

Tani NEUBERGER
Zulma BOLÍVAR

PRIMER SEMINARIO SOBRE LA GESTIÓN URBANA Y SUS INSTRUMENTOS

RESEÑA

Debe agregarse una nota que explique porqué en una revista de 2005 se reseña un evento de 2007-04-24

El presente documento reseña los antecedentes, el proceso de organización, programa, contenido y conclusiones del *Primer Seminario sobre la Gestión Urbana y sus Instrumentos*, que se llevó a cabo en Caracas del 6 al 9 de febrero de 2007, dictado por el Lincoln Institute of Land Policy, siendo las responsables de su organización las profesoras Tani Neuberger y Zulma Bolívar del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Central de Venezuela.

Antecedentes

El Lincoln Institute of Land Policy es una organización educacional sin fines de lucro establecida en 1974, que tiene como objetivo integrar teoría y práctica para contribuir a definir mejores políticas de suelo y compartir conocimientos acerca de las fuerzas multidisciplinarias que influyen en las políticas públicas.

Desde 1993 cuenta con un programa para América Latina y el Caribe, donde desarrolla diversas actividades orientadas tanto a profesionales y técnicos

de alto nivel como a académicos, legisladores y ejecutores de políticas. Todo esto con el apoyo de una red de profesionales expertos de América Latina que se han especializado en cinco temas básicos: recuperación de plusvalías, tributación inmobiliaria, grandes proyectos urbanos, informalidad urbana y mercados de suelo urbano. Las actividades conjuntas se desarrollan bajo las modalidades de cursos, seminarios, charlas, mesas de discusión, investigaciones y publicaciones.

Además, ha desarrollado una línea de investigación sobre los instrumentos alternativos de financiación del desarrollo urbano, los cuales, como herramientas para la gestión del suelo urbano, han sido aplicados en diversas ciudades del mundo de acuerdo a sus intereses y particularidades. Dentro del conjunto de instrumentos se encuentran los incentivos tributarios, los instrumentos urbanísticos y los mecanismos de negociación.

En el marco de su programa docente, en octubre de 2005 ofreció el Curso de Recuperación de Plusvalías en Buenos Aires (Argentina), al cual asistieron las

profesoras Neuberger y Bolívar. En ese evento surgió el compromiso de lograr la incorporación de Venezuela en sus programas de cooperación internacional (seminarios, talleres y cursos de ampliación de conocimientos). El paso inicial de este intercambio se consolida con este Primer Seminario sobre la Gestión Urbana y sus Instrumentos.

El Seminario: organización, programa y contenido

Una vez que el Lincoln Institute of Land Policy designa al Instituto de Urbanismo como anfitrión en Venezuela, propone que el Seminario se desarrolle en tres días, para un público estimado en 150 participantes, conformado por estudiantes, profesionales de libre ejercicio, docentes y empleados públicos tanto de la administración central, regional como del gobierno local.

El Seminario se llevó a cabo en el marco de la discusión del nuevo ordenamiento territorial propuesto por el ejecutivo nacional, la activación de los consejos comunales y la posible desaparición de los gobiernos locales, razón por la cual tuvo una gran difusión a través de los diferentes medios de comunicación a

nivel nacional. En tal sentido, la promoción del evento fue cubierta en gran parte por notas de prensa reseñadas en los principales periódicos, entrevistas de radio y televisión, además de incorporar para su difusión invitaciones por vía electrónica e invitaciones impresas a diferentes niveles de gobierno, instituciones públicas y privadas.

La idea de la realización del Seminario tuvo gran acogida por parte de las principales instituciones académicas de Caracas, por ello se contó con la importante colaboración de:

- La Coordinación de Estudios Urbanos y el Instituto de Estudios Regionales y Urbanos de la Universidad Simón Bolívar, a través de los profesores Silverio González y Roger Martínez.
- La Coordinación de la Maestría de Diseño Urbano de la Universidad Metropolitana, con la participación de los profesores Oscar Grauer, David Gouverneur y Dolores Aguerrevere.
- La Coordinación de Estudios de Postgrado de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, a través de la profesora Noain Ginzo.
- Así como el valioso apoyo de:
 - La Dirección de Planificación de la Alcaldía de Baruta, a través de la arquitecto Patricia Vilaboy.
 - La Sociedad de Ingeniería de la Tación de Venezuela, con la participación de la arquitecto María Emilia Pereira.
 - La Fundación de la Cultura Urbana con el apoyo del arquitecto William Niño.

