

Nombre del curso: **Financiamiento Urbano a través del Cobro de Cargas Urbanísticas**
Coordinador: Carlos Morales Schechinger
Duración: 5 semanas, del 16 de septiembre al 24 de octubre, 2017
Tipo: Este curso pertenece al nivel aplicado de la oferta de formación, cuyo énfasis es profundizar sobre la aplicación de instrumentos de gestión y financiación de suelo urbano.

1. La temática

Los recursos públicos disponibles para satisfacer las carencias de infraestructura urbana en las ciudades latinoamericanas son escasos. Sin embargo, las inversiones en infraestructura pública y la regulación urbanística producen una valorización del suelo que beneficia selectivamente a algunas propiedades. Los costos de las obras, así como los impactos de los mayores índices de aprovechamiento o cambios en los usos del suelo, por ejemplo, difícilmente son recuperados.

La idea de la recuperación pública de las ganancias inmerecidas del suelo o plusvalías no es nueva en el mundo y ha despertado creciente interés en los países latinoamericanos, Países como Colombia y Brasil han producido significativos avances en el tema. Particularmente en América Latina, los conceptos que definen la “gestión social de la valorización de la tierra” y la “justa distribución de cargas y beneficios” del proceso de urbanización adquieren un significado especial, considerando la desigualdad crónica tanto en la distribución de las inversiones públicas, como de la riqueza en general. En este contexto la gestión social (pública) es entendida como la participación y control social de la gestión de los instrumentos de planificación y financiamiento urbano, que permite una mejor y más justa distribución de cargas y beneficios del proceso de urbanización.

2. Descripción del curso

A través del curso se busca evidenciar la relación entre las prácticas urbanísticas, el comportamiento de los mercados de suelo, y los fundamentos jurídicos de la propiedad y de la gestión pública. Para ello se analizarán el marco conceptual, económico y jurídico que fundamenta diversas políticas de financiamiento urbano con cobros asociados a la recuperación de la plusvalía del suelo generada por la inversión pública y la gestión urbanística.

Durante el desarrollo del curso se revisará una variedad de alternativas de instrumentos diseñados para financiar bienes y servicios urbanos para amplios sectores de la población, particularmente los de menores recursos. Se revisarán instrumentos de recuperación de costos de las inversiones públicas (contribución por mejoras, otras contribuciones especiales e instrumentos regulatorios urbanísticos), así como instrumentos urbanísticos de gestión de derechos de desarrollo.

Al final de curso se elaborará una tarea práctica aplicada a la realidad de los participantes, a partir de los aprendizajes de las semanas anteriores.

3. Contenido temático y cronograma

16 a 19 de septiembre Familiarización con la plataforma Tutoras EAD
<ul style="list-style-type: none"> • Familiarización con la plataforma Moodle y presentación de la plataforma BBC. • Aclaraciones sobre características del curso, requerimientos, etc. • Audioclases con planteo de temas transversales a otros cursos EAD.
20 a 26 de septiembre Semana 1 - Cuestiones jurídicas centrales en el uso de instrumentos tributarios y regulatorios Profesora Magda Cristina Montaña – Colombia
<p>Preguntas clave: ¿Qué garantiza el derecho de propiedad? ¿Quién se esfuerza y quién se beneficia? ¿Qué son los derechos adquiridos? ¿Por qué aplicar instrumentos de financiación con base en las plusvalías por suelo?</p> <p>Objetivo de la semana: Discutir las bases jurídicas de aplicación de instrumentos distribución equitativa de cargas y beneficios (tributarios y regulatorios)</p> <p>Contenidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El principio y los sistemas jurídicos que acompañan a los instrumentos de financiación urbana con base suelo. • Impuesto Predial como instrumento de recuperación de plusvalías • Otros instrumentos tributarios: Contribución Especial de Mejoras • Regulatorios urbanísticos: venta de derechos de edificabilidad, coeficientes de aprovechamiento, cambios de uso.
27 de septiembre a 3 de octubre Semana 2 - Instrumentos para la recuperación de costos de las inversiones públicas Profesor Oscar Borrero – Colombia
<p>Preguntas clave: ¿Cómo recuperar el costo de las obras públicas, obtener espacio público y apoyar el desarrollo urbano?</p> <p>Objetivo de la semana: Conocer el instrumento de la contribución de mejoras y las obligaciones urbanísticas para utilizar el suelo como una fuente de financiación para la ciudad, a partir de la valorización que generan las obras públicas (vías, servicios públicos, parques, etc.) en los inmuebles.</p> <p>Contenidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contribución de Mejoras. análisis de métodos de cuantificación y distribución. Revisión de experiencias latinoamericanas. • Las obligaciones urbanísticas para aplicar en espacio público, equipamiento y proyectos de transporte masivo a cambio de la mayor edificabilidad. El concepto de cargas y beneficios en el desarrollo urbano.

4 a 10 de octubre
Semana 3 - Instrumentos de financiamiento por cobro de cargas urbanísticas
Profesora Catalina Molinatti – Argentina

Preguntas clave: ¿Qué mecanismos y alternativas disponemos de generar recursos para financiar el desarrollo de las ciudades? ¿Por qué la urbanización debe internalizar los costos?

Objetivo de la semana: Conocer y debatir las posibilidades de los instrumentos y experiencias de financiamiento mediante el uso de instrumentos de financiamiento por cobro de cargas urbanísticas.

