

Mercados de Suelo Urbano en América Latina

FY09-1



Curso por Internet (gratuito), interactivo e intensivo, que tiene como objetivo propiciar el examen crítico de la estructuración, operación y regulación de los mercados de suelo y su interacción con los aspectos económicos, sociales y urbanos. Se analizan experiencias de varias ciudades del mundo, en especial de América Latina.

Índice

| | |
|---|---|
| <i>Presentación</i> | 3 |
| <i>Educación a Distancia</i> | 3 |
| <i>Objetivos</i> | 4 |
| <i>Método de trabajo</i> | 4 |
| <i>Evaluaciones y Certificación</i> | 5 |
| <i>Contenidos y Cronograma</i> | 6 |
| <i>Participantes</i> | 8 |
| <i>Profesores</i> | 8 |

Presentación

El Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (<http://www.lincolninst.edu>) es una organización educacional sin fines de lucro establecida en 1974, cuya misión es estudiar y enseñar temas relacionados con políticas de suelo e impuestos territoriales. El Instituto se propone integrar teoría y práctica para contribuir a definir mejores políticas de suelo y compartir conocimientos sobre las fuerzas multidisciplinares que influyen en las políticas públicas. El enfoque sobre el suelo se deriva del objetivo central del Instituto: abordar las conexiones entre la política de suelo y el progreso social y económico identificadas y analizadas por el economista político y autor Henry George.

El trabajo del Instituto está organizado en cuatro departamentos: Valuación e Impuestos, Planificación y Forma Urbana, Desarrollo Económico y Comunitario, y Estudios Internacionales; este último está integrado por el Programa para América Latina y el Caribe y el Programa sobre China. El Instituto busca mejorar los procesos decisorios a través de educación, investigación y proyectos de demostración, así como también mediante la divulgación de información en nuestras publicaciones, sitio web y otros medios. Nuestros programas reúnen a académicos, profesionales, funcionarios públicos y otros ciudadanos interesados, en un ambiente colegial de aprendizaje. El Instituto no adopta puntos de vista determinados, sino que sirve como facilitador del análisis y la discusión de estos temas, para marcar una diferencia hoy y ayudar a los futuros tomadores de decisiones sobre las políticas públicas del mañana.

El Programa para América Latina y el Caribe ha desarrollado una gran diversidad de actividades orientadas a académicos y a otros profesionales y técnicos de alto nivel (incluyendo a legisladores y oficiales ejecutores de políticas) dentro de los siguientes temas prioritarios: la recuperación de plusvalías urbanas, los sistemas apropiados de tributación inmobiliaria, las intervenciones urbanas a gran escala, la seguridad de la tenencia, la regularización del suelo y los programas de mejoramiento urbano (http://www.lincolninst.edu/aboutlincoln/lac_espanol.asp).

Educación a Distancia

El Lincoln Institute of Land Policy viene desarrollando una serie de cursos en línea utilizando la interfase LEO (*Lincoln Education Online*) con el objetivo de facilitar la enseñanza y la difusión de la información sobre temas críticos relacionados a la política de suelo y de impuestos. El Programa para América Latina y el Caribe comenzó a utilizar en el año 2004 una nueva plataforma de trabajo sobre la cual se desarrollan los cursos de *Mercados de Suelo Urbano en América Latina*, *Aplicaciones del Catastro Multifinanciado en la Definición de Políticas de Suelo Urbano*, *Sistemas de Información Geográfica Aplicados a Estudios Urbanos*, *Financiamiento de Ciudades Latinoamericanas con Suelo Urbano*, *Acceso y Gestión de Suelo Urbano para Pobres en América Latina*, *Impuestos a la Propiedad Inmobiliaria y Valuación de Inmuebles*, *Dimensiones Jurídicas de las Políticas de Suelo*, entre otros.

Objetivos

Los objetivos del curso ***Mercados de Suelo Urbano en América Latina*** son propiciar el análisis crítico y la reflexión respecto a la estructura, lógica y funcionamiento de los mercados de suelo, y su interrelación con los aspectos sociales, económicos y urbanos en las ciudades de América Latina. Para lograr este cometido, se analizan aspectos teóricos y conceptuales, así como las políticas y prácticas relacionadas con los mercados de suelo aplicadas en la región y otras partes del mundo.