El evento se llevó a cabo bajo dos modalidades: el Seminario propiamente dicho, dictado en el auditorium de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo los días 7 y 8 de febrero de 2007, y 3 minicursos simultáneos que fueron dictados en el Complejo de Auditorios de la Universidad Simón Bolívar el día 9 de febrero. Ambos eventos se desarrollaron desde las 8 y 30 de la mañana hasta las 5 y 30 de la tarde.

La asistencia superó con creces las expectativas originales, certificando a 280 asistentes para el Seminario y un promedio de 60 participantes por cada uno de los minicursos. Los asistentes provenían de Caracas, del interior del país y también participaron 2 profesores de Ecuador. La composición del público asistente estuvo conformada de la siguiente forma: 36% de los participantes procedían de instituciones universitarias: Universidad Central de Venezuela, Universidad Simón Bolívar, Universidad Metropolitana, Universidad del Zulia, Universidad de Los Andes, Universidad Bolivariana, Universidad Rafael Urdaneta y Universidad Técnica Particular de Loja (Ecuador); 33% procedían de diferentes alcaldías del país, destacándose la presencia de funcionarios municipales del Distrito Metropolitano de Caracas (Sucre, Libertador, Chacao, Baruta y El Hatillo) así como delegados de las alcaldías de: Caroní-Puerto Ordaz (estado Bolívar), San Cristóbal y Colón (estado Táchira), Vargas, Freites (estado Anzoátegui), Guaicapuro (estado Miranda) y Marca-

no (estado Nueva Esparta); 11% de los asistentes estuvo conformado por funcionarios de instituciones públicas como el Ministerio para el Poder Popular de la Infraestructura de Caracas y del estado Lara, Metro de Caracas, Corporación Venezolana de Guayana, Vicepresidencia de la República, Petróleos de Venezuela, Gobernación del estado Miranda y del Centro Jacinto Lara, mientras que 18% correspondió a profesionales de libre ejercicio y 2% a profesionales pertenecientes a asociaciones civiles.

El seminario se estructuró en siete ponencias distribuidas en los dos días del evento, que culminaron con relatorías y sus respectivas plenarias de discusión, donde el público presente pudo realizar preguntas y comentarios.

El material de las ponencias se compiló en formato digital, el cual fue entregado a los participantes junto con el certificado de asistencia.

A continuación se presenta una breve descripción de los temas expuestos.

“Recuperación de plusvalías: relevancia para las políticas urbanas en América Latina”

por Martim Smolka.

Smolka analizó la relación entre el precio del suelo y la recuperación de plusvalías. Luego de cuestionar las dificultades para financiar la infraestructura pública y relatar las formas como ésta aumenta el valor de la tierra servida por mucho más que el costo de la infraestructura misma, describió algunos de los instrumentos que se han desarrollado para recuperarlas: Impuesto predial, Contribución de Mejoras o de Valorización, Participación en plusvalías, Transferencia de Derechos de Construcción (TDR), Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CE-PACS), Reajuste de tierras, Bancos de Tierra, entre otros. Asegurando que para lograr eficacia en su implementación, estos instrumentos deben ser “hechos a la medida de cada situación”, de ahí su versatilidad y adecuación a las características y necesidades de cada localidad.

Explicó que la recuperación de plusvalías es uno de los temas más desarrollados por el LILP, demostrando a través de sus distintas experiencias (Bogotá, Colombia; Rosario, Argentina y São Paulo, Brasil) que el fortalecimiento de las capacidades técnicas y gerenciales de los funcionarios municipales para la implantación de nuevos instrumentos de gestión del suelo urbano ha logrado promover el desarrollo, beneficiando a la comunidad en el largo plazo.

