

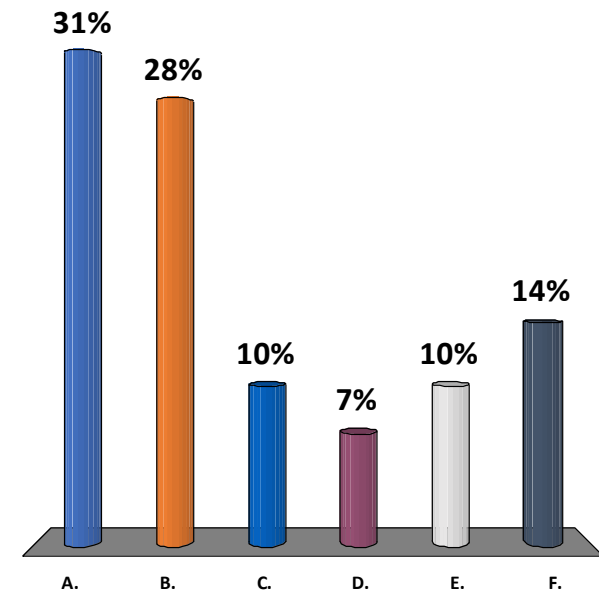
# Fundamentos de la formación de los precios y uso de suelo urbano

3 al 8 de diciembre, 2017  
Belo Horizonte, Brasil



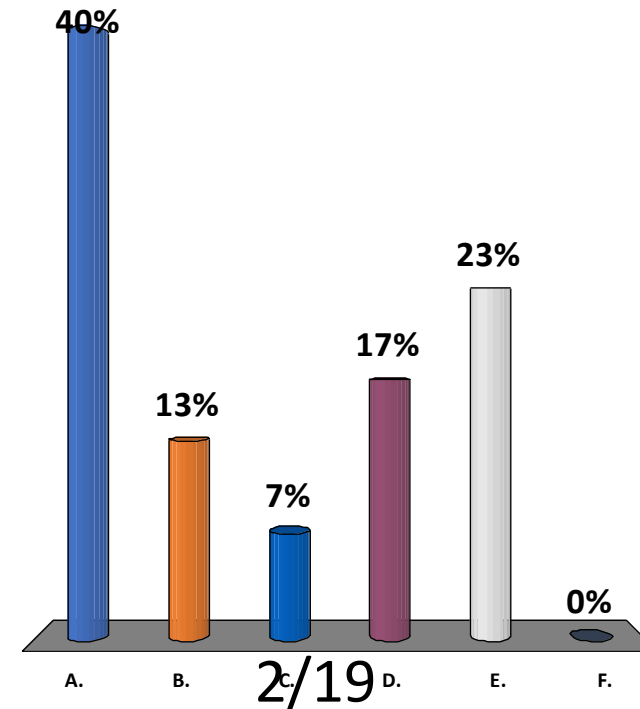
# Soy de formación:

- A. Abogado
- B. Arquitecto/urbanista
- C. Economista/estadístico.
- D. Ingeniero/cartógrafo/Especialista en Catastro
- E. Sociólogo/antropólogo/geógrafo
- F. Otra formación



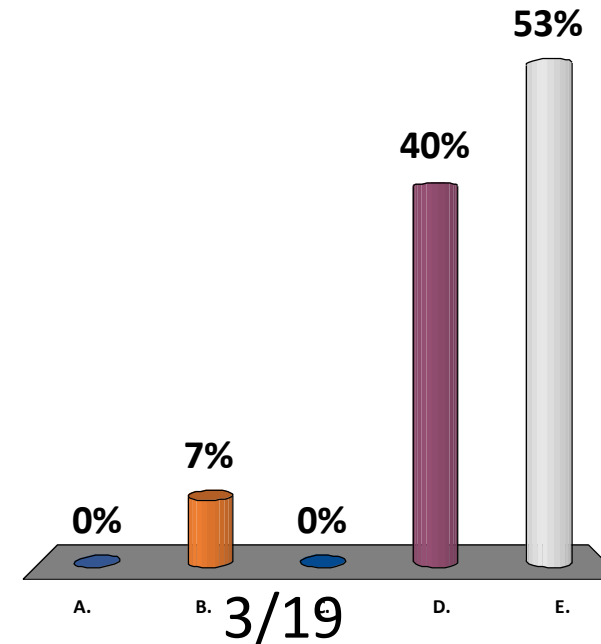
# Así me siento hoy:

- A. Curioso/a por oír lo que los expositores tienen que decir
- B. Interesado/a en conocer compañero/as de otras entidades
- C. Preocupado/a con mis tareas que dejé atrás en mi trabajo
- D. Impaciente para luego empezar con el juego GIROS
- E. Aprensivo/a si voy a aprender algo interesante sobre informalidad
- F. Arrepentido/a por darme cuenta del error de registrarme en este curso



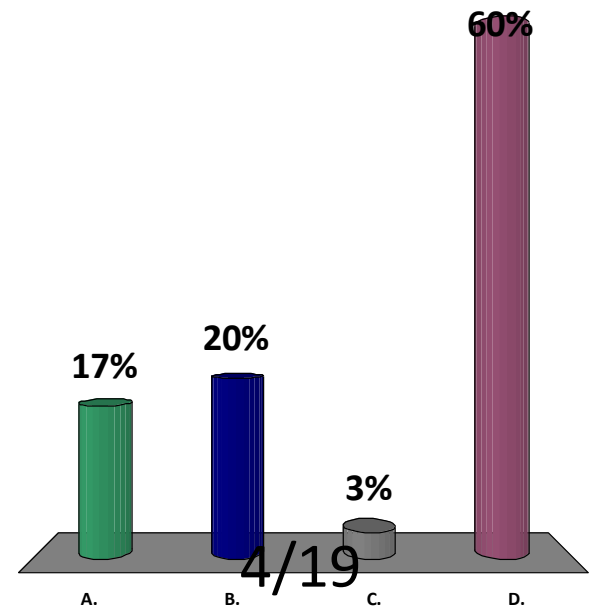
# En mis actividades profesionales – las cuestiones sobre suelo urbano son:

- A. Ausentes - sin relevancia alguna
- B. Circunstanciales/ancilares - tan solo mencionadas 'al pasar'
- C. Complementarias - a veces como un anexo
- D. Contextuales - origen del tema, pero no centrales
- E. Protagonísticos - centrales



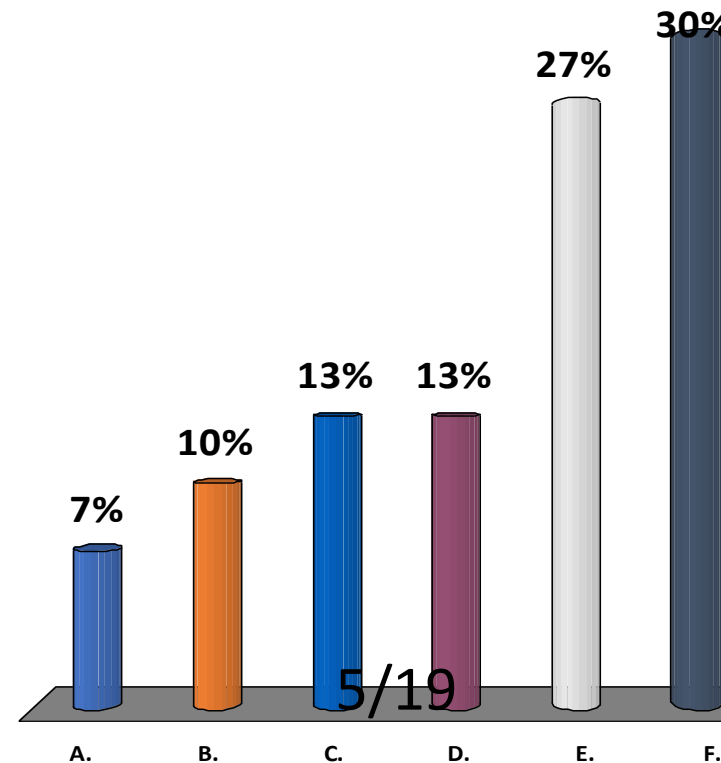
# Mi capacidad de incidir en las políticas en mi jurisdicción (país o ciudad) es:

- A. Muy baja – prácticamente ninguna
- B. Decisiva - tengo fuerte capacidad de liderazgo
- C. ¡No tengo idea!
- D. Alguna, en círculos muy circunscritos



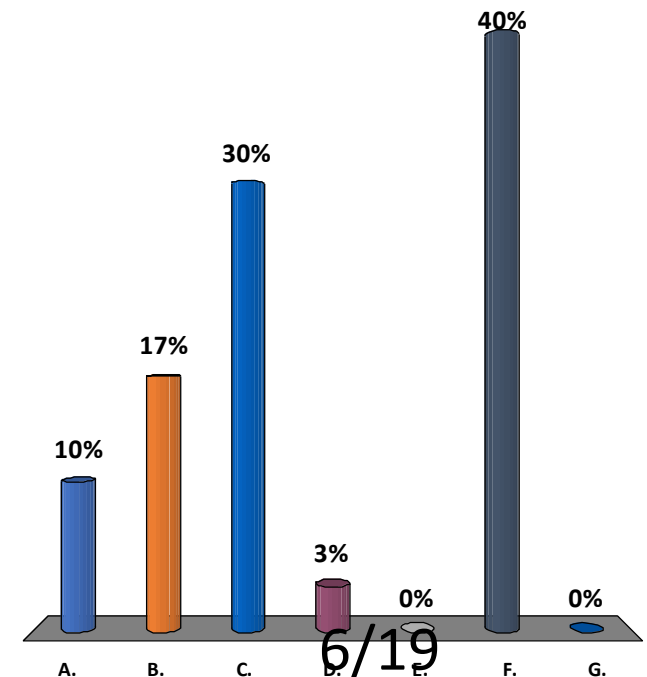
# En este curso, mi expectativa mayor es adquirir conocimiento sobre:

- A. Qué relevancia tiene el suelo en el acceso a la vivienda
- B. Cómo la regulación urbanística afecta la informalidad
- C. La relación entre el mercado formal e informal de suelo
- D. Qué tiene el marco legal que ver con precios y usos de suelo
- E. Como mejor gestionar los programas de regularización
- F. Conocer posibles políticas preventivas en alternativa a las políticas curativos



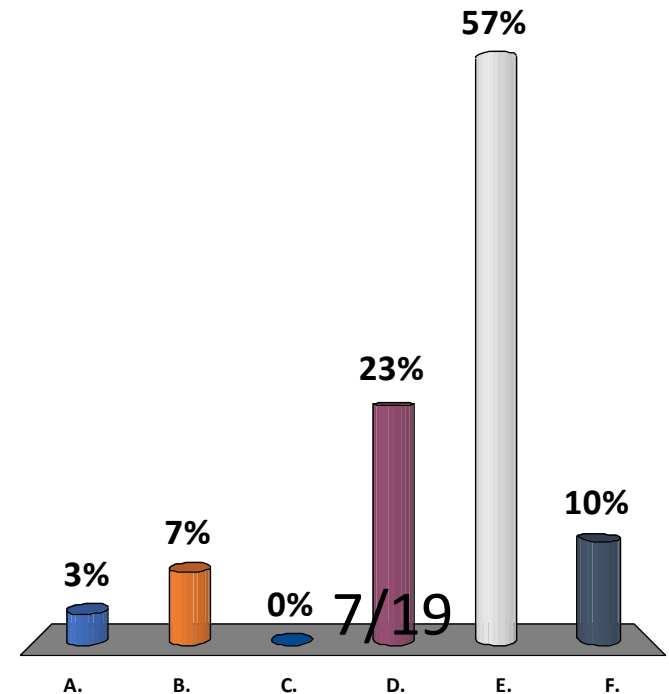
# La proposición abajo que *mejor* refleja mi entendimiento de que es la informalidad:

- A. Ocupación de la tierra sin títulos
- B. Ocupación de suelo sin servicios
- C. Ocupaciones que no cumplen con las normas urbanísticas
- D. Ocupación clandestina
- E. Ocupación de tierra por invasión
- F. Ocupación por la vía de una transacción informal en el mercado
- G. Ocupación de tierra que no tiene valor (de riesgo, sin interés por los promotores etc.)