Método de trabajo

La estructura pedagógica del curso está organizada de forma secuencial. Inicia con el análisis de los componentes, las características y el funcionamiento de los mercados de suelo urbano, así como las teorías que lo explican. A continuación se analizan las consecuencias del funcionamiento de los mercados de suelo y de las políticas relativas al mismo, sobre la conformación de las ciudades de América Latina. Enseguida se aborda una serie de políticas e instrumentos de regulación del mercado que se han adoptado en otros países del mundo y en América Latina. Al final se hace un ejercicio de análisis sobre la situación actual del funcionamiento de los mercados de suelo y los ajustes que requieren para construir ciudades con mejor calidad de vida para sus habitantes.

A lo largo del curso los participantes realizan una lectura intensiva de materiales de diversos autores que presentan evidencias y análisis explicativos de los temas centrales. También reúnen información específica sobre el mercado de suelo urbano en su ciudad y sobre las políticas e instrumentos gubernamentales que lo influyen. Durante todas las semanas de duración del curso, se realizarán foros de discusión sobre uno o dos aspectos críticos del tema de dicha semana, con el fin de estimular la reflexión y el debate.

A través de la interacción con la realidad de su entorno, con el resto de los participantes y con la comunidad científica que ha aportado evidencias y argumentos controvertidos, se espera que el participante llegue a sus propias conclusiones. No hay una respuesta final y única, cada participante podrá reafirmar conocimientos y el modo de acercarse a ellos, o cambiar radicalmente de postura. Se busca finalmente fomentar una actitud crítica y creativa sobre el funcionamiento del mercado de suelo urbano.

El curso será desarrollado por Internet, utilizando la página del *Lincoln Institute of Land Policy*, en una plataforma especialmente diseñada, por lo cual es necesario que el participante tenga acceso a una computadora conectada a Internet. A través de la plataforma del curso se formará una Comunidad Virtual con los participantes y los profesores que lo conducen y asesoran.

El curso tiene una duración total de 7 semanas continuas, la primera de ellas con actividades de ambientación con la plataforma y de introducción al tema del curso, y las seis siguientes son de actividades académicas para el desarrollo de los temas del curso. **Se estima que el tiempo necesario de dedicación sea de tres a cuatro horas por día**, no obstante el tiempo exacto destinado al curso dependerá de cada participante.

Al inicio de cada semana, el participante entrará a la plataforma del curso para ver los detalles de las actividades y las tareas a efectuar a lo largo de la misma. Allí encontrará los materiales de lectura que acompañan al curso. Varias de las **lecturas** que se ponen a disposición son de carácter obligatorio: **aproximadamente 60 a 80 páginas por semana**.

Todos los documentos de lectura obligatoria, las instrucciones de cada semana y las introducciones a temas serán puestos a disposición en español, ocasionalmente podrán ser también en portugués o inglés; los textos complementarios se podrán encontrar en cualquiera de

esos idiomas, y algunos otros estarán disponibles sólo en inglés. La lectura de los documentos obligatorios se verifica a través de cuestionarios y de la participación en los foros semanales de discusión.

Adicionalmente a las lecturas, se han diseñado las siguientes actividades:

- La búsqueda de posturas y políticas de los organismos multilaterales en torno a los mercados de suelo urbano;
- La compilación y organización de datos del mercado de suelo en su ciudad;
- La elaboración de reportes sobre la posibilidad de aplicación de instrumentos de regulación del mercado de suelo.
- La participación en un foro de discusión en torno a la lectura previa de un cuento pedagógico que ilustra la cuestión del funcionamiento del mercado de suelo urbano.

El material que los participantes envíen será puesto a disposición de la Comunidad Virtual. Este material podrá ser en Español o Portugués. La información compartida será nominada.

En todos los casos se impartirá asesoría a distancia para resolver dudas que se presenten a lo largo del curso.

Evaluaciones y Certificación

Cada participante será evaluado de forma individual a través de:

- a) La encuesta inicial sobre temas polémicos en torno al mercado de suelo urbano.
- b) El reporte sobre las políticas de los organismos multilaterales respecto del mercado de suelo urbano.
- c) Los cuestionarios que guían las lecturas.
- d) La participación en los foros semanales de discusión.
- e) Los reportes de los foros semanales de debate
- f) El reporte sobre información de mercado de suelo en la ciudad del participante.
- g) Los reportes sobre la posible aplicación en su ciudad de un instrumento de regulación del mercado de suelo.
- h) La participación en el foro final de discusión.
- i) La encuesta final sobre temas polémicos en torno al mercado de suelo urbano.
- j) El cuestionario de evaluación del curso.

