

Curso de Desarrollo Profesional

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

10ª Edición

El Lincoln Institute of Land Policy (Instituto Lincoln) tiene el placer de anunciar la décima edición 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 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 las plusvalías o valorización inmobiliaria 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 será explorada de modo más detallado la experiencia brasileña y, especialmente de la ciudad de São Paulo, con dichos instrumentos.

INFORMACIÓN GENERAL

Fechas de desarrollo del curso	Del 29 de enero al 03 de febrero de 2017 (domingo a viernes)
Lugar de realización del curso	São Paulo, Brasil
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>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, 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 DEL CURSO

- 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.
- 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 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.

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; 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 de 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). Serán trabajados ejercicios prácticos.

EJEMPLOS DE CUESTIONES RELEVANTES CONSIDERADAS EN EL CURSO

1. ¿Cómo la gestión de la valorización del suelo se relaciona con la política de desarrollo urbano?
2. ¿Qué se puede lograr a través de la implementación de instrumentos de recuperación de plusvalías?
3. ¿Las cargas sobre el valor del suelo se transfieren a los precios finales de los inmuebles?
4. ¿Los valores recuperables de plusvalías son tan relevantes que justifican esta iniciativa?

5. ¿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?
6. ¿Cuáles son los principales temas contenciosos (impedimentos, resistencias, etc.) en la promoción e implementación de políticas de recuperación de plusvalías?
7. ¿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. 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 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
Fernanda Furtado	Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, Brasil
Claudia Acosta	Universidad del Rosario, Colombia
Sonia Rabello	Universidade Estadual do Rio de Janeiro, Brasil

PARTICIPANTES, CRITERIOS DE SELECCIÓN Y ASPECTOS FINANCIEROS

¿A quién está dirigido el curso?

El curso está dirigido a tomadores de decisión 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.

¿Cómo se hace la selección de los participantes?

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.

¿Qué costo tiene?

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

El curso ofrece sin costo para los participantes seleccionados el alojamiento en habitaciones compartidas (dobles) en un hotel de la ciudad, desde la noche del sábado, 28 de enero hasta la noche del viernes, 03 de febrero inclusive (7 noches). Serán ofrecidos los almuerzos y *coffee breaks* todos los días del curso (lunes a viernes). Así mismo, se ofrecerá una recepción de bienvenida el domingo, 29 de enero, y una cena de cierre el viernes, 03 de febrero.

¿Cuáles son los compromisos que tienen los participantes seleccionados?

Son compromisos obligatorios para los asistentes al curso:

1. Comprobar dentro del plazo señalado la capacidad para desplazarse desde su ciudad de origen hasta São Paulo para la fecha de inicio del curso;
2. Informar si requiere visa para Brasil y si cuenta con ella;
3. Entrega de tarea previa al curso; y
4. Asistencia a todas las actividades del curso.

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

1. Participar en la una visita de campo y la actividad de bienvenida el domingo, 29 de enero;
2. Asistir a todas las sesiones, de lunes a viernes, de 9:00 a 18:30 horas; y
3. 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 19 de septiembre al 17 de octubre de 2016**, 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/2017_sao_paulo_valorizacion_inmobiliaria

Para postular es necesario cumplir con las siguientes consignas:

1. 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;

2. Una breve síntesis (1.750 caracteres máximo) sobre la situación en su país o jurisdicción relacionada a la temática del curso; y
3. Identificar 5 cuestiones o temas relevantes que le gustaría que fueran tratados en el curso.
4. 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?

PROGRAMACIÓN DEL CURSO

Fecha límite para postular	17 de octubre de 2016 (lunes)
Notificación de los participantes seleccionados	7 de noviembre de 2016 (lunes)
Confirmación de la participación en el curso por parte de los postulantes seleccionados	Hasta el 28 de noviembre de 2016 (lunes)
Entrega de la tarea previa	Hasta el 15 de enero del 2017 (domingo)
Visita de campo y actividad de recepción en São Paulo	29 de enero de 2017 (domingo)
Curso	Del 30 de enero al 3 de febrero del 2017 (lunes a viernes)

INFORMACIÓN ADICIONAL

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)