

# Curso de Actualización Profesional para Docentes sobre Desafíos Económicos de las Políticas

26 de febrero al 02 de marzo  
San José, Costa Rica

## TEMAS

### Tema 1:

La relevancia del suelo para entender la ciudad y su desarrollo

**Pregunta clave:** Si el suelo representa menos de 20% en los costos de un nuevo edificio urbano, ¿por qué nos interesa el suelo urbano?

**Contenido:** La ciudad y la economía, dinámica inmobiliaria, ciclo de vida de las áreas urbanas, incidencia del suelo en el valor del ambiente construido

### Tema 2:

La existencia de ciudades

**Pregunta clave:** ¿Por qué existen las ciudades?

**Contenido:** Economías y deseconomías de aglomeración, productividad urbana y el éxito de las ciudades, políticas de suelo y estructura urbana

### Tema 3:

Determinantes del uso y precio del suelo – Parte I: El modelo canónico

**Pregunta clave:** ¿El precio del suelo determina su uso o el uso determina el precio?

**Contenido:** Modelo canónico para la formación de los precios y usos del suelo, doctrina del mayor y mejor uso

### Tema 4:

Determinantes del uso y precio del suelo – Parte II: Extensiones y complejidades

**Pregunta clave:** ¿Los precios del suelo urbano tienen una inevitable tendencia a aumentar en el tiempo?

**Contenido:** La falacia de la composición y los cambios en los precios del suelo, externalidades y efecto vecindario, la carga fiscal y la capitalización

### Tema 5:

Promoción y desarrollo inmobiliario

**Pregunta clave:** ¿En qué se distingue el especulador del desarrollador inmobiliario?

**Contenido:** La naturaleza económica de la ganancia del desarrollador, los límites del mercado en el segmento de bajos ingresos, diferenciación del producto y excedente del consumidor

### Tema 6:

Las disfunciones en el mercado del suelo

**Pregunta clave:** ¿Mal con el mercado del suelo o peor sin él?

**Contenido:** La renta del suelo como un pago indebido, la especulación en un contexto intertemporal, el dilema del prisionero, informalidad como expresión del mal funcionamiento del mercado

## Tema 7:

Regulación del uso y ocupación del suelo

**Pregunta clave:** ¿Es más cara una ciudad con más regulación?

**Contenido:** Coordinación y fallas del mercado, *sprawl* y los límites a la expansión urbana, edificabilidad, zonificación y precios del suelo, ganadores y perdedores en la regulación urbana

## Tema 8:

Ocupaciones informales: la economía de la informalidad

**Pregunta clave:** ¿Cómo explicar el aumento de la informalidad cuando se reduce la pobreza urbana?

**Contenido:** El nexo del mercado formal-informal, los límites de los programas de subsidio a la vivienda y de regularización, externalidades negativas de la informalidad

## Tema 9:

La inclusión espacial de la vivienda de interés social

**Pregunta clave:** ¿Cómo se explica el abandono y deterioro de áreas centrales concomitante a la expansión de dormitorios en las periferias?

**Contenido:** Stock versus flujo en el funcionamiento del mercado inmobiliario, control del precio de los alquileres: una política equivocada, ¿por qué ocurre el desarrollo en la periferia?, segregación residencial urbana

## Tema 10:

Movilidad, transporte masivo y estructura urbana

**Pregunta clave:** ¿El problema del transporte es un problema de precios de suelo?

**Contenido:** Modelo de transporte y estructura urbana, la congestión y sus costos, el parqueo y sus costos, equilibrio de mercado y social en el transporte, coordinación entre las inversiones en transporte y el desarrollo urbano

## Tema 11:

Tributación y otros instrumentos de movilización de plusvalías

**Pregunta clave:** ¿Puede el incremento del valor del suelo financiar el desarrollo de la ciudad?

**Contenido:** Votante mediano, fiscalidad óptima, incidencia fiscal, los impuestos locales y la guerra fiscal, ¿son las cargas urbanísticas un impuesto?, ¿la recuperación de plusvalías es inflacionaria?, ¿hay bi tributación en presencia del impuesto predial y el de plusvalías?