A aquellos participantes que desarrollen **todas** las actividades propuestas en el curso y obtengan **promedio mayor o igual a 7**, se les otorgará un **Certificado de Aprobación** del curso en el cual constarán la carga horaria, los contenidos desarrollados y la nota final.

A todos los participantes que desarrollen **por lo menos 70%** de las actividades propuestas en el curso y obtengan **promedio mayor o igual a 5**, se les otorgará un **Certificado de Participación**.

Los certificados serán enviados por *email* en formato PDF después de que cada participante haya respondido el cuestionario de evaluación del curso.

Contenidos y Cronograma

| |
|---|
| Semana 1 – Iniciación al estudio de los mercados de suelo urbano por Internet |
| <p><u>Profesor (a):</u> Sara García Jiménez</p> <p><u>Período:</u> 1 a 7 de septiembre de 2008</p> <p><u>Contenido:</u> Ambientación en la plataforma. Posturas iniciales de los participantes sobre el mercado de suelo. Políticas de los organismos multilaterales. Evidencias del funcionamiento del mercado de suelo. Peculiaridades del bien suelo su relativa irreproductibilidad e indestructibilidad, duración, ubicación, escasez e inelasticidad.</p> <p><u>Actividades:</u> La semana inicia con la lectura de la guía para el manejo de la plataforma del curso, el reconocimiento y familiarización con la misma y con los participantes de la comunidad virtual. Se responde una encuesta sobre aspectos controvertidos del mercado de suelo urbano; se realiza una búsqueda en Internet sobre las políticas de los organismos multilaterales, de la que se elabora un reporte. Se inicia la búsqueda de datos sobre el mercado de suelo en la ciudad donde habita el participante. Además de participar en el foro semanal de debate</p> |
| Semana 2 - Las características del mercado de suelo urbano |
| <p><u>Profesor (a):</u> Sara García Jiménez</p> <p><u>Período:</u> 8 a 14 de septiembre de 2008</p> <p><u>Contenido:</u> Agentes económicos en torno al suelo. Carácter residual del suelo y formación de la renta. Valor presente de beneficios futuros y capitalización de la renta en precio. Uso actual y uso potencial, más elevado y mejor uso, renta potencial y su anticipación en el precio. Modalidades generales de la renta. Construcción de espacio urbano y su articulación con el suelo. Modalidades de la renta frente al capital constructor y los usos del suelo.</p> <p><u>Actividades:</u> Lecturas obligatorias y complementarias de varios autores, que son guiadas por un cuestionario que se debe responder y enviar al final de la semana. Participación en un foro de discusión sobre aspectos críticos del tema de la semana.</p> |
| Semana 3 - Estructura urbana y mercado de suelo urbano en América Latina |
| <p><u>Profesor (a):</u> Sara García Jiménez</p> <p><u>Período:</u> 15 a 21 de septiembre de 2008</p> <p><u>Contenido:</u> Agentes urbanos y transacciones del suelo, valores de uso y valores de cambio. Movimientos de los precios del suelo y especulación. Especulación y escasez física, jurídica y económica. El papel de los derechos de propiedad: propiedad del suelo, derechos vs. obligaciones. Tierra vacante, diversa naturaleza de los propietarios. La realización anticipada de expectativas. Constructores vs. propietarios. Generación y apropiación de plusvalías.</p> <p><u>Actividades:</u> Lecturas obligatorias y complementarias de varios autores, que son guiadas por un cuestionario que se debe responder y enviar al final de la semana. Participación en un foro de discusión sobre aspectos críticos del tema de la semana.</p> |

Semana 4 - Situación de los mercados de suelo urbano en América Latina

Profesor (a): Catalina Molinatti

Período: 22 a 28 de septiembre de 2008

Contenido: Conexiones entre mercados formales e informales. Precios del suelo en mercados formales e informales. Rentabilidad del mercado formal y mercado informal. El círculo especulación-informalidad-precariedad municipal. Precios y liberación-limitación de la frontera urbana, autorización de usos del suelo, anuncio de proyectos, inversión en obra pública. Mercado tolerado y subsidiado vs. obligado y gravado.

