

<b>Nombre del curso</b>	<b>Fundamentos Económicos del Análisis Urbano</b>
<b>Coordinador</b>	Luis Baer
<b>Duración</b>	Del 31 de marzo al 8 de mayo, 2018 (5 semanas)
<b>Tipo</b>	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 en América Latina son problemáticos. Precios altos y una severa escasez de suelo bien localizado y servido dejan al margen de la ciudad formal a grandes contingentes de población, lo que en muchas ciudades excede el 50% de sus habitantes. La provisión de servicios y equipamientos urbanos es insuficiente y los distintos niveles de gobierno enfrentan serias limitaciones financieras para cerrar las brechas acumuladas y hacer frente a las crecientes necesidades de inversión pública.

El estudio del funcionamiento de los mercados de suelo es imprescindible para revertir este desarrollo peculiar de las ciudades de la región; en concreto, para mejorar las políticas urbanas que tomen en consideración sus efectos en la economía y las condiciones de vida de los residentes y usuarios de la ciudad. También es imprescindible para evaluar el potencial que ofrece la gestión pública de la valorización del suelo para el financiamiento de la infraestructura y el desarrollo inclusivo de nuestras ciudades.

## 2. Descripción del curso

El estudio del funcionamiento de los mercados de suelo es imprescindible para los gestores urbanos que quieran planificar la ciudad y conducir el desarrollo urbano de acuerdo a un horizonte determinado, y también lo es para los académicos interesados en problematizar los procesos fundamentales de estructuración urbana. Este curso ofrece herramientas de análisis que permiten comprender, desde una perspectiva crítica, los procesos sociales, políticos y económicos que inciden en la formación de los precios del suelo en los mercados formales e informales. Se introducen los aspectos básicos del funcionamiento de los mercados de suelo, 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, accesibilidad, 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

<b>31 de marzo a 3 de abril</b> <b>Ambientación para la educación a distancia</b> <b>Tutoras cursos a distancia</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Familiarización con la plataforma de educación a distancia.</li><li>• Distribución de materiales y tarea del curso.</li><li>• Presentación de docentes y tutores del curso.</li></ul>
<b>4 a 10 de abril - Semana 1</b> <b>¿Qué son y cómo funcionan los mercados de suelo?</b> <b>Profesora Sara García - México</b>
<p><b>Objetivo:</b> 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.</p> <p><b>Preguntas clave:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ¿Qué son los mercados de suelo y cómo funcionan?</li><li>• ¿Por qué es tan alto el precio del suelo urbano en América Latina?</li><li>• ¿Cómo inciden los mercados de suelo en la estructura urbana?</li><li>• ¿Qué se entiende por plusvalía urbana?</li></ul> <p><b>Contenido:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Principales rasgos del funcionamiento de los mercados en América Latina.</li><li>• Peculiaridades de la 'mercancía' suelo y su relación con las normas que la regulan.</li><li>• Factores económicos y sociales que inciden en la valorización, uso y aprovechamiento del suelo.</li><li>• Introducción al concepto de renta del suelo urbano y al de plusvalía.</li></ul>
<b>11 a 17 de abril - Semana 2</b> <b>¿Cómo se forman los precios del suelo?</b> <b>Profesor Néstor Garza – Colombia</b>
<p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluar las condiciones teóricas que permiten desarrollar una teoría coherente y general de los precios del suelo.</li><li>• Analizar las modificaciones que se pueden realizar sobre la teoría presentada, con la intención de aproximar el efecto de diferentes políticas urbanas.</li><li>• Debatir las implicaciones de política urbana que tiene el marco general de determinación de los precios del suelo.</li></ul> <p><b>Preguntas clave:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ¿Cuáles son los determinantes geográficos de los precios del suelo y cómo se relacionan con la estructura urbana (densidades, construcción)?</li></ul>

- ¿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 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.

**18 a 24 de abril - 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.
- El control de precios en mercados imperfectos.

<b>25 de abril a 1 de mayo - Semana 4</b> <b>Mercado informal de suelo urbano</b> <b>Profesor Stella Zuccolini - Uruguay</b>
<p><b>Objetivos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identificar y analizar las causas y efectos de la informalidad urbana en los mercados de suelo y la producción material de las ciudades latinoamericanas.</li> <li>• Discutir sobre las políticas de regularización y sus resultados en lo que respecta a la oferta y precios del suelo urbanizado.</li> </ul> <p><b>Preguntas clave:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ¿Las familias pobres eligen la informalidad urbana (como forma de acceso a la vivienda) porque esa es la única alternativa posible?</li> <li>• ¿La informalidad urbana es la forma menos costosa de acceso a la vivienda?</li> <li>• ¿Los programas de regularización de asentamientos informales aseguran romper el círculo vicioso de la informalidad?</li> <li>• ¿Cómo impacta en los precios del suelo el crecimiento de la informalidad urbana?</li> </ul> <p><b>Contenido:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Factores y contexto de formación de mercados informales de suelo.</li> <li>• Relación entre mercados de suelo urbano formales e informales.</li> <li>• Efectos de la informalidad urbana en la estructura y el funcionamiento de la ciudad.</li> <li>• Lógicas de formación de precios en los asentamientos informales.</li> <li>• Impacto de las iniciativas de regularización dominial en los precios del suelo.</li> </ul>
<b>2 a 8 de mayo – Entrega de tarea</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentación de tarea.</li> <li>• Formulario para evaluar el desarrollo del curso.</li> <li>• Foro de cierre.</li> </ul>

#### 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 **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 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:

- un cuestionario 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 tele-clases; y
- la calidad del informe correspondiente a la tarea final del curso.

Cada ítem pesa un tercio de la nota final.

Se otorgará un **Certificado de Aprobación** a aquellos participantes que desarrollen **la totalidad** de las actividades (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 75/100.

Se otorgará un **Certificado de Participación** a aquellos participantes que desarrollen **por lo menos el 75% o más** de la totalidad de las actividades (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 50/100.

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

Las personas que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

Los certificados tienen formato 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; por ejemplo, funcionarios de las oficinas de planificación, integrantes de cuerpos legislativos, procuradores, académicos, peritos valuadores, entre otros. El cupo máximo de participantes será de 35 personas.

## 7. Docentes

**Sara García.** Licenciada en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México, en donde ha realizado labores en docencia e investigación sobre estructura urbana, mercado de suelo y política de vivienda en la Facultad de Arquitectura, el Instituto de Investigaciones Sociales y el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. **México.**

**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 (LILP). 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 (LILP-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.**

**Stella Zuccolini.** Arquitecta. Maestranda en Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible por la Universidad de la República de Uruguay. Especialista en Políticas de Suelo Urbano por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo. Directora de Cooperación Departamental y Local en la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. **Uruguay.**

© copyright