

Nombre del curso	Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos (GPU)
Coordinadora	Camila Maleronka
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

Las intervenciones urbanas de gran envergadura, denominadas usualmente Grandes Proyectos Urbanos (GPU), combinan una escala espacial importante con la complejidad de su gestión, y constituyen uno de los rasgos dominantes actuales de las ciudades de América Latina. El componente suelo hace parte esencial en la estructura de estos proyectos, puesto que éstos pueden impulsar cambios urbanos inmediatos capaces de afectar los valores de los terrenos. La valorización del suelo generada por la implementación de este tipo de proyectos representa un potencial de autofinanciamiento y viabilidad económica, a partir de la movilización de plusvalías para beneficio público.

Los GPU incluyen intervenciones dirigidas a la recuperación de áreas urbanas deterioradas o abandonadas (incluyendo centros históricos), desarrollo de proyectos de expansión urbana, consolidación de centralidades, la utilización de tierras públicas en desuso (antiguos aeropuertos o puertos, zonas industriales, etc.) o la ejecución de proyectos de mejoramiento habitacional de gran dimensión.

Esta forma de hacer ciudad plantea una serie de desafíos: la articulación del plan de ordenamiento territorial con el proyecto, la captación de las plusvalías generadas por los proyectos, el rol de la institucionalidad pública y del sector privado, la conformación de un equipo gestor, la participación ciudadana, su contribución a la integración y cohesión social en la ciudad, la utilización del marco normativo urbanístico general o la adopción de marcos específicos, y su contribución a la sostenibilidad urbana, entre otros.

2. Descripción del curso

El curso busca presentar una aproximación general a los Grandes Proyectos Urbanos y a su gestión del suelo. En este sentido el participante tendrá una introducción a los fundamentos de la formación de precios y funcionamiento de mercados de suelo en América Latina, así como los impactos y desafíos que traen los Grandes Proyectos Urbanos en el manejo del suelo.

Partiendo de la definición de qué se entiende por Grandes Proyectos Urbanos y por qué es importante su análisis, el curso recorre el papel de los GPU en el desarrollo de las ciudades en América Latina, analiza los tipos de proyectos y la diversidad de entidades que se han desarrollado para su implementación. En particular, se hará énfasis en el análisis de casos locales e internacionales de GPU

y los instrumentos de planificación y financiación de grandes proyectos, como por ejemplo las operaciones urbanas (CEPAC y Otorga Onerosa del Derecho de Construir - OODC), los planes parciales (reparto de cargas y beneficios) y las asociaciones público-privadas.

Revisando las controversias y dilemas de la experiencia latinoamericana de implementación de grandes proyectos urbanos, el curso invita a reflexionar sobre los desafíos de gestión de suelo en los Grandes Proyectos Urbanos en América Latina.

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 – Caracterización de los GPU, tipologías y modalidades de gestión
Profesora Maria Cristina Rojas - Colombia

Objetivos:

- Desarrollar el concepto de GPU y su problematización en el contexto latinoamericano.
- Entender como los GPU se articulan en la política de desarrollo urbano.
- Identificar y analizar las diferentes tipologías de GPU.
- Discutir las diferentes decisiones y formas de gestión de los GPU.

Pregunta clave:

- ¿Qué se entiende por Grandes Proyectos Urbanos?
- ¿Por qué es importante su análisis?
- ¿Cuáles son los principales ejemplos de GPU en el mundo y en América Latina?
- ¿Cuáles son las especificidades de los GPU en el contexto latinoamericano?

Contenido:

- Caracterización de lo GPU en América Latina.
- El papel de los GPU en el desarrollo urbano.
- Tipos de GPU según los objetivos de intervención.
- Tipos de GPU y modalidades de gestión.

23 al 29 de octubre

Semana 2 - GPU y valorización del suelo urbano
Profesora Camila Maleronka - Brasil

Objetivos:

- Comprender los fundamentos en la formación del precio del suelo urbano.
- Explicar las razones por las cuales el precio del suelo se incrementa en determinadas zonas de la ciudad.
- Explicar el impacto que tiene la intervención pública en dichas zonas a través de grandes proyectos urbanos.

- Valorar si un gran proyecto urbano debe dejarse a las fuerzas del mercado o debe ser planeado y promovido por el Estado.

