

Nombre del curso	Fundamentos Económicos del Análisis Urbano
Coordinador	Luis Baer, Argentina
Duración	Del 1 de abril al 22 de mayo, 2019
Tipo	Este curso pertenece al nivel básico de la oferta de formación, cuyo énfasis es presentar los fundamentos económicos de las políticas de suelo.

1. La temática

Los mercados de suelo urbano muestran altos precios y una severa escasez de suelo bien localizado y servido, dejando al margen de la ciudad formal a gran parte de la población. Las políticas urbanas y de vivienda tienen a veces efectos contraproducentes. Asimismo, la provisión de servicios y equipamiento urbano es insuficiente y los distintos niveles de gobierno enfrentan serias limitaciones financieras para revertir los problemas de acceso al hábitat y atender las crecientes necesidades de inversión pública.

El estudio del funcionamiento de los mercados de suelo es imprescindible para mejorar las políticas urbanas previendo sus efectos en la economía, la estructura urbana y el funcionamiento de las ciudades. También lo es para evaluar el potencial que ofrece la gestión pública de la valorización del suelo para el financiamiento de la infraestructura, la regulación de usos y la generación de ciudades más integradas e inclusivas.

2. Descripción del curso

El estudio del funcionamiento de los mercados de suelo es imprescindible para los gestores urbanos que quieren planificar la ciudad y conducir el desarrollo urbano de acuerdo a los principios de equidad, eficiencia e inclusión; también lo es para los académicos interesados en estudiar los procesos fundamentales de desarrollo urbano. Este curso ofrece herramientas de análisis que permiten comprender determinados procesos sociales, económicos e iniciativas públicas que inciden en la formación de los precios del suelo. En concreto, se introducen los aspectos básicos del funcionamiento de los mercados de suelo formal e informal; se presentan de manera sencilla las posibilidades que brinda la microeconomía para modelar y predecir el comportamiento de los mercados, y se abordan algunos efectos de política urbana en los precios y la oferta de suelo urbano.

De este modo, los estudiantes analizan las características peculiares del suelo como mercancía y su relación con el proceso de formación de las rentas urbanas, recorriendo conceptos clave como demanda derivada, renta residual, externalidades, capitalización, expectativas, movilización de suelo ocioso, valorización inmobiliaria e informalidad urbana, entre otros. Se estudian los determinantes del precio del suelo, así como las bases conceptuales de la economía urbana para analizar los efectos de la regulación en los niveles de oferta, precios y calidades de suelo urbanizado.

3. Contenido programático

1 al 7 de abril – Familiarización con la plataforma - Tutoras EaD

- Familiarización con las plataformas de educación a distancia.
- Distribución de materiales y tarea del curso.
- Presentación de docentes y tutores del curso.

8 al 14 de abril

Semana 1 - ¿Qué son y cómo funcionan los mercados de suelo?
Profesora Marcela Román – Costa Rica

Objetivo:

- Analizar las características, peculiaridades y funcionamiento de los mercados de suelo, así como el impacto general de su dinámica en la conformación del espacio urbano en América Latina.

Preguntas clave:

- ¿Por qué estudiar mercados de suelo urbano?
- ¿Cuáles son sus principales características?
- ¿El precio del suelo determina su uso o el uso determina su precio?
- ¿Por qué es tan alto el precio del suelo urbano en América Latina?

Contenido:

- Principales rasgos del funcionamiento de los mercados en América Latina.
- Peculiaridades de la 'mercancía' suelo y su relación con las normas que la regulan.
- Factores económicos que inciden en la valorización, uso y aprovechamiento del suelo.
- Introducción al modelo canónico para la formación de los precios y usos del suelo.
- La doctrina del “mayor y mejor uso”.

22 al 28 de abril

Semana 2 - ¿Cómo se forman los precios del suelo?
Profesor Néstor Garza – Colombia

Objetivos:

- Presentar los determinantes teóricos de los montos y distribución espacial de las rentas y precios del suelo y analizar las modificaciones que se pueden realizar sobre la teoría presentada, con el fin de evaluar el efecto de las políticas urbanas en los mercados de suelo.

Preguntas clave:

- ¿Cuáles son los determinantes geográficos de los precios del suelo y cómo se relacionan la estructura urbana (densidades, construcción)?
- ¿Cuáles son los determinantes institucionales de los precios del suelo? ¿Cuáles son los pros y contras de dicha relación conceptual?
- ¿De qué forma se interrelacionan los mercados de suelo y el espacio construido y cómo interactúan sus respectivos determinantes?

Contenido:

- Estructuras de mercado y formación de precios. Peculiaridades del suelo urbano y formación de un mercado imperfecto.
- La teoría de la renta Ricardiana y la renta residual. La localización y las rentas del suelo (noción de centro, desplazamientos y costo de transporte).

- El accionar y la articulación de actores en la formación de precios (propietarios, desarrolladores/promotores y demanda final).
- Los mercados de suelo y su relación con las condiciones de acceso a la vivienda.

29 de abril al 5 de mayo
Semana 3 - Efectos de la regulación y las políticas de suelo
Profesor Luis Baer - Argentina

Objetivos:

- Analizar los efectos de algunas políticas urbanas e iniciativas de regulación de los mercados de suelo en la dinámica de precios, los niveles de oferta y la calidad del suelo urbano, considerando el comportamiento de los actores económicos y la incidencia de estos factores en el desarrollo de la ciudad.

Preguntas clave:

- ¿Qué impacto tiene en los mercados de suelo los cambios de la normativa urbana y la creación o modificación de los tributos sobre la propiedad inmueble?
- ¿Cuáles son los efectos del desarrollo inmobiliario y la obra pública en la valorización del suelo? ¿Y la movilización de suelo ocioso?
- ¿Qué se puede prever del control de precios en mercados imperfectos?