Señaló que los instrumentos de gestión del suelo tienen como características generales las siguientes:

- Son un factor generador de incrementos de valor del suelo;
- Están asociados a un beneficio urbano inmediato;
- Se realizan transacciones que no son pagadas necesariamente en dinero;
- Son instrumentos creados ad hoc para una situación particular;
- Su utilización puede ser transitoria;
- Su objetivo no es necesariamente la recaudación, pueden incluir la preservación de patrimonio histórico, cultural, ambiental o paisajístico; la renovación urbana, dotación de equipamientos e inclusive la dotación de viviendas de interés social.

Finalmente, clasificó en tres los impedimentos para su aplicación: falta de interés del administrador, voluntad política que lo respalde (ideología) e ignorancia (nivel de capacitación de las autoridades competentes), para concluir que la aplicación de instrumentos alternativos para el financiamiento del desarrollo urbano no es un descubrimiento reciente, pero que apenas ahora se reconoce su existencia y se explotan sus potencialidades.

En la práctica, considerando el contexto de las ciudades de América Latina, la recuperación de las plusvalías representa una condición necesaria (aunque que no suficiente) para la promoción de la eficiencia urbana.

Los beneficios sociales resultantes del impacto de la aplicación de este instrumento sobre la eficiencia en el funcionamiento del mercado de tierra urbana son posiblemente mayores que los beneficios resultantes de los ingresos que generan.

MARTIM SMOLKA

Director del Programa para América Latina y el Caribe el Instituto Lincoln de Políticas del Suelo. Economista (Universidad Católica de Río de Janeiro) y Master y Ph.D. en Ciencias Regionales de la Universidad de Pennsylvania. Autor de muchas publicaciones sobre la estructura intra-urbana y las dinámicas del mercado inmobiliario en las ciudades latinoamericanas y las mejoras en los sistemas fiscales asociados a la propiedad inmobiliaria.

Dirige las investigaciones y programas de capacitación sobre asuntos relacionados con el funcionamiento del mercado, la tributación y el uso del suelo. También es profesor adjunto del Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano e Regional (AN-PUR) e investigador del Conselho Nacional de Pesquisas do Brasil.

“Mercado de suelo y políticas tributarias”

por Carlos Morales.

El contenido de su conferencia se basó en las formas de aplicación de los tributos inmobiliarios, su relación con la vivienda y los precios del suelo.

Concluye que dentro del contexto de una administración local gerenciada con eficiencia se deben cumplir las siguientes premisas:

- Los tributos inmobiliarios sirven para que la vivienda tenga ciudad, es decir acceso a servicios (acueductos, cloacas, drenajes, electricidad) y equipamientos (educación, salud, recreación, cultura).
- El cobro de impuestos a los inmuebles baja el precio del suelo urbano. El valor adquirido del suelo, luego de mejoras por infraestructura o aumentos de la intensidad de uso, debe pertenecer a la ciudad y no al propietario.
- El avalúo para la definición del monto a recuperar por plusvalías debe hacerse con base al valor futuro.
- Sólo un diseño astuto logra la equidad en la repartición de las cargas y beneficios que el desarrollo urbano impone sobre los propietarios de la tierra.
- Los impuestos al suelo deben gravar la especulación, no la producción de bienes inmuebles.
- La única forma de salir del círculo vicioso de la ciudad (demanda de servicios y equipamientos *versus* disponibilidad de recursos) es a través de la aplicación de un impuesto al suelo vigoroso.

- Los tributos inmobiliarios son una posible fuente de equidad que debe ser aplicada de acuerdo a las particularidades de cada localidad con una gran capacidad de creatividad.

CARLOS MORALES
SCHECHINGER

Arquitecto por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), Maestro en Filosofía sobre Diseño Urbano y Planeación Regional por la Universidad de Edimburgo y Diplomado en Financiamiento de Gobiernos Locales por la Universidad de Birmingham ambas de la Gran Bretaña. Secretario Académico del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC) y profesor en temas de suelo urbano, finanzas urbanas, valuación inmobiliaria, análisis de mercados y proyectos inmobiliarios de la Licenciatura y la Maestría en Urbanismo de la UNAM.

