

<b>Nombre del curso</b>	<b>Fundamentos para la Gestión de la Valorización del Suelo</b>
<b>Coordinadora</b>	Gislene Pereira
<b>Duración</b>	Del 31 de marzo al 8 de mayo, 2018 (5 semanas)
<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 urbanos 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 y Guatemala, 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

<b>31 de marzo al 3 de abril</b> <b>Ambientación para la educación a distancia</b> <b>Tutoras cursos a distancia</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Familiarización con las plataformas de educación a distancia.</li><li>• Distribución de materiales y tarea del curso</li><li>• Presentación de docentes y tutores del curso</li></ul>
<b>4 a 10 de abril - Semana 1</b> <b>Bases jurídicas de la gestión de la valorización del suelo</b> <b>Profesora Claudia Marcela Acosta - Colombia</b>
<p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Discutir sobre la naturaleza jurídica y social del derecho de propiedad en el ámbito urbano.</li><li>• Reflexionar sobre las actuaciones del Estado (regulatorias, de gestión) en el mercado de suelo urbano, sus finalidades públicas y sus efectos económicos.</li><li>• Abordar la movilización de los incrementos de valor del suelo (plusvalías) desde el punto de vista jurídico.</li></ul> <p><b>Preguntas clave:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ¿Cuándo cumple el suelo una función social?</li><li>• ¿Cuáles son las actuaciones públicas sobre el suelo más comunes y sus finalidades?</li><li>• ¿La gestión de la valorización del suelo es discrecional o es una obligación de los gobiernos?</li><li>• ¿Qué objetivos persigue la gestión pública de la valorización del suelo?</li></ul> <p><b>Contenido:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Propiedad del suelo: un derecho-deber.</li><li>• Bases jurídicas de la potestad pública de regulación y gestión del suelo.</li></ul>

- Alcances jurídicos e implicaciones económicas de la gestión pública de la valorización inmobiliaria.
- Bases jurídicas de la potestad pública de recuperar y redistribuir plusvalías.

**11 a 17 de abril - Semana 2**

**Instrumentos de planificación intermedia y la gestión asociada de tierra  
Profesora Camila Maleronka - Brasil**

**Objetivos:**

- Comprender la relevancia de los instrumentos de planificación a escala intermedia.
- Conocer y debatir las experiencias 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 define la planificación intermedia y cuáles son sus desafíos?
- ¿Cuáles son las ventajas de la gestión asociada?
- ¿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: planes parciales.
- La gestión asociada para superar el desarrollo urbano “lote a lote”: reajuste de suelo y mecanismo para la gestión asociada (UAU, desarrollo prioritario).
- Resolviendo el “problema del polizón” en la planificación intermedia: reparto de cargas y beneficios y mecanismos para la participación equitativa (terreno de reserva, compensaciones, fiducia).
- Zonificación inclusiva y las cuotas de vivienda social.

**18 a 24 de abril - Semana 3**  
**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 América Latina y no América Latina?
- ¿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.

**25 de abril a 1 de mayo - Semana 4**  
**Instrumentos de regulación sobre el derecho de propiedad y el mercado**  
**Profesora Gislene Pereira - Brasil**

**Objetivos:**

- Estudiar el marco conceptual y jurídico que fundamenta los instrumentos para regulación del mercado inmobiliario urbano.
- Conocer experiencias exitosas de implementación de estos instrumentos en administraciones urbanas América Latina.

**Preguntas clave:**

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

**Contenido:**

- Instrumentos no tributarios para disciplinar el mercado de suelo: Anuncio de proyecto.
- Instrumentos para el cumplimiento de la función social de la propiedad: Declaratoria de Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria (PEUC/Brasil), Zona Especial de Interese Social (ZEIS), Derecho de Preferencia y, Habilitación y Uso de Edificaciones.

**2 a 8 de 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 **5 semanas continuas** (4 de clases y una de desarrollo de la tarea) y exige una dedicación de **2 a 3 horas diarias**. 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 en vivo del profesor y los participantes.

#### 5. Calificación y certificación

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

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

Cada ítem pesa un tercio de la nota final.

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.

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

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

Los certificados tienen formato estándar y 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 calificación, temario ni carga horaria.

## 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 número cupo máximo de participantes será de 35 personas.

## 7. Docentes

**Claudia Acosta.** Abogada. Maestra en Estudios Urbanos (El Colegio de México) y en Direito e Desenvolvimento (Fundação Getulio Vargas de São Paulo); y especialista en políticas de suelo para América Latina (Lincoln Institute of Land Policy). Experiencia en planificación y derecho urbanístico, instrumentos de financiamiento y gestión del suelo, y obtención de tierra para fines públicos. Profesora de Derecho Urbano Comparado y consultora independiente. **Colombia.**

**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 San Paulo, Campinas y Rio de Janeiro. Entre 2010 y 2013 se ha desempeñado en la Dirección de Desarrollo y Gestión de San Paulo Urbanismo, empresa municipal a cargo de la gestión de Operaciones Urbanas. Consultora para el BID y, desde el 2013, trabaja en la P3urb, empresa de estructuración inmobiliaria. **Brasil.**

**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 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.**

© copyright