abril al 22 de mayo, 2019
<b>Tipo</b>	Este curso pertenece al nivel básico de la oferta de formación, cuyo énfasis es presentar los fundamentos conceptuales de las políticas de suelo.

## 1. La temática

La gestión social de la valorización del suelo tiene objetivos que van más allá de la obtención de recursos para el financiamiento urbano. Su propósito es utilizar la valorización como medio para avanzar hacia ciudades más equilibradas y con mercados de suelo más eficientes, que amplíen el acceso al suelo servido a mayores grupos de población, facilitando el alcance de otros objetivos del Estado en el territorio.

Los recursos públicos disponibles para satisfacer las carencias de infraestructura y servicios en las ciudades de América Latina son escasos y se distribuyen de manera desigual en el espacio, tanto en cantidad como en calidad. Al realizar inversiones en infraestructura y servicios públicos, el Estado genera una valorización del suelo. Esta valorización beneficia a determinados propietarios, aunque no sea resultado de su esfuerzo o inversión, produciéndose así una transferencia de recursos públicos a particulares, sin siquiera recuperar los costos de la obra pública.

Al igual que las obras, las decisiones urbanísticas referentes a cambios de uso, aumentos en densidad, ocupación o edificabilidad y regulaciones de zonificación tienen el potencial de generar nuevos procesos de valorización inmobiliaria, afectando el “mayor y mejor uso” del suelo urbano y, por lo tanto, condicionando sus precios.

La idea de la gestión de las plusvalías del suelo (ganancias extraordinarias de los propietarios bien localizados) no es nueva en el mundo y ha despertado creciente interés en los países de América Latina. Son pioneros en la región países como Colombia y Brasil, pero paulatinamente la introducción de instrumentos de políticas de suelo para recuperar y movilizar las plusvalías ha ido desarrollándose en otros países como Ecuador, Argentina, Uruguay, Guatemala y Puerto Rico, entre otros.

La gestión de la valorización del suelo implica una serie de acciones con una visión integral del territorio, desde una visión de la función pública del urbanismo, así como diversos instrumentos y actuaciones gubernamentales. Estas acciones permiten avanzar hacia una distribución más justa de los costos y beneficios del proceso de urbanización, disciplinar y reducir los efectos indeseados del mercado de suelo, y avanzar hacia ciudades más equitativas y sustentables.

## 2. Descripción del curso

El curso trabaja con una definición general de gestión social de la valorización inmobiliaria. Presenta conceptos fundamentales, discute argumentos y analiza evidencias sobre la relación entre las prácticas urbanísticas (del sector público y privado), el comportamiento de los mercados de suelo y los sustentos legales de la gestión social de la plusvalía del suelo urbano.

Se revisará una variedad de alternativas de instrumentos diseñados para redistribuir los costos y beneficios de la urbanización. Serán discutidos instrumentos urbanísticos de gestión de derechos de desarrollo, de uso del suelo conforme su función social y de regulación urbanística del mercado de suelo. Los instrumentos que se analizarán tienen en común la visión más amplia del territorio y de la importancia de instrumentos y acciones que permitan su adecuada gestión, conforme las necesidades y fines de la ciudad.

## 3. Contenido programático

1 al 7 de abril – Familiarización con la plataforma - Tutoras EaD

- Familiarización con la plataforma de educación a distancia.
- Distribución de materiales y tarea del curso.
- Presentación de docentes y tutores del curso.
- Actividad lúdica.

8 al 14 de abril

Semana 1 - Bases jurídicas para la gestión de la valorización del suelo  
Profesora Claudia Acosta – Colombia/Brasil

### Objetivos:

- Discutir sobre el origen económico de la valorización del suelo y la justicia de gestionarla en favor de todos.
- Analizar los efectos diferenciados de las decisiones y acciones públicas de la planeación sobre los ciudadanos y los precios de sus inmuebles.
- Identificar las finalidades de la intervención pública en el mercado de suelo y sus diversas alternativas.
- Reflexionar sobre la naturaleza dual de la propiedad y su función social en el ámbito urbano.