Preguntas clave:

- ¿Cuáles son las variables determinantes del precio del suelo urbano?
- ¿Qué peculiaridades presenta la demanda de suelo urbano?
- ¿Qué peculiaridades presenta la oferta de suelo urbano?
- ¿Por qué cambian los precios del suelo? ¿En qué medida cambian?
 - En zonas deterioradas o abandonadas.
 - En zonas de expansión urbana.
 - En tierra pública en desuso.
 - En centralidades consolidables.
 - En zonas de mejoramiento urbano.
- ¿Hasta qué punto surge una brecha entre el precio actual y el precio futuro del suelo?
- ¿De qué manera puede influir la intervención del Estado en la creación de plusvalía (la brecha de valor)?
- ¿Por qué la captura quien la captura?
- ¿A quién privilegian las políticas y las leyes respecto de la captura de las plusvalías generadas en un gran proyecto urbano?
- ¿Debe el Estado capturar las plusvalías generadas por el mercado a través de un gran proyecto urbano?
- ¿A quién debe beneficiar las plusvalías generadas en un gran proyecto urbano?

Contenidos:

- Fundamentos de la formación de los precios del suelo.
- Impactos de los GPU en los precios y en el funcionamiento del mercado inmobiliario.
- Promoción inmobiliaria versus planificación urbana.
- Características y desafíos del manejo del suelo y el papel de los GPU.

30 de octubre al 5 de noviembre
Semana 3 - Instrumentos para la implementación de GPU
Profesora María Mercedes Maldonado – Colombia

Objetivos:

- Conocer los distintos instrumentos que pueden ser utilizados para financiar proyectos urbanos y diferenciar entre instrumentos tributarios y aquellos ligados directamente a la reglamentación de los usos del suelo y la planificación, e Identificar las articulaciones entre instrumentos de planificación y de gestión del suelo y financiación.
- Debatir las ventajas y el potencial de los instrumentos que utilizan los derechos de construcción o edificabilidad como mecanismo de financiación, o los reajustes de terrenos, o la gestión asociada de propietarios de terrenos con distribución equitativa de cargas y beneficios

Preguntas clave:

- ¿Cuál es el potencial de financiación de grandes proyectos urbanos mediante la recuperación de plusvalías?
- ¿Cuáles son las alternativas de instrumentos de gestión y financiación utilizados en las ciudades de América Latina?

- ¿Cuáles son las ventajas de los instrumentos directamente relacionados con el diseño y gestión de los proyectos?

Contenidos:

- Panorama general de los instrumentos de financiación/gestión del suelo de GPU.
- Operaciones urbanas (Otorgamiento Oneroso del Derecho de Construir - OODC y CEPAC).
- Planes parciales, reajustes de terrenos y reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Interacciones público-privadas.
- Otras alternativas de instrumentos.

6 a 12 de noviembre

Semana 4 - Herramientas de análisis y evaluación del impacto de GPU

Profesor Eduardo Reese - Argentina

Objetivos:

- El objetivo de la última semana del curso es examinar las variables y dimensiones relevantes que permitan evaluar los impactos atribuibles a los GPU en las ciudades latinoamericanas. Para ello trabajaremos integrando todos los debates y conocimientos de las tres semanas anteriores a partir de dos ejes:
 - Las controversias y dilemas que presentan las experiencias que muestra la región en materia de diseño e implementación de GPU.
 - Los escenarios y desafíos de los GPU en el marco de los cambios socio territoriales y ambientales y de las políticas urbanas que se verifican.

Pregunta clave:

- ¿Qué controversias y conflictos presenta el diseño e implementación de GPU?
- ¿Qué papel juega el manejo del suelo?
- ¿Cuáles son los principales desafíos que deben enfrentar los GPU en nuestras ciudades?
- ¿Qué variables y factores pueden formar parte de un análisis crítico de los GPU latinoamericanos?

Contenidos:

- Controversias y dilemas de la experiencia latinoamericana de GPU.
- Los desafíos de los GPU en América Latina.
- Variables principales para evaluar el impacto de los GPU en las ciudades latinoamericanas.

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 necesita 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

María Mercedes Maldonado. 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 profesora de la Especialización en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina de la Universidad Nacional. Consultora de entidades municipales, regionales y nacionales en Colombia. Profesora e investigadora del Lincoln Institute of Land Policy. **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 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.**

Eduardo Reese. Arquitecto y especialista en planificación urbana y regional. Ha sido co-responsable técnico y asesor de planes y proyectos urbanos en más de 25 ciudades argentinas. Ha desempeñado distintos cargos públicos relacionados a planificación urbana y vivienda. Docente en el Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento y en las universidades de Mar del Plata, Nordeste, La Plata y Córdoba. **Argentina.**

María Cristina Rojas. Arquitecta, con estudio de posgrado en Economía y en Planificación y Desarrollo Urbano. Se ha desempeñado como Directora de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planificación de Bogotá. Es consultora independiente y asesora a diversas instituciones públicas en Colombia en temas urbanísticos con énfasis en la participación en plusvalías, planes parciales e instrumentos de gestión de proyectos urbanos. **Colombia.**

©copyright