

## Fechas

### Período de postulación

1 al 22 de marzo

### Notificación de selección


1 de abril

### Curso

26 de abril al 7 de mayo

Actividades previas: 5 al 23 de abril

## Coordinadora

 María Mercedes Maldonado

## Público

El curso está dirigido a participantes con experiencia profesional relacionada con la planificación y las políticas de suelo, el financiamiento urbano o con las políticas de vivienda, vinculados a agencias nacionales, gobiernos territoriales, ONG, empresas constructoras o consultoras privadas, así como docentes e investigadores.

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

## Requisitos previos

Nivel universitario y un mínimo de cinco años de experiencia profesional. Excepcionalmente, candidatos con menos experiencia serán considerados si se comprueba el beneficio directo del curso en la implementación de instrumentos de gestión del suelo a nivel nacional o territorial.

## Postular en:

<https://bit.ly/3qeVygZ>

# Alternativas de Recuperación de Plusvalías

## Revisión a partir de la experiencia colombiana

*Online / A distancia*

*Actividades preparatorias entre el 5 y el 23 de abril de 2021*

*Clases sincrónicas entre el 26 de abril y el 7 de mayo de 2021*



## Descripción

El curso aborda las principales discusiones y dilemas presentes en la adopción de políticas e instrumentos de movilización a favor de la colectividad de los incrementos en los precios del suelo derivados del desarrollo urbano, en general, y de las acciones públicas, en especial. Estos instrumentos buscan cumplir distintos propósitos como la obtención de suelo y de recursos de financiamiento de infraestructura, provisión de vivienda social o de espacio público o la protección ambiental. Revisa alternativas como los tributos o los instrumentos urbanísticos articulados a la planificación urbana: las técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los reajustes de terrenos, la venta de edificabilidad o las zonas destinadas a vivienda social.

El curso tendrá como principal referente la experiencia colombiana con la contribución de mejoras o de valorización, los planes parciales con distintos tipos de obligaciones urbanísticas y los instrumentos basados en la venta de derechos de construcción inspirados en el caso de São Paulo, Brasil.

## Relevancia

Las ciudades de América Latina enfrentan retos en materia de financiación de las infraestructuras de movilidad o de servicios públicos o de disponibilidad de suelo para vivienda social, que adquieren especial complejidad con la crisis climática o los cambios en las condiciones de pobreza y exclusión. La revisión crítica de las experiencias de gobiernos urbanos que han asumido la implementación de las reformas constitucionales y legales permite aclarar conceptos, superar resistencias, sopesar alternativas y definir condiciones de replicabilidad en contextos específicos.

## Objetivos de aprendizaje

- Identificar aciertos y obstáculos en el diseño y aplicación de políticas de recuperación de plusvalías en América Latina.
- Conocer y comparar un abanico de instrumentos y evaluar las técnicas disponibles para su implementación.
- Seguir la trayectoria de experiencias de recuperación de plusvalías, desde su diseño normativo, hasta su aplicación.



## Cronograma

El curso se organiza en 3 semanas preparatorias (del 5 y al 23 de abril) y 2 semanas de clases sincrónicas *online* (del 26 de abril al 7 de mayo), de lunes a viernes, con la dedicación que más adelante se indica.

### Módulo introductorio: Tareas previas y revisión de materiales

#### 5 al 23 de abril

Familiarización con la plataforma a distancia, presentación de los participantes, materiales a utilizar, actividades previas al curso y aclaraciones sobre características del curso y sus requerimientos.

### Módulos y temáticas

#### 26 de abril al 7 de mayo

Los temas de los módulos que se indican a continuación no son secuenciales y serán trabajados en las clases sincrónicas y en la plataforma.

#### Módulo 1: Panorama de la discusión y aplicación de políticas de suelo

- Comparación de las trayectorias de Brasil y Colombia
- Temas críticos de la implementación de los instrumentos en Colombia
- Los aspectos económicos relevantes
- Contenido del derecho de propiedad y los recursos públicos urbanísticos

#### Módulo 2: La alternativa de recuperación de plusvalías vía tributos

- Ventajas y desventajas y tipos de tributos
- La experiencia en la aplicación de la contribución de valorización o de mejoras en Colombia
- Metodologías de distribución de los costos de la obra

#### Módulo 3: Las técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios y del reajuste de terrenos

- Precio antes, precio después, tipos de cargas urbanísticas y criterios para establecerlas, suelo destinado a vivienda de interés social, su incidencia en precios del suelo
- Aproximación a los avalúos del suelo con la técnica residual
- Inclusión de los propietarios originales en los proyectos de revitalización urbana
- Remuneración a los propietarios

#### Módulo 4: El otorgamiento oneroso del derecho de construir, los CEPAC y la transferencia de derechos de construir

- La introducción de índices básicos de construcción – criterios y metodologías
- La venta de certificados de potencial adicional de construir (CEPACs)
- Alternativas para el uso de certificados de derechos de construir



## Dedicación

Durante las semanas preparatorias (del 5 al 23 de abril) tendrá lugar la familiarización con la plataforma y las actividades previas a la etapa sincrónica del curso, en trabajo en la modalidad a distancia, con una dedicación parcial, de acuerdo con el ritmo y la naturaleza de las actividades.