“Políticas de suelo y recuperación de plusvalías: panorama de su aplicación en América Latina”

por Fernanda Furtado.

Esta ponencia comienza señalando que históricamente una de las características principales de los procesos de desarrollo urbano en América Latina es el desorden y a veces hasta caótico resultado de sus productos. Indica que comúnmente tienen una frágil participación del poder público en los procesos de decisión acerca de dónde, cuánto, cuándo y cómo estimular (o a la vez desestimar) la expansión urbana y el desarrollo de áreas urbanas.

Se describe cómo generalmente el desarrollo urbano es definido por propietarios de tierras, desarrolladores y promotores inmobiliarios y, en consecuencia los incrementos de valor del suelo generados en los procesos de urbanización han sido históricamente compartidos entre esos mismos agentes. De donde se desprende que, en esencia, el proceso de desarrollo urbano ha sido dominado por la apropiación privada de esos incrementos de valor del suelo (las plusvalías) que deberían pertenecer a toda la colectividad, transformándose en nuevas inversiones de beneficio colectivo. Es decir, no hay una cultura de reparto de cargas y beneficios de la urbanización.

Establece que los objetivos de las políticas del suelo deben ser:

- Reparto de cargas y beneficios de la urbanización,
- Financiamiento del desarrollo urbano,

- Regulación de los usos y aprovechamientos del suelo,
- Restricción del componente especulativo del mercado de suelo urbano, y
- Redistribución de las rentas urbanas.

FERNANDA FURTADO

Arquitecta, Master en Planificación Urbana (Universidad Federal de Río de Janeiro) y Ph.D. en Urbanismo (Universidad de São Paulo, Brasil). Profesor adjunto del Departamento de Urbanismo de la Universidad Federal Fluminense, en Niterói, Río de Janeiro. Ha colaborado en el desarrollo del Programa para América Latina del Lincoln Institute desde 1995. A partir de 1997, se ha dedicado especialmente al desarrollo del tema de la recuperación de plusvalías en América Latina, objeto de su tesis de doctorado y de diversas publicaciones posteriores en co-autoría con Martim Smolka, director del Programa Latinoamericano del Lincoln Institute. En los últimos años ha participado como co-organizadora, conferencista en diversos eventos sobre el tema.

“Lo jurídico sobre la implementación de políticas en la recuperación de plusvalías”

por María Mercedes Maldonado

El contenido de esta presentación se estructuró con base en seis aspectos:

- El papel de la dimensión jurídica en las políticas de suelo;
- Los puntos del debate jurídico-urbanístico sobre la propiedad;
- La función y los mitos de la propiedad civilista;
- La constitucionalización del tema de la propiedad y el surgimiento del derecho urbanístico;
- Las reformas y fisuras de la propiedad civilista y
- Otros presupuestos éticos.

Incorpora como punto fundamental para la discusión del derecho las siguientes dos interrogantes: ¿a quién pertenecen los incrementos del precio del suelo derivados de acciones ligadas al interés colectivo? ¿Cuál es el alcance y contenido de la propiedad, a nivel urbanístico, y qué es lo que garantiza desde el derecho?

Define la plusvalía como el aumento del valor de un bien mueble o inmueble, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor, y la propiedad como conjunto de condiciones institucionales para la alienación (libre disposición) de la tierra, o para su conversión en mercancía.

Plantea que la función social de la propiedad evolucionó desde ser concebida, simplemente, como la obligación de explotar económicamente un bien para incorporarlo al mercado, hasta ser enten-

dida actualmente como el conjunto de responsabilidades que pueden y deben ser incorporadas a la propiedad.

Destaca nuevos presupuestos éticos en cuanto a la propiedad de la tierra, tales como:

- Un nuevo contenido a la premisa de la propiedad como derecho-deber.
- La resignificación de la noción de función social de la propiedad.
- La separación de los procesos de urbanizar y de construir del ámbito de la propiedad.
- Los derechos son de la colectividad y los otorga el plan urbano.