### Preguntas clave:

- ¿Cuales son las actuaciones públicas típicas del gobierno que impactan el mercado de suelo?
- ¿Qué efectos económicos tienen las actuaciones del gobierno en el mercado de suelo? ¿Es homogéneo este efecto?
- ¿Qué implicaciones tiene ser propietario? ¿Cuándo cumple el suelo una función social?
- ¿Qué objetivos persigue la gestión pública de la valorización del suelo?

### Contenido:

- Fuentes de la valorización del suelo.
- Principios rectores de la gestión de la valorización del suelo: del equilibrio, del enriquecimiento justo, del esfuerzo y el beneficio.
- Propiedad del suelo: un derecho-deber.
- Objetivos de la regulación y gestión pública del mercado de suelo.

22 al 28 de abril

Semana 2 - Instrumentos de planificación intermedia y la gestión asociada del suelo  
Profesora Maria Cristina Rojas - Colombia

**Objetivos:**

- Reconocer la relevancia de los instrumentos de planificación a escala intermedia.
- Conocer y debatir las experiencias de América Latina, con énfasis en los planes parciales colombianos, el financiamiento urbano a través del reajuste de tierras y el reparto de cargas y beneficios.
- Discutir los límites y ventajas del manejo del suelo en la escala intermedia para generar vivienda social incluyente.

**Preguntas clave:**

- ¿Qué objetivos tiene la planificación intermedia y cuáles son sus desafíos?
- ¿Cuáles son las ventajas de la gestión asociada y que implica?
- ¿Cómo se financia el proyecto urbano en la escala intermedia y cómo se asegura la equidad entre participantes?
- ¿Qué ventajas presentan estos proyectos para el desafío de vivienda social?

**Contenido:**

- La escala intermedia de la planificación.
- La gestión asociada para superar el desarrollo urbano “lote a lote”: plan parcial, reajuste de suelo y mecanismo para la gestión asociada (UAU, contrato de fiducia mercantil y fideicomiso).
- Resolviendo el “problema del polizón” en la planificación intermedia y la gestión de la valorización: reparto de cargas y beneficios (terreno de reserva, compensaciones, anuncio del proyecto y avalúos de referencia).
- El aporte a la equidad y la inclusión de la planificación intermedia: Zonificación inclusiva y las cuotas de vivienda social.

29 de abril al 5 de mayo

Semana 3 - Instrumentos regulatorios del mercado de suelo  
Profesora Gislene Pereira - Brasil

**Objetivos:**

- Discutir la finalidad de implementar instrumentos en el mercado de suelo urbano.
- Estudiar instrumentos orientados a disciplinar el mercado de suelo urbano, sus objetivos y premisas jurídicas.
- Conocer experiencias exitosas de implementación de estos instrumentos por gobiernos de América Latina.

**Preguntas clave:**

- ¿Qué alternativas no tributarias tienen las administraciones para movilizar recursos para la financiación del desarrollo urbano?
- ¿Cuáles son las principales características (metodologías, gestión, aspectos legales) y finalidad de los instrumentos de regulación del mercado inmobiliario disponibles en diversas jurisdicciones América Latina?

**Contenido:**

- Instrumentos no tributarios para disciplinar el mercado de suelo:
  - Anuncio de proyectos de interés público.

- Instrumentos de presión a propiedades ociosas (Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria/Colombia y PEUC/Brasil).
- Derecho de preferencia en favor del Estado.
- Demarcaciones para garantizar espacios inclusivos en la ciudad (Zonas Especiales de Interés Social).

06 al 12 de mayo

Semana 4 - Administración de índices constructivos como patrimonio público

Profesora Catalina Molinatti - Argentina

#### Objetivos:

- Comprender el sustento conceptual que define el derecho a edificar como facultad que se adquiere del poder público.
- Analizar la edificabilidad como dispositivo para distribuir contenido económico entre las propiedades y como fuente de valorización del suelo para el financiamiento urbano.
- Conocer modalidades de implementación e identificar aspectos relevantes de instrumentos de recuperación de la valorización creada por los índices constructivos.

#### Preguntas clave:

- ¿Qué son los índices constructivos y cómo participan en la valorización del suelo?
- ¿Qué implica que diferentes propiedades tengan diferentes índices constructivos?
- ¿Cuáles son las principales modalidades de administración pública de los índices constructivos en algunas ciudades de América Latina y de otras regiones?
- ¿La edificabilidad se puede transferir? ¿Se puede ampliar? ¿Bajo qué circunstancias? ¿Cuál es su lógica?