Contenidos:

- Presentación del menú de instrumentos: obligaciones urbanísticas, tasas de impacto, exacciones, TIF, etc.
- Revisión de la experiencia internacional: ¿dónde se usa qué? Casos de Australia, Canadá, Inglaterra y Latinoamérica
- Evidencia empírica de resultados alcanzados
- Desafíos y críticas

11 a 17 de octubre
Semana 4 - Operaciones urbanas
Profesora Camila Maleronka – Brasil

Preguntas clave: ¿Cuál es la lógica de la financiación urbana a través de la venta de derechos de edificabilidad? ¿Qué lecciones se pueden sacar de las Operaciones Urbanas de Brasil para otros contextos? ¿El mecanismo de financiamiento condiciona el resultado de la intervención urbana?

Objetivo de la semana: Conocer y debatir la experiencia brasileña en Operaciones Urbanas y el financiamiento urbano a través de la venta de derechos de edificabilidad.

Contenidos:

- Discusión sobre internalización de externalidades en Grandes Proyectos Urbanos
- Presentación del instrumento Operación Urbana
- Lógica del 'terreno virtual' y cálculo de las contrapartidas por la venta de derechos de edificabilidad
- CEPACs

18 a 24 de octubre – Entrega de tarea
Responsable: Carlos Morales Schechinger

- 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 los profesores, dentro de la cual se desarrollarán foros de debate considerados la herramienta básica en

el método didáctico empleado. Se instrumentarán teleclases 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 y atención de las audioclases de referencia;
- el nivel de participación (por semana) en los foros de discusión y la participación en las teleclases;
- 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**.

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

Los participantes que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

Los certificados tienen formatos 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 fue diseñado para profesionales interesados en las políticas urbanas, como por ejemplo autoridades y funcionarios de las oficinas de planeamiento, transporte, vivienda, integrantes de cuerpos legislativos, procuradores, jueces, académicos, peritos valuadores, entre otros. El cupo máximo de participantes será de 35 personas.

El curso requiere conocer los fundamentos del funcionamiento de los mercados de suelo y la formación de precios (efectos de las intervenciones públicas decisiones de planeación e inversiones).

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

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. Desde el 2013 trabaja en la P3urb, empresa de estructuración inmobiliaria. **Brasil**

Catalina Molinatti. Arquitecta por la Universidad Nacional de Córdoba. Maestra en Desarrollo Urbano por El Colegio de México y especializada en Políticas de Suelo Urbano por el Lincoln Institute of Land Policy. Participó en el Revalúo y Reforma Tributaria y desarrolló metodologías para la recuperación de plusvalías en la Municipalidad de Córdoba. Dicta cursos de postgrado sobre instrumentos de movilización de plusvalías en la Universidad Nacional de Córdoba. Consultora en planificación estratégica, en programación y gestión urbana y facilitadora de procesos participativos en diversos municipios argentinos. **Argentina**

Oscar Borrero Ochoa. Economista graduado en la Universidad Nacional de Colombia, Licenciado en Filosofía y Letras de la Universidad Javeriana de Bogotá y con estudios de Sociología, Planeación Urbana y Evaluación de Proyectos. Especialista en Avalúos de la Universidad Politécnica de Valencia (España). Fue director del CENAC (Centro Nacional de la Construcción) de 1974 a 1981 y Presidente de FEDELONJAS (Asociación Gremial de Inmobiliarios y Avaluadores de Colombia) de 1981 a 1989. Ha sido gerente de empresas constructoras y promotor de proyectos inmobiliarios desde 1980. Consultor en estudios de Mercado y Factibilidad Económica para proyectos Inmobiliarios. **Colombia**

Carlos Morales. Arquitecto y urbanista egresado de la UNAM y las Universidades de Edimburgo y Birmingham. Docente del Institute for Housing (HIS) and Urban Development Studies Erasmus Universiteit, Rotterdam. Colaborador del Lincoln Institute en temas de políticas, mercados, fiscalidad, financiamiento acceso y gestión del suelo urbano. Ha escrito artículos y capítulos de libros. Ha impartido cursos, dando asesoría y conferencias en diversos países en todo el mundo. Fue profesor de la UNAM y desempeñó cargos públicos en México, Gobierno Federal y Distrito Federal y en áreas hipotecarias e inmobiliarias de la Banca de Desarrollo y Banca Privada. Realizó asesorías y consultorías para la UN, USAID y CEPAL. **México**

Magda Cristina Montaña. Abogada Urbanista. Master en Hacienda Pública y Administración Tributaria Internacional del Instituto de Estudios Fiscales, España. Experta en implementación de instrumentos de gestión y financiación de las entidades territoriales en Colombia, consultora internacional en temas de financiamiento de ciudades, investigadora de Lincoln Institute of Land Policy en los temas del avance legal en Latinoamérica de los sistemas tributarios y urbanísticos de financiamiento del desarrollo con la gestión de suelo. Ex Directora de la Dirección Distrital de

Impuestos de la Secretaria de Hacienda del Distrito Capital de Bogotá. Autora de artículos sobre hacienda pública local y ordenamiento territorial. Docente de las universidades de los Andes, Rosario y Javeriana. Directora General de la firma Montaña & Consultores Asociados S.A.S. **Colombia**