Además, pone de relieve el surgimiento de derechos colectivos como el del medio ambiente o el de participación en plusvalías que conducen a una redefinición de la responsabilidad civilista y refuerzan la ruptura de la concepción unitaria de la propiedad.

MARÍA MERCEDES MALDONADO

Abogada y Urbanista, profesora e investigadora de la Universidad Nacional de Colombia. Laboró en el Centro Interdisciplinario de Estudios Regionales (CIDER), de la Universidad de los Andes, Bogotá. Es docente del Lincoln Institute of Land Policy. Adelanta el trabajo de investigación doctoral “Derecho a la Ciudad y procesos de producción normativa en Colombia” vinculada al Laboratorio de Antropología Jurídica de París, Universidad de la Sorbona, París. Actualmente coordina el proyecto de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Universidad de las Andes, Lincoln Institute of Land Policy y Fedevivienda “Operación Urbanística Nuevo Usme”.

“Impacto de las políticas de recuperación de plusvalías en los precios del suelo”

ponencia dictada por Oscar Borrero. El profesor Borrero basó su ponencia en el efecto de las políticas urbanas sobre los precios del suelo en Colombia, y estableció que a partir del acuerdo 118/03 se implantó el cobro de Plusvalía que comenzó a aplicarse en el año 2004. Analizó el impacto del cobro de plusvalías y los precios del suelo para algunas zonas de la ciudad de Bogotá entre los años 2004 y 2006. Los casos estudiados fueron: cambios de zonificación en las zonas consolidadas de Cedritos (estrato medio) y el Chicó (estratos altos), obras públicas como Transmilenio, zonas de expansión a través del Plan Zonal de USME, zonas de desarrollo con la aplicación del decreto 327/04. Las conclusiones generales de los casos evaluados fueron las siguientes:

- El precio de la tierra bruta periférica en el norte de la ciudad de Bogotá (estratos medio y alto) bajó en 50% respecto de las expectativas antes de Plan Zonal del Norte.
- La tierra bruta en USME (estrato bajo) está bajando, las expectativas se redujeron en un 50%.
- La tierra rural del norte bajó a precio semi-rural (se redujo en 60%).
- La tierra rural del sur se estabilizó en \$3.000/m², igual al precio agrícola.
- El Decreto 327/04 bajó el suelo entre 6% y 10% respecto de precios anteriores esperados.

- En Planes parciales debe incidir entre 10% y 20% según estrato social y uso.
- En zonas consolidadas el propietario absorbe el 50% de plusvalía en las negociaciones.
- Solamente en el estrato alto la Plusvalía la absorbe el constructor y comprador. No hay evidencia empírica de que la absorba el propietario del suelo.
- La plusvalía por obras públicas (Transmilenio, Parque Tercer Milenio) no se cobró. Hay evidencia de que esta plusvalía pudo ser cobrada por contribución de valorización o mejoras, pero no se hizo. Se plantea la necesidad de estudiar este cobro para nuevos proyectos de inversión del Distrito y las fases III y IV de Transmilenio que apenas se inician.

Las siguientes dos exposiciones se incorporaron en sustitución de la ponencia de Diego Erba “Sistemas de información territorial aplicados a la definición de políticas de suelo urbano” que por razones de causa mayor, tuvo que suspender a última hora su viaje a Caracas.

OSCAR BORRERO

Economista, Universidad Nacional de Colombia. Licenciado en Filosofía y Letras, Universidad Javeriana. Estudios de Sociología, Planeación y Desarrollo Urbano en Bogotá, México y Brasil. Economista Investigador en la creación del UPAC, Departamento Nacional de Planeación (1972-1973). Director y fundador del Centro Nacional de la Construcción CENAC (1974-1981). Profesor de Economía Urbana en la Universidad de Los Andes y Universidad Nacional. Conferencista nacional e internacional en temas inmobiliarios, precios del suelo, mercadeo y construcción. Experto en avalúos. Consultor en estudios de mercado y factibilidad económica para proyectos inmobiliarios.