Contenido:

- La oferta, el precio del suelo y la estructuración urbana ante la modificación de los tributos sobre la propiedad (impuestos, tasas y contribuciones específicas).
- Efectos de valorización impulsada por la obra pública y la demanda derivada.
- La incidencia de los cambios de indicadores urbanísticos y la conversión de suelo rural a urbano.

6 al 12 de mayo
Semana 4 - Mercado informal de suelo urbano
Profesor Augusto Verríssimo - Brasil

Objetivos:

- Identificar y analizar las causas y efectos de la informalidad urbana en los mercados de suelo.
- Discutir sobre las políticas de regularización y sus resultados en lo que se refiere a la oferta y precios del suelo urbanizado.

Preguntas clave:

- ¿Las familias pobres eligen la informalidad urbana (como forma de acceso a la vivienda) porque esa es la única alternativa posible?
- ¿La informalidad urbana es la forma menos costosa de acceso a la vivienda?
- ¿Los programas de regularización de asentamientos informales aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad?
- ¿Cómo impacta en los precios del suelo el crecimiento de la informalidad urbana?

Contenido:

- Factores y contexto de formación de mercados informales de suelo.
- Relación entre mercados de suelo urbano formales e informales.
- Efectos de la informalidad urbana en la producción de ciudad y el funcionamiento de la ciudad.
- Lógicas de formación de precios en los asentamientos informales.

- Impacto de las iniciativas de regularización dominial en los precios del suelo.

13 al 17 de mayo – 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 total es de **6 semanas continuas (1 de introducción, 4 de clases y 1 de desarrollo de la tarea)** y exige una dedicación de **10 a 12 horas por semana**. Al inicio del curso los participantes tendrán a su disposición el programa de actividades, las tareas a desarrollar, los materiales multimedia (video), y los materiales de lectura (aprox. 60 páginas semanales) 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, los cuales son considerados la herramienta básica en el método didáctico empleado. Se instrumentarán tele-clases con la participación en vivo del profesor y los participantes.

5. Calificación y certificación

Cada participante será evaluado de forma individual a través de los siguientes ítems:

1. un cuestionario de evaluación de la lectura de los textos básicos y atención de las audioclases de referencia;
2. el nivel de participación (por semana) en los foros de discusión; y
3. la calidad del informe correspondiente a la tarea final del curso.

Se otorgará un **Certificado de Aprobación** a aquellos participantes que obtengan un promedio mayor o igual a 75/100 durante el curso, entreguen la tarea final y completen el formulario de evaluación del curso.

Se otorgará un **Certificado de Participación** a aquellos participantes que obtengan un promedio mayor o igual a 60/100 y completen el formulario de evaluación del curso.

El *Lincoln Institute of Land Policy* (Instituto Lincoln) es una fundación operativa privada que se enfoca en investigación, publicaciones y capacitación, los certificados que otorga tienen formato estándar y certifican que el participante desarrolló todas las actividades solicitadas para su obtención. 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 código de certificación, calificación, temario ni carga horaria. Si por alguna razón, motivo o circunstancia usted

necesitara probar la calificación, temario o carga horaria, por favor refiérase a este documento de convocatoria.

6. Público objetivo

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

El Instituto Lincoln busca lograr equidad de género, representatividad geográfica y profesional/temática.

7. Docentes

Marcela Román Forastelli. Investigadora, consultora y docente. Msc en Economía por la Universidad de Costa Rica y Especialista en Políticas de Suelo y Análisis de Mercados por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Investigadora Asociada del Programa Estado de la Nación. Profesora de Economía Urbana en la Universidad de Costa Rica. Consultora de organismos nacionales e internacionales en temas de economía aplicada al análisis del desarrollo humano. Colabora como profesora e investigadora del Programa para América Latina y el Caribe del Lincoln Institute of Land Policy desde 2010. **Costa Rica.**

Luis Baer. Licenciado y Doctor en Geografía (Universidad de Buenos Aires), Magíster en Economía Urbana (Universidad Torcuato Di Tella) y especialista en Políticas de Suelo Urbano, Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (Instituto Lincoln). Investigador del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y Profesor de Planificación y Ordenamiento Territorial, Geografía Industrial (Universidad de Buenos Aires) y Funcionamiento de Mercados de Suelo Urbano, Instituto Lincoln de Políticas de Suelo - Programas de Educación a Distancia (Instituto Lincoln-EaD). Consultor en Planificación Territorial y Urbana. **Argentina.**

Néstor Garza. PhD en economía por la Universidad de Cambridge. Experiencia profesional de más de 15 años. Especializado en economía urbana y regional de América Latina. Investigador en temas de mercados inmobiliarios, impuestos a la propiedad, equidad, entre otros. Profesor en la Escuela de Planificación Urbana y Regional - Georgia Institute of Technology (Atlanta, GA). Investigador para el Banco Mundial y el Instituto Lincoln. Consultor para el gobierno y la industria. Conferencista y ponente invitado en América del Sur y del Norte, Europa y Asia. **Colombia.**

Antônio Augusto Veríssimo. Arquitecto-urbanista, Maestro y Doctorando en Planificación Urbana y Regional por IPPUR/UFRJ. Trabaja en la municipalidad de las ciudades de Rio de Janeiro y Niterói, donde se desempeña como Secretario Ejecutivo de la Comisión de Asuntos Fundiários - COASF; de Coordinador na Coordenadoria de Habitação e Assuntos Fundiários - CHAF y en el Núcleo de Regularização de Loteamentos - NRL, en la Prefeitura do Rio de Janeiro; y en Núcleo de Regularização Fundiária – NURF, en la Prefeitura de Niterói. **Brasil.**