

<b>Nombre del curso:</b>	<b>Análisis económico de dilemas urbanos</b>
<b>Coordinadora:</b>	Marcela Román Forastelli
<b>Duración:</b>	27 de agosto al 4 de octubre, 2016 – 5 semanas
<b>Tipo:</b>	Este curso pertenece al nivel aplicado de la oferta de formación, cuyo énfasis es profundizar en el diseño y uso de instrumentos de gestión de suelo.

## 1. La temática

Los mercados de suelo urbano en América Latina, como en muchas regiones del mundo, enfrentan retos importantes que afectan la vida y el bienestar de la población. Altos precios y una severa escasez de suelo bien localizado y bien servido, dejan al margen de la ciudad formal a grandes contingentes de población, lo que en muchas ciudades excede el 50% de sus habitantes. La provisión de servicios y equipamientos urbanos es insuficiente, y los gobiernos nacionales y locales enfrentan serias limitaciones financieras para cerrar las brechas acumuladas y hacer frente a las crecientes necesidades de inversión pública.

Analizar del funcionamiento de los mercados de suelo es importante para comprender el desarrollo de las ciudades, mejorar las políticas urbanas y anticipar sus efectos en la economía y en la calidad de vida, y también, para descubrir el potencial de financiamiento que ofrece la gestión pública de la valorización social del suelo.

## 2. Descripción del curso

El estudio del funcionamiento de los mercados de suelo es importante para los gestores urbanos, ya sea que su función sea planificar, desarrollar, investigar o regular el desarrollo de las ciudades. El curso analiza una serie de preocupaciones sobre el funcionamiento de las ciudades que pueden ser analizadas desde una perspectiva económica. El centro de atención es discutir los efectos que tienen sobre los mercados del suelo y especialmente sobre los precios de los inmuebles, las diversas herramientas que se utilizan en política urbana para atender las necesidades de la ciudad: desde el financiamiento de infraestructura y equipamiento, hasta el crecimiento demográfico y económico y la atención de la informalidad.

### 3. Contenido temático y cronograma

<p style="text-align: center;"><b>27 al 30 de agosto</b> <b>Familiarización con la plataforma</b></p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Familiarización con la plataforma Moodle y presentación de la plataforma BBC.</li><li>• Aclaraciones sobre características del curso, requerimientos, etc.</li><li>• Audioclases con planteo de temas transversales a otros cursos EAD.</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>31 de agosto al 6 de septiembre – Semana 1</b> <b>Efectos de la regulación y las políticas de suelo en los precios</b> <b>Profesor Néstor Garza - Colombia</b></p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Efectos de la regulación sobre los mercados formales de suelo urbano.</li><li>• Impactos de los instrumentos más utilizados en América Latina para capturar el valor del suelo: Cobros de plusvalía y obligaciones urbanísticas sobre el valor del suelo.</li><li>• ¿Son estos instrumentos parte de las políticas urbanas?</li><li>• Evidencia empírica en ciudades que capturan plusvalías.</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>7 al 13 de septiembre – Semana 2</b> <b>¿Por qué existe un mercado informal de suelo en la ciudad?</b> <b>Profesor Antônio Augusto Veríssimo - Brasil</b></p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ¿Existe un mercado de suelo informal en la ciudad?</li><li>• ¿De qué formas se manifiesta? ¿Cómo funciona?</li><li>• Efectos de las políticas de atención de la informalidad en los mercados de suelo (programas de regularización y titulación) en los precios del suelo.</li><li>• ¿Es posible ofrecer lotes urbanizados a precios accesibles para los segmentos de población de bajo ingreso?</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>14 al 20 de septiembre – Semana 3</b> <b>Crecimiento urbano y dinámica inmobiliaria</b> <b>Profesor Marco Aurelio González - Brasil</b></p>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Modelos de valor del mercado inmobiliario (de la tierra, de las construcciones y sus variaciones en el tiempo).</li><li>• Costos de urbanización.</li><li>• Efectos de la evolución del tamaño de la población y del ingreso promedio.</li><li>• Efectos económicos de grandes intervenciones privadas - <i>shoppings</i> y otras.</li><li>• <i>Smart y global cities</i>.</li></ul>

**21 al 27 de septiembre - Semana 4**  
**Valorización del suelo e inversión en movilidad urbana**  
**Profesor Daniel Rodríguez – Estados Unidos**

- ¿Por qué es tan difícil financiar obras públicas que valorizan más el suelo que su costo de producción?
- Aplicaciones del concepto de renta diferencial en mercados urbanos: a) zonificación; b) externalidades negativas; c) externalidades positivas (inversiones en infraestructura, equipamientos).
- Paradoja de subinversión.
- Utilizar como ejemplo las inversiones en movilidad para examinar el impacto en los precios del suelo.