“Sistemas de Información geográfica y aplicaciones en la planificación urbana y del transporte.

Caso: Plan Estratégico Nacional de Transporte”

por Geraldine Fuenmayor

La ponencia se estructuró en dos partes. En la primera, fueron expuestos aspectos básicos y generales de los sistemas de información geográficos (SIG), entre ellos, definiciones, estructuración de los SIG, y una gama de aplicaciones en el campo urbanístico. En la segunda parte de la exposición se mostró un caso concreto desarrollado en el marco del estudio “Plan Estratégico Nacional de Transporte” en su fase de diagnóstico. Este sistema, fue denominado por sus creadores SIG-PENT, y durante la ponencia se describió su diseño, estructura general, la metodología adoptada, así como aplicaciones desarrolladas para las áreas metropolitanas más importantes del país. y a nivel nacional.

Durante la ponencia se mostraron productos del SIG a nivel de las áreas metropolitanas de Venezuela y a nivel nacional. En las primeras, se consideraron variables como: la poligonal urbana de planificación, la red vial estructural, la red vial que utiliza el transporte público interurbano, los equipamientos urbanos de nivel metropolitano, incluyendo puertos, aeropuertos, y terminales de transporte, entre otros aspectos.

A nivel nacional se mostró una parte del SIG contentivo de: el sistema carretero nacional con su clasificación, el sistema ferroviario nacional propuesto, el sis-

tema nacional de terminales de transporte interurbano, la localización de puertos y aeropuertos, la localización de las principales instalaciones de la industria petrolera, entre otros aspectos de interés para la planificación estratégica del país.

GERALDINE FUENMAYOR

Urbanista, especializada en el diseño de bases de datos de Sistemas de Información Geográfica (GIS) en el área de la Planificación Urbana y de la Planificación del Transporte. Especialista en la aplicación del modelo TRANUS, actualmente se desempeña como profesora de los postgrados de Planificación del Transporte y de Diseño Urbano del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UCV, así como de cursos de SIG, a diversas empresas tanto públicas como privadas.

“Plusvalía por cambio de zonificación: la experiencia de la Alcaldía de Baruta”

ponencia de Patricia Vilaboy

La arquitecto, además de exponer la experiencia de la Alcaldía de Baruta en la aplicación de Plusvalía por cambio de zonificación, en el caso de la urbanización Las Mercedes en Caracas y de explicar el método de cálculo de la contribución especial por plusvalía (CEP), incorporó interesantes reflexiones sobre la gestión urbana:

Se deben utilizar o buscar dentro de la amplia gama de instrumentos de gestión urbana disponibles aquellos nuevos y diversos mecanismos aún no explorados que nos ayuden, como sociedad, a dar respuestas al complejo y difícil problema del desarrollo urbano, social y económico de las ciudades latinoamericanas.

Queda por definir si el procedimiento para el cálculo de CEP, desarrollado y utilizado en el municipio Baruta, podría llegar a ser reproducido -con los correspondientes ajustes asociados a cada realidad particular- como un modelo de cálculo por otros municipios del país.

Se sugiere evaluar la factibilidad técnica y política de incorporar un mecanismo de revisión periódica de los valores urbanos establecidos en la norma urbanística, asociados al valor del metro cuadrado de construcción según el uso, pues los mismos se encuentran establecidos en unidades tributarias.

Se debe prever que la sanción y publicación de las normas a ser dictadas -tributaria y urbanística-, debe ser coincidente o, en su defecto, debe quedar

suficientemente claro la fecha en la que se establece el hecho imponible asociado a la CEP.

El municipio debe definir el proceso asociado al cálculo, notificación, cobro e inversión del tributo, y fortalecer aquellas áreas de la administración local (planificación urbana, catastro, administración tributaria, legal, obras, atención al público) que van a asumir estas nuevas responsabilidades, para lograr que la acción del municipio esté acorde con las expectativas y necesidades demandadas por los contribuyentes.

