

Instrumentos de Gestión de la Valorización del Suelo Urbano

*Curso de Desarrollo Profesional
12a Edición*

El Lincoln Institute of Land Policy (Instituto Lincoln) tiene el placer de anunciar la décima segunda edición del Curso de Desarrollo Profesional sobre Instrumentos de Gestión de la Valorización del Suelo Urbano. Este curso reúne a tomadores de decisiones y administradores públicos con amplia experiencia, académicos e investigadores involucrados en actividades prácticas, promotores inmobiliarios, y hacedores de políticas, quienes discutirán los asuntos teóricos y métodos prácticos que permiten gestionar la valorización inmobiliaria y utilizarla para superar problemas y desafíos presentes en el desarrollo urbano en América Latina.

Las ciudades de América Latina han crecido empleando prácticas urbanísticas tradicionales y basadas en una frágil tributación inmobiliaria con resultados poco alentadores. Suele ser creciente la lista de problemas a resolver y de cambios necesarios para superarlos en vista de la carencia de fuentes de financiamiento y de instrumentos innovadores. El curso argumenta que la gestión de plusvalías o de la valorización del suelo urbano es central para lograr procesos de ordenamiento y desarrollo urbano socialmente más equitativos, incluyentes y sostenibles.

Ediciones anteriores de este curso han demostrado el valor del intercambio de conocimientos y experiencias en este campo innovador de la gestión urbana. Este curso abre una oportunidad única para valorar de forma crítica las posibilidades y límites de implementación de los instrumentos de recuperación de plusvalías en su país o jurisdicción, con énfasis en instrumentos de gestión del suelo urbano. También permite el desarrollo de estrategias para superar los obstáculos legales y políticos responsables de la continuidad de sistemas inequitativos de distribución de cargas y beneficios del proceso de urbanización. Finalmente, se orienta a fortalecer la visión estratégica necesaria para la utilización de instrumentos de recuperación de plusvalías en función de los problemas y desafíos concretos que presentan las ciudades de la región.

En atención a la trayectoria en jurisdicciones (y países) que han adoptado políticas e instrumentos explícitos de recuperación de plusvalías, sus experiencias concretas son utilizadas para ilustrar y ejemplificar cuestiones y problemas prácticos de implementación.

¿Para quién se destina el curso?

El curso está dirigido a tomadores de decisiones y administradores públicos con amplia experiencia, académicos e investigadores involucrados en actividades prácticas, promotores inmobiliarios, y hacedores de políticas involucrados en la planificación, gestión y financiamiento urbano y en la resolución práctica de problemas y desafíos de alto impacto urbano. El cupo límite para este curso es de 35 personas.

Información general

Período	20 al 25 de enero de 2019 (domingo a viernes)
Lugar	Medellín, Colombia
Idiomas	Español
Auspicio	Programa para América Latina y el Caribe - Lincoln Institute of Land Policy
Organización	<p>Martim Smolka – <i>Senior Fellow</i> y Director, Programa para América Latina y el Caribe, Lincoln Institute of Land Policy; Boston, MA, EE.UU.</p> <p>Camila Maleronka – Urbanista, Consultora Independiente; São Paulo, Brasil</p>

Resumen del curso

El curso tiene una orientación multidisciplinar que permitirá a los participantes: i) identificar y comprender los elementos teóricos provenientes de la economía, la ciencia socio-política, el urbanismo y el derecho, que dan fundamento a la recuperación de plusvalías urbanas derivadas de decisiones e inversiones realizadas por los gobiernos; ii) familiarizarse con algunos métodos concretos de recuperación de plusvalías, sobre todo los instrumentos de gestión de edificabilidad y derechos de desarrollo, sus aspectos técnicos y contextos de implementación, y iii) desarrollar el sentido estratégico en el uso de estos instrumentos como medios innovadores para resolver viejos y nuevos desafíos urbanos.