Actividades: Lecturas obligatorias y complementarias de varios autores, que son guiadas por un cuestionario que se debe responder y enviar al final de la semana. Participación en un foro de discusión sobre aspectos críticos del tema de la semana.

Semana 5 - Experiencias mundiales de regulación del mercado de suelo urbano

Profesor (a): Carlos Marmolejo

Período: 29 de septiembre a 5 de octubre de 2008

Contenido: Instrumentos de diversa naturaleza. Propiedad pública del suelo. Arrendamiento. Asociación público-privado-social. Bancos de tierra. Agencias de desarrollo. Reajuste de tierras y redistribución de cargas y beneficios. Venta de derechos de desarrollo, techo legal de densidad. Reglamentos de fraccionamiento y urbanización. Impuesto predial, impuesto al suelo. Contribución de mejoras. Subsidio a la demanda. Regularización de la tenencia. Impacto en precios y estructura urbana.

Actividades: Los participantes seleccionan una lectura de la bibliografía de la semana sobre instrumentos de regulación del mercado de suelo y elaboran un reporte sobre sus ventajas, desventajas, y posibilidad de su aplicación para resolver problemas específicos del mercado de suelo en su ciudad.

Semana 6 - Experiencias latinoamericanas de regulación del mercado de suelo urbano

Profesor (a): Catalina Molinatti

Período: 6 a 12 de octubre de 2008

Contenido: Propiedad pública cubana. Reservas territoriales mexicanas. Asociación público privada argentina. Planes parciales, reajuste de tierras y expropiación al valor de usos corriente colombianos. Proyectos interligados brasileños. Transferencia de potenciales de desarrollo mexicano y suelo creado brasileño. Reglamentación de fraccionamientos chileno y argentino. Predial a baldíos latinoamericano, alcúotas progresivas en el tiempo brasileño. Contribución de valorización y participación en plusvalías colombiano. Subsidio a la demanda chileno. Regularización de títulos peruano y mexicano, usucapión colectivo brasileño.

Actividades: Los participantes seleccionan una lectura de la bibliografía de la semana sobre instrumentos de regulación del mercado de suelo y elaboran un reporte sobre sus ventajas, desventajas, y posibilidad de su aplicación para resolver problemas específicos del mercado de suelo en su ciudad.

Séptima 7 - **La controversia sobre el suelo urbano como mercancía**

Profesor (a): Sara García Jiménez

Período: 13 a 19 de octubre de 2008

Contenido: Refuerzo de conceptos. Peculiaridades del bien suelo. Escasez física, jurídica y económica. Valor de uso, valor de cambio. Irreproductibilidad. Capitalización de renta en el precio. Propietario usuario, inversionista y patrimonialista. Máximo y mejor uso, anticipación de precios. Efecto de subsidios, tasas de interés e impuestos en el precio.

Actividades: Se realiza la lectura de un cuento pedagógico, y con base en ella se participa en un foro para debatir sobre los conceptos estudiados a lo largo del curso. También se responde una encuesta de opinión sobre aspectos polémicos del mercado de suelo que permitirá medir la evolución del pensamiento del participante, así como un cuestionario sobre su opinión sobre el desarrollo del curso.

Participantes

El curso está orientado a dirigentes de instituciones gubernamentales y no-gubernamentales de alto nivel de decisión en el campo de la formulación e implementación de políticas urbanas y en la administración de tierra, así como a académicos involucrados y comprometidos con la enseñanza y la organización y promoción de eventos en que se aborden temas fiscales, sobre mercado de suelo, de recuperación de plusvalías, de planeación y gestión urbana. Se dará preferencia a postulantes que no se hayan beneficiado anteriormente con algún curso presencial o a distancia ofrecido por el Instituto: sin embargo, esto no es impedimento para ser seleccionado. El número máximo de participantes será de 24 personas.

Profesores

Sara García Jiménez, Profesora adjunta de la Universidad Nacional Autónoma de **México**.

Carlos Marmolejo, Profesor de la Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona, **España**.

Catalina Molinatti, Universidad Nacional de Córdoba, **Argentina**.

&&&&&&&&&&&&&&&&