Desde la perspectiva de la planificación urbana, la recuperación de plusvalías no debe ser vista únicamente como un tributo capaz de generar ingresos extraordinarios municipales, pues se corre el riesgo de tratar de captar y localizar la inversión privada en los lugares más valorizados de la ciudad, para valorizarlos aún más, sin tomar en cuenta la complejidad e inter-relación del fenómeno urbano.

El desafío que se plantea es el de desarrollar el potencial urbanístico del territorio implementando simultáneamente políticas redistributivas, donde sea posible aminorar las desigualdades existentes, a través de presupuestos municipales suficientemente sustentados, sobre una visión de ciudad ampliamente compartida, que vaya más allá de la simple ejecución del gasto por parte del municipios.

Los tres minicursos intensivos dictados en la Universidad Simón Bolívar tuvieron una duración de seis horas académicas y en ellos se desarrollaron los siguientes temas:

- Alternativas de instrumentos de ges-

ción del suelo según los objetivos, problemas y desafíos de la política urbana". Profesoras María Mercedes Maldonado y Fernanda Furtado.

- La Transferencia de Derechos de Construcción en inmuebles de valor patrimonial: el caso de las zonas centrales de la ciudad y Métodos de valoración para recuperar la plusvalía urbana". Profesor Oscar Borrero.

- Distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano. Profesor: Carlos Morales Schechingner.

Por último, se realizó una evaluación del evento a partir de una encuesta a los participantes: 85% opinó que fue muy bueno, 24% que fue bueno y 1% regular. En cuanto a los aportes más significativos que obtuvieron por haber asistido, resaltaron las siguientes respuestas:

Se ampliaron conocimientos sobre el tema de plusvalía y sus ventajas en el desarrollo urbano

Se desarrolló el significado social del cobro de impuestos generados por la plusvalía y se profundizó sobre los aspectos del mercado de suelo urbano.

Se dio a conocer experiencias exitosas de Latinoamérica y se hizo énfasis en la escasa aplicación de los instrumentos de recuperación de plusvalía en Venezuela

Se contribuyó a tomar conciencia del atraso de la política urbana en Venezuela

Se ofrecieron elementos para comprender el alcance de la negociación entre municipio y promotores, bajo el principio de ganar — ganar y la posición de los diferentes actores involucrados.

Se dieron a conocer las diferentes accio-

nes e instrumentos para contribuir a aumentar el presupuesto para la ejecución de los planes urbanos.

Se destacó la importancia de tomar en cuenta en el diseño urbano además de aspectos morfológicos y funcionales, consideraciones económicas y financieras.

Se mostraron las bondades de la creación de ordenanzas sobre contribuciones especiales por cambios de zonificación.

Se ilustraron los aspectos jurídicos de la propiedad, plusvalías y la contribución por mejoras.

Se dieron a conocer algunos de los instrumentos de gestión del suelo desarrollados en Latinoamérica y los principios básicos para su aplicación.

Se mostraron distintas alternativas para incidir sobre la problemática del acceso de los pobres al suelo urbano.

PATRICIA VILABOY

Arquitecta, graduada en la Universidad Simón Bolívar, Especialista en Planificación y Gestión Local del Centro de Estudios para el Desarrollo (CENDES) de la Universidad Central de Venezuela. Ponente en las VII Jornadas Larense de Ingeniería de Tasación en Barquisimeto (2006). Arquitecto Parroquial de la Alcaldía del Municipio Libertador, Jefe de División de Planes de la Dirección de Planificación Urbana y Catastro de la Alcaldía del Municipio Baruta. Actualmente dirige la elaboración, seguimiento y difusión de planes y proyectos relacionados con la ordenación urbana del municipio, la recuperación y gestión del espacio público y coordina el pago de la contribución especial por plusvalía en la urbanización Las Mercedes del municipio Baruta.