Objetivos de aprendizaje

- Abordar el concepto plusvalías urbanas y el proceso que lleva a su generación, incluyendo sus fundamentos económicos y jurídicos.
- Evidenciar la relación entre las prácticas urbanísticas, la complejidad de los mercados de suelo y los conceptos legales y jurídicos sobre la propiedad inmueble, así como su efecto en los procesos de implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías.
- Visibilizar la utilidad e importancia estratégica de instrumentos de recuperación de plusvalías como herramientas para enfrentar los desafíos urbanos y mejorar las condiciones de vida en las ciudades.
- Evaluar y ejercitarse en la práctica de diferentes instrumentos y procedimientos para la recuperación de plusvalías, en especial de aquellos vinculados a los beneficios por concesiones de derechos de desarrollo dados por la normativa urbanística, sean estos universales o particulares, permanentes o ad hoc, puntuales o genéricos, con pago en especie o moneda.

Contenidos generales del curso

El curso discutirá abiertamente la relación entre la gestión y recuperación de plusvalías urbanas y los problemas y desafíos de las ciudades en América Latina. Necesidades comunes en las ciudades – como pueden ser un parque, la pavimentación de una calle, la obtención de suelo para vivienda social –, desafíos de alta complejidad – como la implantación de sistemas de transporte masivo –, o situaciones que requieren intervención pública – como la implantación de un shopping center –, encuentran en los instrumentos de recuperación de plusvalías alternativas innovadoras para lograr cambios favorables a las ciudades y sus habitantes.

El curso contempla discusión sobre los siguientes tópicos:

1. Conceptual-teórico
 - Antecedentes históricos y teóricos.
 - Identificación y cálculo/estimación de las plusvalías.
 - Las plusvalías en el funcionamiento del mercado de tierra urbano.
 - La naturaleza jurídica de las plusvalías y sus expresiones sociales.
2. Instrumental
 - Instrumentos urbanísticos derivados de la idea de aportes vinculados a los derechos de desarrollo y construcción: lógica de aplicación y experiencias.
 - Metodología del cálculo de contrapartidas por derechos de edificabilidad.
 - Estrategias para la gestión e implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías.

El análisis incluirá conceptos y detalles técnicos sobre los instrumentos y su funcionamiento (por ejemplo, técnicas de avalúo de las plusvalías derivadas de derechos de desarrollo, edificabilidad y/o construcción, su cobro y recaudo). Serán trabajados ejercicios prácticos.

Algunas preguntas a ser consideradas

- ¿Cómo la gestión de la valorización del suelo se relaciona con la política de desarrollo urbano?
- ¿Qué se puede lograr a través de la implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías?
- ¿Las cargas sobre el valor del suelo se transfieren a los precios finales de los inmuebles?
- ¿Los valores recuperables de plusvalías son tan relevantes que justifican esta iniciativa?
- ¿Dónde se ubican los focos de resistencia, mayores obstáculos y cuellos de botella para la implementación y consolidación de políticas de recuperación de plusvalías? ¿Es posible neutralizarlos?
- ¿Qué se puede aprender de las experiencias latinoamericanas e internacionales en recuperación de plusvalías, en especial de aquellas vinculadas a los derechos de edificabilidad, construcción y/o desarrollo?

Organización del programa

El curso se inicia con una visita técnica a algunos proyectos locales relevantes para el objetivo del curso, en los cuales se podrá ver la relevancia y potencialidad de la aplicación de instrumentos de manejo del suelo. Las clases abordarán aspectos teóricos, presentación de instrumentos en su contexto de implementación (dónde y para que fueron utilizados), debates abiertos y moderados sobre los temas, el desarrollo de un taller, y un ejercicio teórico-práctico de simulación y otro de argumentación. Adicionalmente, para esta edición, tendremos una sesión especial con agentes locales sobre los instrumentos vigentes en la ciudad y sus desafíos actuales. Se espera que todos los participantes tengan un rol activo durante el curso. Para ello, las actividades promoverán el intercambio de conocimientos, puntos de vista y experiencias innovadoras.

Profesores

Martim Smolka	Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA, EE.UU.
Fernanda Furtado	Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, Brasil
Camila Maleronka	Consultora Independiente, São Paulo, Brasil
Maria Cristina Rojas	Consultora Independiente, Bogotá, Colombia
Maria Mercedes Maldonado	Profesora Especialización Mercados y Políticas de Suelo, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia
Carlos Morales-Schechinger	Profesor asociado del Institute for Housing and Urban Development Studies, Rotterdam, Países Bajos, y de la Universidad Nacional Autónoma de México, México

Criterios de selección

Los participantes serán seleccionados a partir de criterios de calificación personal (formación, ocupación, posición), experiencia previa, involucramiento con el tema y potencial de aporte a la discusión, y representatividad temática y geográfica.

