

---

## **PLAN DOCENTE PRELIMINAR TALLER: RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANAS PARA LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS (Del 9 de marzo al 8 de mayo de 2020)**

---

---

### **1. PRESENTACIÓN**

---

**En este taller comprenderás las bases conceptuales de la recuperación de plusvalías urbanas, analizando los componentes que influyen en la formación de los precios del suelo urbano, los diferentes instrumentos de captura de valor del suelo implementados en las ciudades para financiar proyectos urbanos estratégicos.**

Las modificaciones en las normas urbanísticas de las ciudades (realizadas como parte de la adaptación de sus instrumentos de planificación a los intereses colectivos a lo largo del tiempo), así como la ejecución de obras de infraestructura (buscando mejorar la calidad de vida de los ciudadanos), generan significativos incrementos en los precios de los suelos, que, por lo general, terminan en manos de los propietarios privados, los cuales ven aumentado su patrimonio sin ningún esfuerzo particular.

De esta manera se concreta una situación que teóricamente se ha denominado "socialización de costos y privatización de beneficios" (Jaramillo, 2008, 2009), en la que las administraciones municipales o supramunicipales invierten parte de su presupuesto en la realización de obras públicas y/o en asumir los costos en infraestructura y equipamientos asociados al aumento de población, intensificado por la densificación resultante de los cambios en sus normas urbanísticas. Así, los propietarios privados se quedan con el incremento en el valor de sus terrenos generado por esas actuaciones públicas, muchas veces sin la correspondiente distribución de cargas, o sin realizar aportes a la construcción equitativa de la ciudad.

En este escenario, la recuperación de plusvalías urbanas, entendida como el proceso por el cual "el total o una parte del aumento en el valor de la tierra, atribuible al 'esfuerzo comunitario', es recuperado por el sector público, ya sea a través de su conversión en ingreso fiscal mediante impuestos, contribuciones, exacciones u otros mecanismos fiscales, o más directamente a través de mejoras locales para el beneficio de la comunidad" (Smolka; Amborski, 2003, p. 56), se presenta como una oportunidad para evitar el enriquecimiento sin justa causa de los propietarios. Además, puede convertirse en una importante fuente de financiación de los proyectos estratégicos de las ciudades.

Con base en las premisas anteriores, algunas ciudades (como Bogotá y Medellín en Colombia; Sao Paulo y Curitiba en Brasil; y Madrid y Barcelona en España) han utilizado la recuperación de plusvalías urbanas para devolver a la comunidad el mayor valor generado por las actuaciones públicas, con el fin de financiar proyectos urbanos generando transformaciones urbanísticas significativas.

Por medio del análisis a profundidad de estos casos, se demuestra que es posible y justo utilizar este tipo de instrumentos para evitar la apropiación privada de las plusvalías urbanas resultantes del esfuerzo comunitario, disminuir la presión fiscal de las administraciones municipales e intervenir el mercado inmobiliario alineándolo al interés general de la colectividad.

---

## **2. COMPETENCIAS Y OBJETIVOS**

---

El taller busca generar competencias para liderar la financiación de proyectos estratégicos de desarrollo urbano a partir del conocimiento sobre los instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas resultantes de las actuaciones públicas, demostrando capacidad reflexiva y de análisis respecto a los contextos en los que serán utilizadas estos nuevos mecanismos de financiación.

De acuerdo con lo anterior, este tiene como objetivos específicos:

- Comprender las bases conceptuales de la recuperación de plusvalías urbanas y de la formación de los precios del suelo en las ciudades.
- Analizar las características de los diferentes instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas implementados para financiar proyectos estratégicos en Brasil, Colombia y España.
- Evaluar las necesidades de mejora o de creación de mecanismos de captura del valor del suelo resultante de las actuaciones públicas en contextos urbanos específicos.
- Aplicar los conocimientos adquiridos para diseñar un instrumento básico de recuperación de plusvalías urbanas orientándolo hacia la financiación de proyectos estratégicos.