Las **clases sincrónicas** online (del 26 de abril al 7 de mayo) se realizarán de **lunes a viernes, con una extensión diaria de dos horas, a partir de las 9:00 am** (hora Boston, ET) y se espera **una dedicación diaria adicional de dos horas**, para adelantar debates en la plataforma, preparar ejercicios u otras actividades que se definirán de acuerdo con la dinámica de las clases.

## Calificación & Certificados

Se otorgará un **certificado de participación** emitido por el Lincoln Institute of Land Policy a aquellos participantes que hayan participado de todas las actividades del curso. El certificado es otorgado contra 100% de participación en las actividades preparatorias, presencia en las clases sincrónicas y cumplimiento de todas las responsabilidades.

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

## Profesores

**Camila Maleronka (Brasil).** Arquitecta y consultora independiente con experiencia en urbanismo e instrumentos de financiamiento urbano. Es colaboradora del Instituto Lincoln desde 2010 como coordinadora, investigadora y profesora de varios cursos presenciales y a distancia, en tópicos de gestión de suelo, recuperación de plusvalías, y financiamiento urbano. Se ha desempeñado como consultora en el ámbito estatal y privado de Brasil. Ejerció como Gerente de Estudios Económicos de la SP Urbanismo, empresa vinculada a la Secretaría Municipal de Urbanismo de Sao Paulo, donde fue responsable del área que monitorea las operaciones urbanas, y del desarrollo y análisis de estudios de factibilidad económica de proyectos urbanísticos. Ha participado de numerosas investigaciones y publicaciones especializadas, entre las que destaca su coautoría en el artículo Operaciones urbanas: lo que podemos aprender con la experiencia de Sao Paulo (2017), editado por el Banco Interamericano de Desarrollo.

**Juan Felipe Pinilla Pineda (Colombia).** Abogado, especialista en derecho urbano, políticas de suelo, estructuración de instrumentos de gestión del suelo y captura de valor para proyectos urbanos. Actualmente coordina el componente legal y público del proyecto de renovación urbana Triángulo de Fenicia en Bogotá, además de ser el director de su firma de consultoría legal JFP & Asociados-Derecho Urbano (Bogotá). Es colaborador regular del Instituto Lincoln, en actividades de difusión y educación a distancia del Programa para América Latina y el Caribe, especialmente en tópicos de políticas de suelo y gestión urbana. A la vez, es profesor de varias universidades colombianas. Ha sido consultor en proyectos de instituciones públicas y privadas, nacionales e internacionales.

**Magda Montaña (Colombia).** Abogada, Máster en Hacienda Pública y Administración Tributaria Internacional del Instituto de Estudios Fiscales (España). Maestría en Ordenamiento Territorial y Gestión Ambiental. Especialista en Gestión Pública e Instituciones Administrativas de la Universidad de los Andes y en Derecho Administrativo en la Universidad del Rosario. Investigadora del Lincoln Institute of Land Policy, especialista en finanzas públicas, administración tributaria internacional, tributación inmobiliaria y financiamiento para el desarrollo urbano. Consultora internacional en el diseño y reestructuración del sistema fiscal territorial, formulación de planes de ordenamiento territorial, desarrollo de instrumentos de planeamiento, gestión y financiación local y en sistemas de compensación de cargas de conservación ambiental y urbanística. Directora general de la firma Montaña & Consultores Asociados.

**Maria Cristina Rojas (Colombia).** Arquitecta y consultora independiente para varias instituciones públicas de Colombia y Latinoamérica en instrumentos de gestión del suelo, financiamiento y renovación urbana. Actualmente, trabaja como experta urbanista en la formulación de planes de ordenamiento territorial, y como profesora del Programa para Latinoamérica y el Caribe del Instituto Lincoln. También se ha desempeñado en la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, en el Ministerio de Ambiente y Vivienda de Colombia, y como docente de posgrado de diversas universidades del mismo país.