#### Contenido:

- Conceptos: separación y/o limitación del derecho a edificar, recuperación de la valorización del suelo, métodos de cálculo, distribución de las cargas urbanísticas, transferencia de derechos de desarrollo.
- Instrumentos y experiencias: techo legal de densidad, suelo creado, concesión onerosa del derecho a construir, participación en plusvalías, bonos de densidad, transferencia del derecho a edificar.

13 al 17 mayo - 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 total es de **6 semanas continuas (1 de introducción, 4 de clases y 1 para finalización de la tarea)** y exige una dedicación de **10 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. 40 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 en vivo del profesor y los participantes.

## 5. Calificación y certificación

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 (30%);
2. el nivel de participación (por semana) en los foros de discusión (40%); y
3. la calidad del informe correspondiente a la tarea final del curso (30%).

Se otorgará un **Certificado de Aprobación** a aquellos participantes que obtengan un promedio mayor o igual a 75/100 durante el curso, entreguen la tarea final y completen el formulario de evaluación del curso.

Se otorgará un **Certificado de Participación** a aquellos participantes que obtengan un promedio mayor o igual a 60/100 y completen el formulario de evaluación del curso.

El *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 dirigido tanto a juristas como a otros profesionales interesados en las políticas urbanas: por ejemplo, funcionarios de administraciones tributarias, oficinas de planificación, integrantes de cuerpos legislativos, académicos, entre otros.

El Instituto Lincoln busca lograr equidad de género, representatividad geográfica y profesional/temática.

## 7. Docentes

**Claudia Acosta.** Abogada. Maestra en Estudios Urbanos (El Colegio de México) y en Direito e Desenvolvimento (Fundação Getulio Vargas de São Paulo); especialista en políticas de suelo para América Latina (Lincoln Institute of Land Policy). Investigadora en el Centro de Estudios de Política y Economía del Sector Público (CEPESP) de la *Fundação Getulio Vargas* (Brasil), cursa doctorado en Administración Pública y Gobierno. Consultora con experiencia en varios países de la región, la ONU

y el BID. Profesora en la Universidad del Rosario (Colombia) y en el *Lincoln Institute of Land Policy*, programa para América Latina. **Colombia/Brasil.**

**Maria Critina Rojas.** Arquitecta especializada en economía, planificación y desarrollo urbano. Consultora independiente en Colombia y Latinoamérica en instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano. Docente en programas de posgrado de universidades de Colombia, en materias sobre instrumentos de gestión, planes parciales, sistemas de reparto de cargas, beneficios, y mercados de suelo. Colaboradora del Instituto Lincoln como profesora a distancia en tópicos de valorización de suelo, proyectos de desarrollo urbano y administración territorial, dentro del Programa para América Latina y el Caribe. **Colombia.**

**Catalina Molinatti.** Arquitecta por la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina; maestra en Desarrollo Urbano por El Colegio de México y especialización en Políticas de Suelo Urbano por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Consultora en planificación estratégica participativa y en instrumentos de gestión y financiamiento urbanos en diversos municipios argentinos desde 1997. Colabora para el Programa para América Latina y el Caribe del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo en cursos de desarrollo profesional sobre mercados de suelo urbano, recuperación de plusvalías y herramientas de financiamiento urbano desde 2005. Dicta cursos de postgrado sobre instrumentos de movilización de plusvalías en la Universidad Nacional de Córdoba. Participó en el revalúo y reforma tributaria de la ciudad de Córdoba de 2008 y allí colabora desarrollando e implementando metodologías para la recuperación de plusvalías. **Argentina.**

**Gislene Pereira.** Arquitecta y urbanista. Maestría en Planificación Urbana y Regional por la Universidad Federal de Río de Janeiro y Doctora en Medio Ambiente y Desarrollo por la Universidad Federal de Paraná. Profesora Asociada en el curso de Arquitectura y Urbanismo y en los programas de postgrado en Planificación Urbana (PPU) y Geografía (PPGEO), de la Universidad Federal de Paraná. Investigadora en la temática de la planificación urbana, con énfasis en política e instrumentos para financiación del desarrollo urbano. Colaboradora del Instituto Lincoln como investigadora y profesora. **Brasil.**