Condiciones de participación y aspectos financieros

No hay costo de inscripción para el curso. Los gastos de transporte desde las ciudades de origen a la ciudad de Medellín, Colombia, y el regreso correspondiente serán de responsabilidad total de cada uno de los participantes o de las instituciones a las que representen.

Para los participantes que residen afuera de Medellín, el Instituto Lincoln ofrece alojamiento en habitaciones compartidas (dobles), desayuno incluido, en el hotel donde se llevará a cabo el curso, desde la noche del sábado, 19 de enero, hasta la noche del viernes, 25 de enero, inclusive (7 noches). Para todos los participantes, el Instituto proveerá almuerzo y coffee breaks todos los días del curso (lunes a viernes), así como una recepción de bienvenida el domingo, 20 de enero, y una cena de cierre el viernes, 25 de enero.

Obligaciones de cada participante del curso

Son compromisos obligatorios para los asistentes al curso:

- Comprobar dentro del plazo señalado la capacidad para desplazarse desde su ciudad de origen hasta Medellín para la fecha de inicio del curso.
- Informar si requiere visa para Colombia y si cuenta con ella.
- Entregar la tarea previa al curso.
- Acompañar la totalidad de actividades previstas en la fase presencial del curso.



Los certificados de participación del curso están condicionados a que, durante el curso presencial, sin excepción alguna, los participantes deben:

- Participar en la visita de campo y la recepción de bienvenida el domingo, 29 de enero.
- Asistir a todas las sesiones, de lunes a viernes, de 9:00 a 18:30 horas.
- Completar la evaluación que se les enviará por correo electrónico después de finalizar el curso.

Postulaciones

El período para postular a este curso es del 1 al 25 de octubre de 2018, inclusive, cerrando a las 23:59:59 EST (hora Boston, MA, EEUU). Podrá postular al curso en el siguiente enlace:

https://LILP.formstack.com/forms/2019_01_pdc_medellin

Para postular es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Enviar sus datos personales y un resumen biográfico corto (1.500 caracteres aproximadamente), incluyendo mención de los cursos ofrecidos por el Instituto Lincoln ya cursados.
- Una breve síntesis (1.750 caracteres máximo) sobre la situación en su país o jurisdicción relacionada a la temática del curso.
- Identificar 5 preguntas o temas relevantes que le gustaría fueran tratados en el curso.
- Responder a las siguientes preguntas:
 - a. ¿Cuál es su(s) propósito(s) al participar en este curso?
 - b. ¿Cuáles son los mayores desafíos que anticipa para lograr su(s) propósito(s) en el curso?
 - c. ¿Cómo mediría el impacto que el curso podría tener en su desempeño profesional?
 - d. ¿Qué experiencia previa (académica o práctica) tiene en el tema?



Fechas importantes

Fecha límite para postular	25 de octubre de 2018 (jueves)
Notificación a los participantes seleccionados	12 de noviembre de 2018 (lunes)
Fecha límite para confirmaciones y aceptación de invitación por parte de los postulantes	26 de noviembre de 2018 (lunes)
Fecha límite para enviar las tareas previas	10 de diciembre de 2018 (lunes)
Comunicación con los seleccionados sobre presentación de la tarea durante el curso presencial	21 de diciembre de 2018 (viernes)
Envío de los PPTs por los alumnos seleccionados para presentar la tarea durante el curso presencial	10 de enero de 2019 (jueves)
Visita de campo y recepción de bienvenida en Medellín	20 de enero de 2019 (domingo)
Período del curso presencial	21 al 25 de enero, 2019 (lunes a viernes)

Para consultas y mayor información, por favor dirigirse a:

- Contenidos del curso: **Camila Maleronka** (c.maleronka@gmail.com)
- Proceso de postulación, tareas, y logística: **Stephanie Peña** (spena@lincolninst.edu)