---

## **3. ¿A QUIÉN SE DIRIGE?**

---

El taller está dirigido a profesionales, sin conocimientos previos o con alguna experiencia en recuperación de plusvalías urbanas y financiación de proyectos estratégicos. Tiene como público principal a funcionarios/as de administraciones municipales, regionales (o provinciales), departamentales (o estatales o de comunidades autónomas) y/o nacionales que trabajen en áreas relacionadas con la planeación urbana y regional, proyectos de infraestructura, finanzas municipales, hacienda pública, impuestos a la propiedad (como el predial) y catastros territoriales.

Está orientado también a empleados/as del sector privado que presten asesorías o servicios a entidades públicas de las áreas anteriormente mencionadas, así como a personal docente universitario interesado/a en los temas del taller.

---

## **4. ESTRUCTURA DEL PROGRAMA: UNIDADES TEMÁTICAS**

---

El curso se organiza en cuatro unidades, de la siguiente manera:

### **UNIDAD 1: BASES CONCEPTUALES DE LA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANAS.**

#### **Contenidos:**

- Bases conceptuales de los instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas.
- Componentes que influyen en la formación de los precios del suelo.

### **UNIDAD 2: INSTRUMENTOS DE RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANAS IMPLEMENTADOS PARA FINANCIAR PROYECTOS ESTRATÉGICOS EN BRASIL, COLOMBIA Y ESPAÑA.**

#### **Contenidos:**

- Principales instrumentos de recuperación de plusvalías urbanas implementados para financiar proyectos estratégicos en Sao Paulo y Curitiba (Brasil), en Bogotá y Medellín (Colombia) y en Madrid y Barcelona (España).

### **UNIDAD 3: DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES PARA LA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANAS EN UN CONTEXTO ESPECÍFICO.**

#### **Contenidos:**

- Cómo diagnosticar las necesidades de mejora o de creación de mecanismos de captura del valor del suelo en una ciudad.
- Cómo financiar proyectos estratégicos con recursos resultantes de la recuperación de plusvalías urbanas en una ciudad.

### **UNIDAD 4: DISEÑO DE UN INSTRUMENTO BÁSICO DE RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS URBANAS ORIENTÁNDOLO HACIA LA FINANCIACIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS.**

#### **Contenidos:**

- Cómo diseñar un instrumento básico de recuperación de plusvalías urbanas para financiar proyectos urbanos estratégicos en un contexto urbano específico.

---

## **5. METODOLOGÍA**

---

La metodología tiene por objetivo la adquisición de conocimientos e intercambio de experiencias y, sobre todo, su aplicación práctica en la recuperación de plusvalías

urbanas para devolver a la comunidad el mayor valor generado en los suelos por las actuaciones públicas, con el fin de financiar proyectos urbanos que generen transformaciones urbanísticas significativas. Para ello se utilizarán:

- Lecturas: en las que el docente introduce y desarrolla conceptos y contenidos, que tienen como fin contribuir a profundizar en el estudio del tema.
- Material de apoyo: acceso a una variedad de recursos, para complementar y/o ampliar los temas abordados, entre ellos, videos, enlaces a páginas web de interés y demás documentación que se estime de interés o de utilidad para la formación.
- Evaluaciones periódicas: Propuestas de interacción del maestro con los aprendices del taller para validar, estimular y acompañar, el proceso de reflexión y acción.
- Foros de debate: espacios a través del cual el docente está en contacto directo con los/las alumnos/as, proponiendo temas de debate y dando feedback a las intervenciones de los mismos. A través de este foro intercambian opiniones, ideas, vivencias, etc.

---

## 6. RESEÑA BIOGRÁFICA DEL DOCENTE

---

Arquitecto con Maestría en Estudios Urbano-Regionales (Universidad Nacional de Colombia – 2007) y Doctor en Arquitectura y Urbanismo (Universidad Federal Fluminense, Brasil - 2018). Experiencia de 10 años en implementación de instrumentos de planificación y financiación del desarrollo urbano. Profesor de cátedra en las Universidades EAFIT y de Antioquia en Colombia. Conferencista en eventos en España, Brasil y Colombia. Arquitecto en el Departamento Administrativo de Planeación de la Alcaldía de Medellín.

©CIDEU en colaboración con