**María Mercedes Maldonado (Colombia).** Abogada, urbanista y activista en temas y debates urbanos, particularmente en planificación territorial, políticas de suelo, medio ambiente, financiación urbana, derecho a la vivienda y a la ciudad, y dimensión jurídica del urbanismo. Fue Secretaria de Planificación y de Hábitat de la Alcaldía de Bogotá (2012-2014), y ha sido profesora e investigadora del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia de la Universidad Nacional y el CIDER de la Universidad de los Andes. Actualmente es asesora de la Alcaldía de Bogotá en políticas de suelo. Consultora de entidades municipales, regionales y nacionales en Colombia. Profesora e investigadora del Lincoln Institute of Land Policy.

**Martim Smolka (Estados Unidos).** Senior Fellow, Director para América Latina y el Caribe, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts, USA. Economista (Universidad Católica de Río de Janeiro) y MA y Ph.D. en Ciencias Regionales de la Universidad de Pennsylvania (1980). Es autor de numerosas publicaciones sobre políticas de suelo y el funcionamiento del mercado de tierra urbano, la estructuración intraurbana y las dinámicas del mercado inmobiliario en general y de suelo en particular e instrumentos alternativos de financiación del desarrollo urbano como los sistemas fiscales y de movilización social de las plusvalías generadas por la intervención pública en las ciudades latinoamericanas. En calidad de director (desde 1995) para América Latina y el Caribe del Instituto Lincoln, dirige investigaciones y los programas de capacitación y de asistencia técnica sobre temas relacionados con los mercados de suelo y políticas de uso del suelo. Profesor (jubilado) del Instituto de Investigaciones y Planificación Urbana Regional (IPPUR) de la Universidad Federal de Río de Janeiro y cofundador y expresidente de la Asociación Nacional de Postgrado e Investigación en Planificación Urbana y Regional (ANPUR) de Brasil.

**Oscar Borrero Ochoa (Colombia).** Economista y consultor en temas de avalúo inmobiliario, plusvalía, estudios de mercado, factibilidad económica para proyectos inmobiliarios, transferencia de derechos de construcción, aplicación de planes zonales y reajuste del suelo, entre otros. Dirige su propia firma de avalúos, asesoría inmobiliaria y consultoría urbana Bogotá. Es asesor, investigador y profesor a distancia del Programa para América Latina del Instituto Lincoln, en cursos sobre plusvalía del suelo y financiamiento urbano. También es profesor de varias universidades colombianas. Fue director del Centro Nacional de la Construcción de Colombia, presidente de la Asociación Gremial de Inmobiliarios y Avaluadores, y presidente de la Junta Directiva de la Cámara Colombiana de la Construcción. Ha sido conferencista en varios países latinoamericanos en temas inmobiliarios, precios del suelo, mercadeo y construcción y ha publicado varios libros.

**Paulo Sandroni (Brasil).** Profesor e investigador del Instituto Lincoln, y profesor visitante del Institute for Housing and Urban Development Studies de la Universidad Erasmus de Rotterdam. Fue profesor de la Facultad de Economía de la Pontificia Universidad Católica de São Paulo y de la Fundación Getúlio Vargas de la misma ciudad. También se desempeñó como coordinador de las primeras operaciones urbanas de esa ciudad entre 1989 y 1992 y como consultor en la Operación Urbana Faria Lima en 2004. Entre 2003 y 2014 participó en diversos proyectos de desarrollo urbano en varias ciudades brasileñas y en proyectos de captura de plusvalías y financiación del desarrollo urbano en lincolinst.edu países como México, Guatemala, Sudáfrica y Arabia Saudita, entre otros. Ostenta el grado de licenciado en Economía de la Universidad de São Paulo y de maestro en la misma especialidad de la Pontificia Universidad Católica. Es autor de varios libros, entre los cuales se destaca el Diccionario de Economía del Siglo XXI y el Nuevo Diccionario de Economía del siglo XXI.

**Sonia Rabello (Brasil).** Profesora de la maestría profesional del Instituto del Patrimonio Histórico y Artístico Nacional de Brasil (IPHAN) y del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. En su trayectoria profesional se destacó como profesora titular de Derecho Administrativo de la Facultad de Derecho de la Universidad del Estado de Río de Janeiro (UERJ), así como en una serie de cargos públicos, como consejera del Consejo de Preservación del Estado de Río de Janeiro, como procuradora general y concejala del municipio de la misma ciudad, y como abogada jefa de la Fundación para el Desarrollo de la Región Metropolitana del Estado de Río de Janeiro, entre otros. Es doctora en Derecho Público de la Universidad de Estado de Río de Janeiro, ostenta un posdoctorado en Derecho Administrativo de la Universidad París II, y tiene una especialización en planeamiento urbano de la Barttley School of Architecture and Planning de la Universidad de Londres.