

Gestión de la Valorización Inmobiliaria e Instrumentos No Tributarios de Financiamiento Urbano

Curso de Desarrollo Profesional

11ª Edición

El Lincoln Institute of Land Policy (Instituto Lincoln) tiene el placer de anunciar la décima primera edición especial del Curso de Desarrollo Profesional sobre Gestión de la Valorización Inmobiliaria e Instrumentos No Tributarios de Financiamiento 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 tanto prácticas urbanísticas tradicionales como 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 de regulación del uso del suelo urbano innovadores. El curso argumenta que la gestión de las plusvalías o 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 no tributarios. 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. En esta edición especial será explorada de forma más detallada la experiencia brasileña, especialmente de la ciudad de São Paulo, con dichos instrumentos. São Paulo cuenta con más de 30 años de implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías, y el análisis de esta experiencia permite extraer lecciones que pueden aplicarse a otros contextos.

Información general

Período	21 al 26 de enero de 2018 (domingo a viernes)
Lugar	São Paulo, Brasil
Idiomas	Español y Portugués
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>Paulo Sandroni – Economista, Fundação Getulio Vargas; São Paulo, Brasil</p> <p>Camila Maleronka – Urbanista, P3urb; 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 plusvalía, sobre todo los instrumentos de gestión de edificabilidad y derechos de desarrollo aplicados en São Paulo, 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 del 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, tomando como base el caso de São Paulo.
- 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 aquellos vinculados a los beneficios por concesiones de derechos de construcción, edificación y/o desarrollo dados por la normativa urbanística, sean estos universales o particulares, permanentes o ad hoc, puntuales o genéricos, con pago en especie o moneda, tales como la autorización onerosa de cambio de usos y el suelo creado.

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?
- ¿Cuáles son los principales temas contenciosos (impedimentos, resistencias, etc.) en la promoción e implementación de políticas de recuperación de plusvalías?
- ¿Qué se puede aprender del contraste entre las experiencias de recuperación de plusvalías en Sao Paulo y otras jurisdicciones de América Latina o del resto del mundo, en especial de aquellas vinculadas a los derechos de edificabilidad, construcción y/o desarrollo?

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 en las ciudades y a sus habitantes.

El curso contempla la discusión sobre los siguientes tópicos, los cuales serán discutidos y ejemplificados a la luz de la experiencia de la ciudad de São Paulo:

1. Conceptual-teórico
 - Antecedentes históricos y teóricos;
 - Identificación y cálculo/estimación de las plusvalías;
 - Las plusvalías en el funcionamiento del mercado de tierra urbano; y
 - 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; y
 - 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). Se trabajarán ejercicios prácticos.

Organización del programa

El curso se inicia con una visita técnica a algunos proyectos locales relevantes para el objetivo del curso. 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. En esta edición especial serán realizadas dos sesiones especiales de conversatorios con agentes locales públicos y privados sobre los instrumentos vigentes en la ciudad. 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.
Paulo Sandroni	Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, Brasil
Camila Maleronka	P3urb, São Paulo, Brasil
Claudia Acosta	Universidad del Rosario, Colombia
Sonia Rabello	Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Brasil

Requisitos

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.

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 la ciudad de origen al hotel donde se llevará a cabo el evento en la ciudad de São Paulo, Brasil y el regreso correspondiente serán responsabilidad total de cada uno de los participantes o de las instituciones a las que representen. Si desea extender su viaje, por favor hágalo después del evento para evitar tener contratiempos antes del evento.

El curso se llevará a cabo en el [Hotel Maksoud](#). Para los participantes seleccionados que no residan en la ciudad de São Paulo, el Instituto Lincoln hará reservaciones en habitaciones compartidas (dobles). El Instituto Lincoln cubrirá el 50% del costo de la habitación por alojamiento y los participantes que compartirán la habitación deberán cubrir el otro 50% del costo de la misma (25% cada uno – aproximadamente R\$100 más impuestos por noche), desde la noche del sábado, 20 de enero hasta la noche del viernes, 26 de enero inclusive (7 noches). El Instituto Lincoln no cubrirá ningún gasto adicional incurrido por los participantes (por ejemplo, mini-bar, servicio de lavandería, room service, etc.). El costo de la habitación incluye desayuno. Si el participante desea extender su estadía en São Paulo y hospedarse en el mismo hotel, deberá hacer una reservación por las noches extras directamente con el hotel. Ahora bien, si el participante prefiere optar por una habitación sencilla, el participante deberá cubrir el costo total del hospedaje.

Para todos los participantes, el Instituto Lincoln cubrirá los almuerzos y coffee breaks todos los días del curso (lunes a viernes) y el almuerzo durante la visita técnica. Así mismo, ofrecerá una recepción de bienvenida el domingo, 21 de enero, y una cena de cierre el viernes, 26 de enero. El Instituto Lincoln no cubre las cenas de los participantes.

Obligaciones de cada participante del curso

Son compromisos obligatorios para los asistentes al curso:

- Enviar comprobante de su pasaje (aéreo o terrestre) desde su ciudad de origen hasta São Paulo dentro del plazo señalado, así como comprometerse a pagar el 25% que le corresponde del alojamiento.
- Averiguar si requiere visa o vacuna para entrar en Brasil, y en caso de necesitar, obtenerla(s). El Instituto Lincoln no se hace responsable de estos trámites.

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

- Entrega de tarea previa al curso;
- Participar en la visita de campo y la actividad de bienvenida el domingo, 21 de enero;
- Asistir a todas las sesiones, de lunes a viernes, de 9:00 a 18:30 horas; y
- Completar la evaluación que se les enviará por correo electrónico después de finalizar el curso.

Postulaciones (en español o portugués)

El período para postular a este curso es del **14 de septiembre al 9 de octubre de 2017**, inclusive, cerrando a las 23:59:59 EST (hora Boston, MA, EEUU). Podrá postular al curso en el siguiente link:

https://LILP.formstack.com/forms/2018_curso_sao_paulo

Para postular es necesario cumplir con las siguientes consignas:

- 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) del contexto de la temática del curso, destacando el instrumento no tributario de recuperación de plusvalías que considera de mayor relevancia o eficacia en su país o jurisdicción;
- Identificar hasta 5 cuestiones o temas relevantes que le gustaría fueran tratados en el curso;
- Responder a las siguientes preguntas:
 - ¿Cuál es su(s) propósito(s) al participar en este curso?
 - ¿Cuáles son los mayores desafíos que anticipa para lograr su(s) propósito(s) en el curso?
 - ¿Cómo mediría el impacto que el curso podría tener en su desempeño profesional?
 - ¿Qué experiencia previa (académica o práctica) tiene en el tema?



Fechas importantes

Fecha límite para postular	9 de octubre de 2017 (lunes)
Notificación a lo(a)s participantes seleccionado(a)s	30 de octubre de 2017 (lunes)
Fecha límite para confirmaciones y aceptación de invitación por parte de los postulantes	24 de noviembre de 2017 (viernes)
Fecha límite para enviar las tareas previas	12 de diciembre del 2017 (martes)
Visita de campo y actividad de recepción en São Paulo	21 de enero de 2018 (domingo)
Período del curso	22 al 26 de enero del 2018 (lunes a viernes)

Para consultas y mayor información, por favor dirigirse a:

- Consultas y dudas sobre los contenidos del curso: **Camila Maleronka** (c.maleronka@gmail.com)
- Consultas generales, sobre el proceso de postulación y logística del curso: **Programa para América Latina y el Caribe** (lac@lincolninst.edu)