**28 septiembre al 4 de octubre – 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 2 a 3 horas diarias**. Al inicio del curso los participantes tendrán a disposición: el programa de actividades, la tarea a desarrollar, los materiales multimedia (videos) y de lectura, en español o portugués.

Desde el inicio del curso se conforma una comunidad virtual con los participantes, los tutores y el profesor, dentro de la cual se desarrollarán foros de debate 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:

- un cuestionario semanal de evaluación de la lectura de los textos básicos;

- 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

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

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

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

Los certificados tienen formatos estándar, no incluyen detalles sobre el tiempo invertido en el curso y serán enviados por e-mail en formato PDF después de que cada participante haya respondido el formulario de evaluación del curso. Las personas que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

## **6. Público objetivo**

El curso es de naturaleza interdisciplinaria y fue diseñado para profesionales interesados en las políticas urbanas, como por ejemplo funcionarios de las oficinas de planeamiento, integrantes de cuerpos legislativos, procuradores, académicos, peritos valuadores, entre otros.

El cupo máximo de participantes será de 35 personas.

## **7. Docentes**

**Antônio Augusto Veríssimo.** Arquitecto-urbanista, Maestro y Doctorando en Planeamiento Urbano y Regional por IPPUR/UFRJ. Ha trabajado en la municipalidad de las ciudades de Rio de Janeiro y Niterói, donde ha desempeñado las funciones de Secretario Ejecutivo de la Comisión de Asuntos Fundiários - COASF; Coordinador de la Coordinadora de Habitação e Assuntos Fundiários - CHAF y del Núcleo de Regularização de Loteamentos - NRL, en la Prefeitura do Rio de Janeiro; y del Núcleo de Regularização Fundiária – NURF, en la Prefeitura de Niterói. **Brasil**

**Daniel Rodríguez.** Profesor Distinguido del Departamento de Planificación Urbana y Regional de la Universidad de California, Berkeley (EEUU). Su trabajo de docencia e investigación se centra en la relación recíproca entre el transporte y el desarrollo

urbano, examinada a nivel individual y regional. Rodríguez ha sido consultor para decenas de ciudades en las Américas y Asia, además de haber trabajado para el Banco Mundial, el Banco Inter-Americano de Desarrollo, y CAF-Banco de Desarrollo de América Latina, entre otros. **USA**

**Marcela Román** Investigadora, consultora y docente. M.S. en Economía por la Universidad de Costa Rica y Especialista en Políticas de Suelo y análisis de mercados por el *Lincoln Institute of Land Policy*. Coordinadora académica de Cursos de Educación a Distancia en el Programa para América Latina del *Lincoln Institute of Land Policy*. Investigadora Asociada del Programa Estado de la Nación, Consejo Nacional de Rectores. Profesora de la Escuela de Economía, Universidad de Costa Rica. **Costa Rica**

**Marco Aurelio González.** Ingeniero, PhD. Profesor de maestría en arquitectura e ingeniería en UNISINOS, Brasil. Trabaja con economía urbana y de la construcción, sostenibilidad y desempeño de las construcciones. Especialista en métodos cuantitativos de análisis de mercados de suelo. **Brasil**

**Néstor Garza.** Ph.D. en Economía, Universidad de Cambridge (Inglaterra); Economista, Universidad Nacional de Colombia. Experiencia profesional e investigativa de más de 15 años en temas de economía urbana y regional de América Latina. Publicaciones sobre desarrollo económico e industrial, mercados inmobiliarios, impuestos a la propiedad, etc. Consultor en gobierno e industria, invitado a dar presentaciones en América del Sur y del Norte, Europa y Asia. Profesor de la Universidad del Norte en Barranquilla. **Colombia**

[www.lincolninst.edu](http://www.lincolninst.edu)