Evaluación

Por último, se realizó una evaluación del evento a partir de una encuesta a los participantes: 85% opinó que fue muy bueno, 24% que fue bueno y el 1% regular. En cuanto a los aportes más significativos que obtuvieron por haber asistido, resaltaron las siguientes respuestas:

- Se ampliaron conocimientos sobre el tema de plusvalía y sus ventajas en el desarrollo urbano.
- Se desarrolló el significado social del cobro de impuestos generados por la plusvalía y se profundizó sobre los aspectos del mercado de suelo urbano.
- Se dió a conocer experiencias exitosas de la Latinoamérica y se hizo énfasis en la escasa aplicación de los instrumentos de recuperación de plusvalía en Venezuela.
- Se contribuyó a tomar conciencia del atraso de la política urbana en Venezuela.
- Se ofrecieron elementos para comprender el alcance de la negociación entre municipio y promotores, bajo el principio de ganar - ganar y la posición de los diferentes actores involucrados.
- Se dieron a conocer las diferentes acciones e instrumentos para contribuir a aumentar el presupuesto para la ejecución de los planes urbanos.
- Se destacó la importancia de tomar en cuenta en el diseño urbano además de aspectos morfológicos y funcionales, consideraciones económicas y financieras.

- Se mostraron las bondades de la creación de ordenanzas sobre contribuciones especiales por cambios de zonificación.
- Se ilustraron los aspectos jurídicos de la propiedad, plusvalías y la contribución por mejoras.
- Se dieron a conocer algunos de los instrumentos de gestión del suelo desarrollados en Latinoamérica y los principios básicos para su aplicación.
- Se mostraron distintas alternativas para incidir sobre la problemática del acceso de los pobres al suelo urbano.

Conclusiones

El desarrollo del Seminario evidencia el interés desde el nivel académico por insertar el tema de la plusvalía y otros instrumentos de gestión del suelo ante instancias y actores políticos que pudieran sugerir en una nueva agenda política su incorporación y aplicación en el ámbito de la gestión urbana municipal.

La presencia de funcionarios gubernamentales en el evento señala que podrían existir esperanzas de que los temas tratados rebasen las actividades de investigación y docencia, donde el aporte del LILP ha sido fundamental, y se consoliden como alternativas en la práctica de las administraciones municipales.

Tal y como se destacó en las ponencias, las diferentes formas de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo conforman un conjunto de propuestas que están en permanente revisión y

adecuación a las particularidades del entorno urbano, legal y socioeconómico de las administraciones municipales. Estos instrumentos, de acuerdo a la experticia latinoamericana, se basan en combinar el interés público con el privado, adoptando una importante cultura tributaria en virtud de la escasez de recursos característica de estas economías. Gracias a esto, en la última década algunas de sus ciudades han logrado resultados positivos en la calidad de vida urbana.

En contraste, en Venezuela, el problema no es la existencia o la eficiencia de la legislación sobre instrumentos de gestión del suelo (recuperación de plusvalía o contribución por mejoras), ya que están tácitamente estable

cidos en el marco normativo vigente. El problema es la ausencia de cultura tributaria en materia urbana, que no ha sido instrumentada por el inmenso caudal de aportes del Estado petrolero al gasto público en servicios e infraestructura para el desarrollo urbano que ha caracterizado nuestra economía desde la década de los sesenta.

De hecho, la mayoría de las ciudades venezolanas demuestran gran incapacidad económica e insuficiencia financiera para dotar y mantener los servicios de infraestructura y equipamientos. En términos generales, la principal fuente de financiamiento de las administraciones municipales son recursos provenientes del Estado (situado constitucional) y no

han desarrollado mecanismos alternativos de financiamiento. La factibilidad de su instrumentación dependería de la creatividad y voluntad política de las autoridades competentes y no parecería hasta la fecha figurar como tema prioritario en la agenda de los legisladores.

Existen algunas experiencias locales que señalan la posibilidad de desarrollar e incorporar nuevos métodos de gestión. Ejemplo de ello es la adecuación del espacio público y construcción del sistema de drenajes de la urbanización Las Mercedes en el municipio Baruta.

El resultado exitoso que muestran las experiencias de los expertos extranjeros constituyen interesantes propuestas para investigar, analizar y reproducir, tanto desde el punto de vista académico como dentro de la práctica del gobierno local.