# En mi opinión la causa mayor de la informalidad es:

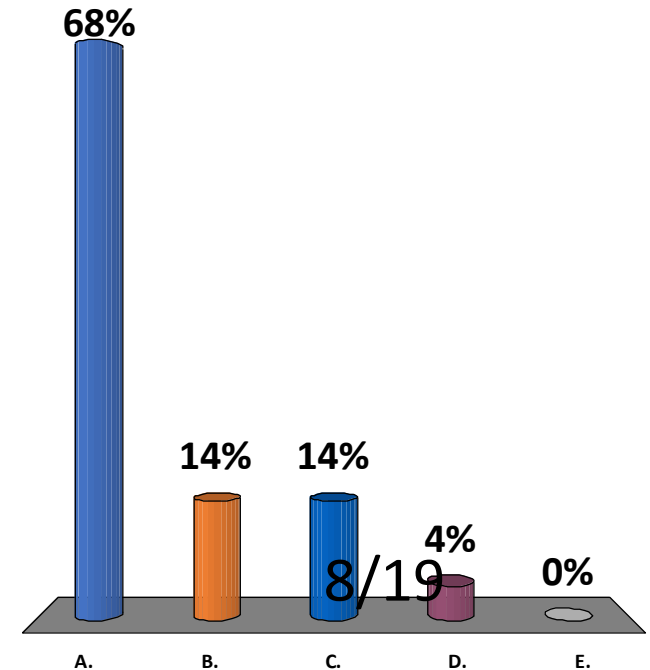
- A. Comportamiento delincuente de los ocupantes
- B. Pobreza urbana
- C. Hábitos rurales de los inmigrantes a las ciudades
- D. Normas y regulaciones elitistas (socialmente exclusivas) de uso del suelo
- E. Precios altos del suelo urbanizado
- F. Tolerancia del gobierno señalado por los programas de regularización





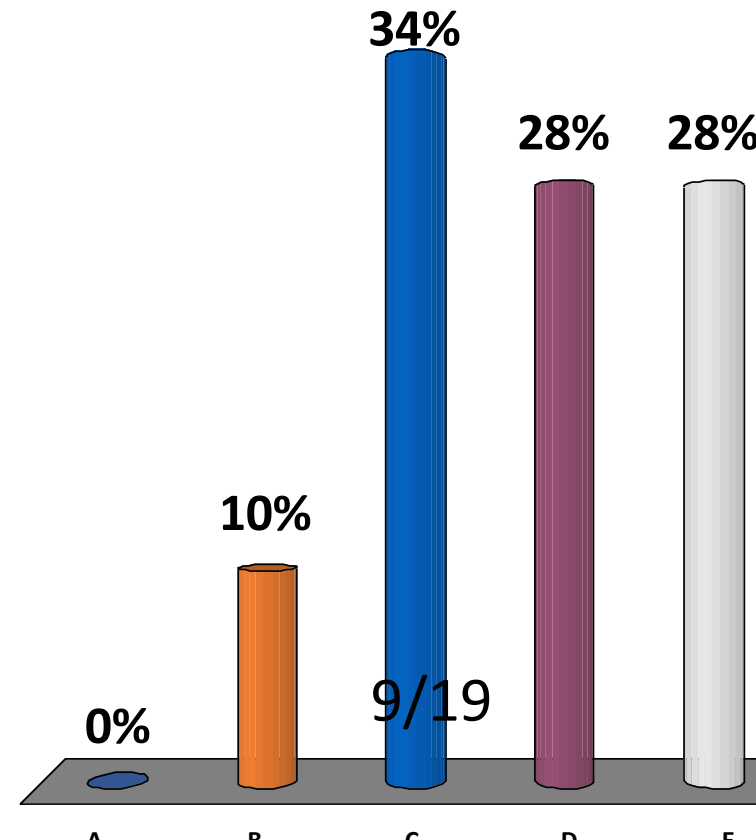
# Implicancias de la informalidad para los ocupantes y sociedad:

- A. Ventajosa a los individuos, pero costoso a la sociedad como un todo
- B. Más bien una solución que un problema para la sociedad
- C. Una ganancia general para el bien estar de la sociedad como un todo
- D. Solamente un problema al ocupante sin efecto en la sociedad como un todo
- E. En última es inexistente – un atributo que solo existe en la cabeza de los académicos



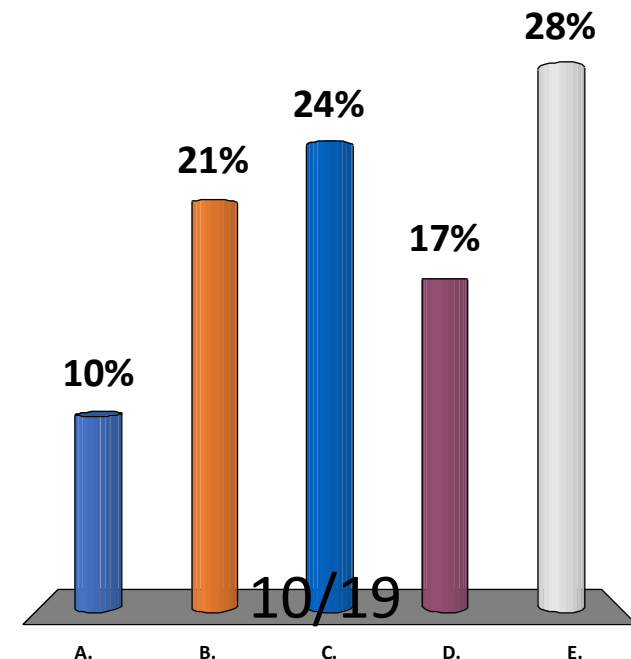
En mi ciudad, el menor valor ofertado en el mercado por el m2 de un lote urbanizado es de:

- A. Menos de US\$20
- B. De US\$20 a US\$50
- C. De US\$50 a US\$75
- D. De US\$75 a US\$150
- E. Mas de US\$150



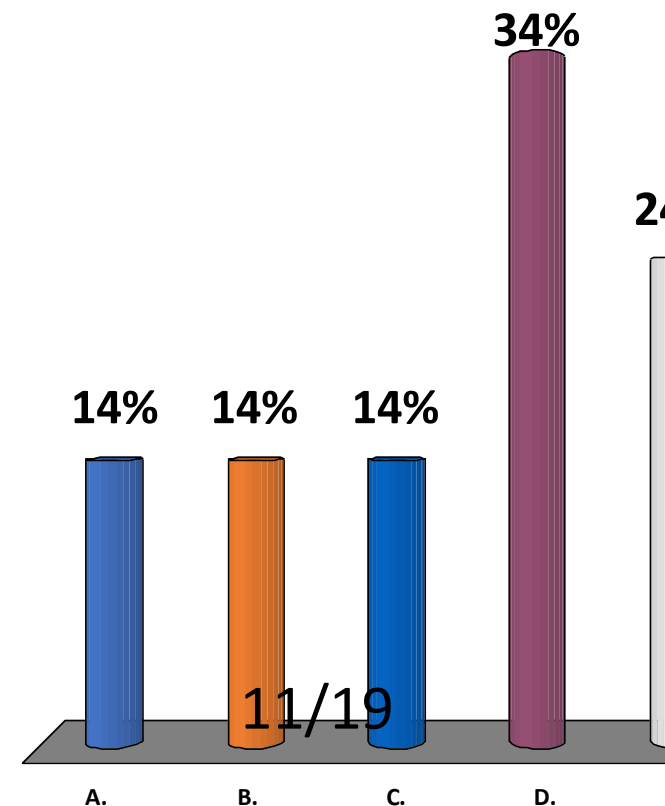
Los proyectos de mejoras barriales en mi jurisdicción han costado por familia beneficiada:

- A. Menos de US\$1,000
- B. De US\$1,000 a US\$2,000
- C. De US\$2,000 a US\$3,000
- D. De US\$3,000 a US\$5,000
- E. Mas de US\$5,000



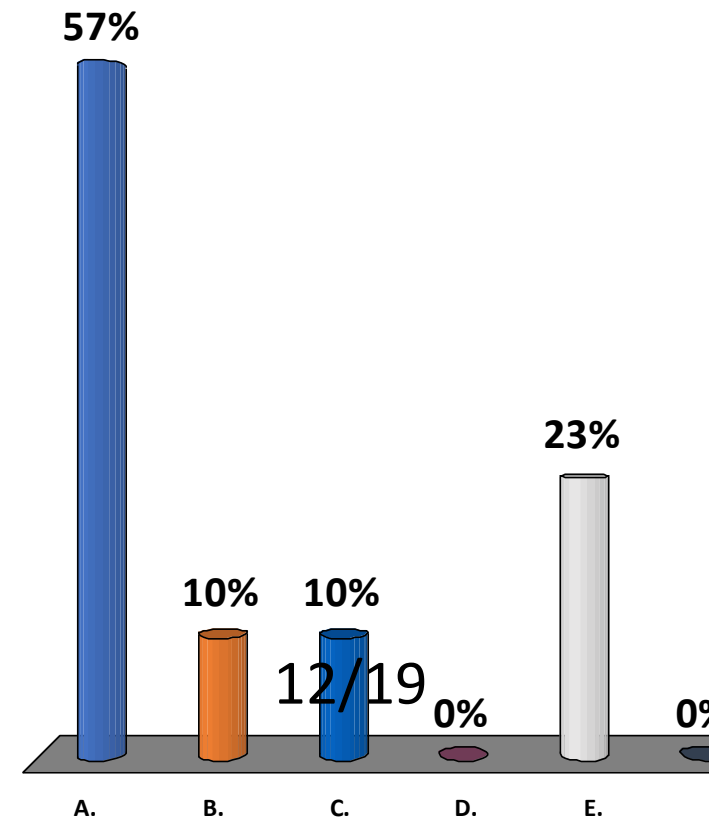
El factor principal responsable por el aumento de los precios del suelo urbano en general es:

- A. Aumento de la población
- B. Crecimiento económico
- C. Aumento de la 'productividad urbana'
- D. Expansión de la ocupación en las periferias
- E. Ampliación de crédito a las viviendas



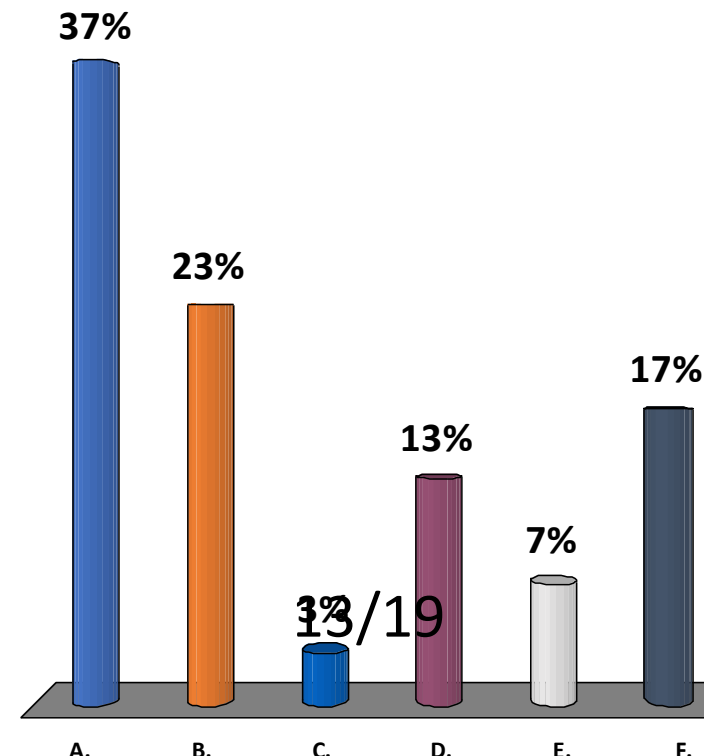
# Que factor consideraste el más importante en tu decisión de donde vivir en la ciudad:

- A. Acceso a tu trabajo y servicios
- B. Ventajas de la vecindad – e.g. gente como tu
- C. Expectativa de valorización futura
- D. Regulación urbanística existente – e.g. zonificación
- E. Acceso a equipamientos y servicios disponibles en mi barrio
- F. Cargas fiscales y/o incentivos crediticios



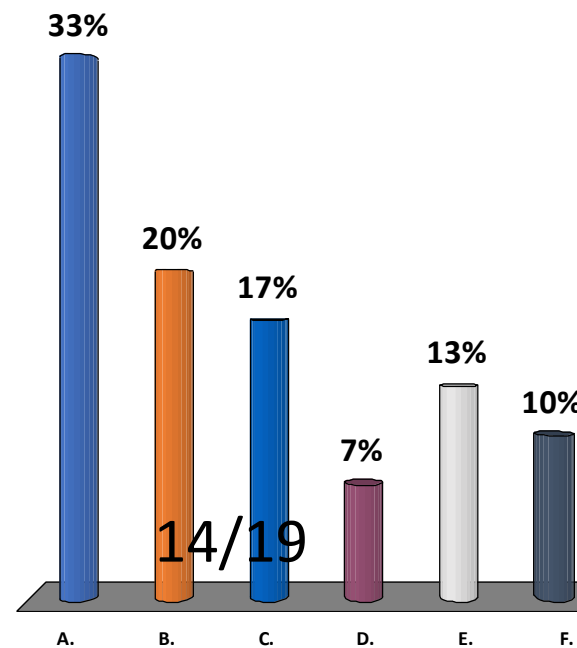
Comparando dos ciudades semejantes (misma población, nivel/distribución de ingreso, etc.), los precios del suelo en general tendrán a ser más altos en la ciudad donde:

- A. La cobertura espacial de infraestructura y servicios es mayor
- B. El costo de transporte (tarifas etc.) es mayor
- C. La carga fiscal sobre el valor del suelo es más alta
- D. El uso del suelo es menos regulado
- E. Ninguna de las alternativas
- F. Todas las alternativas de la 'a' hacia la 'd'



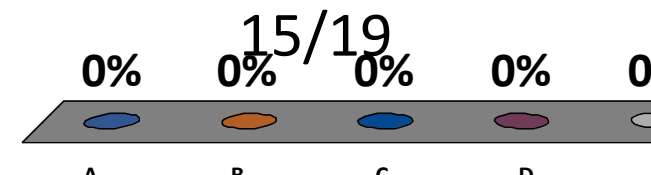
# En mi ciudad el factor más problemático asociado al funcionamiento del mercado de suelo es:

- A. La cultura especulativa con la tierra
- B. El comportamiento predatorio de los promotores inmobiliarios
- C. La sobre concentración de la propiedad de la tierra
- D. La ineficiencia en la burocracia publica implicando en altos costos de transacción
- E. La sobre-regulación del uso del suelo
- F. La informalidad en la ocupación del suelo en especial de las familias de bajos ingresos



(Pregunta de Bonus) En una ciudad, el valor total (suma de todas las rentas del suelo) sería mayor si el suelo fuera:

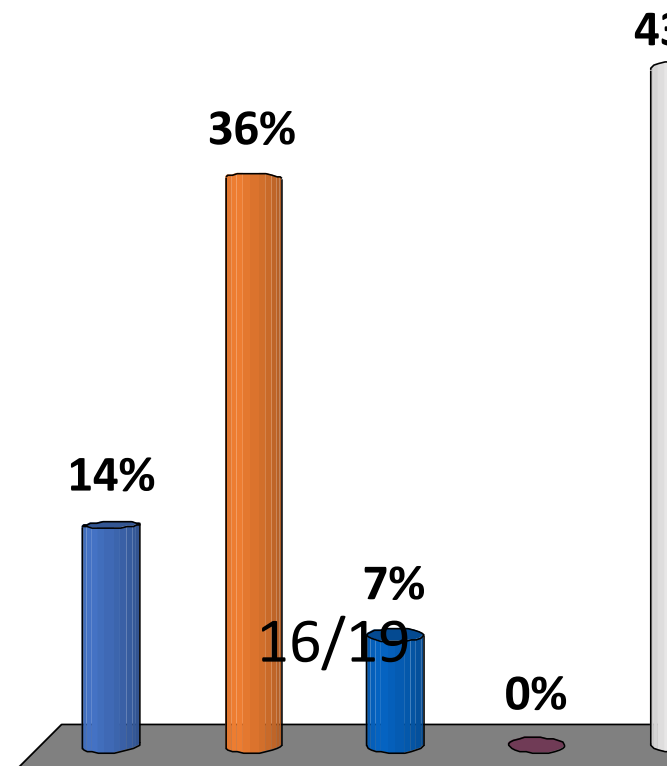
- A. Totalmente atomizado - mercado en competencia perfecta
- B. Todo el suelo monopolizado por un único propietario
- C. Todo el suelo fuera público - perteneciera al Estado
- D. Artificialmente escaso por normas demasiado rígidas
- E. Vacante por especulación en áreas de mayor interés inmobiliario





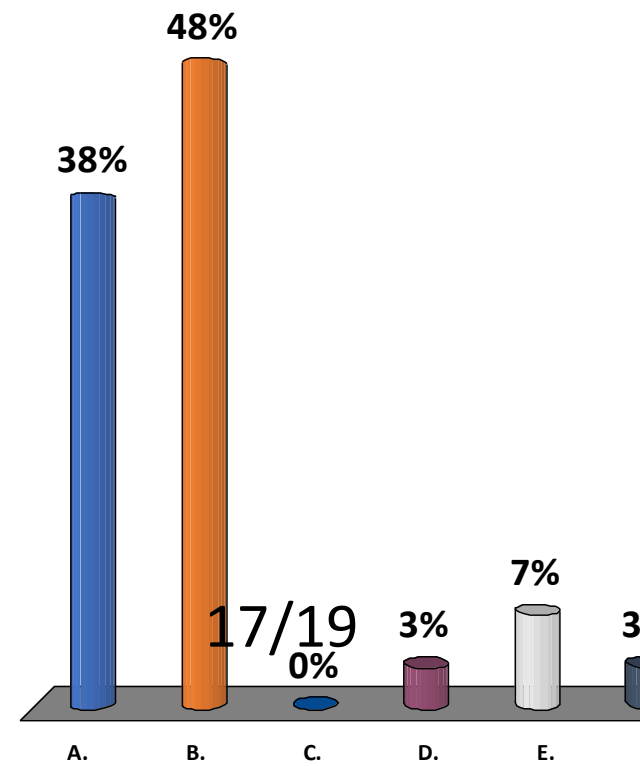
# El efecto de la regularización (mejoramiento) de un asentamiento informal:

- A. Es positivo en el área de afectación pero negativo en la ciudad como un todo
- B. Es positivo en el área de afectación y también en la ciudad como un todo
- C. Es negativo en el área misma y positivo en la ciudad como un todo
- D. Es negativo en el área misma y también en la ciudad como un todo
- E. Es algo ambiguo variando según el tipo de programa



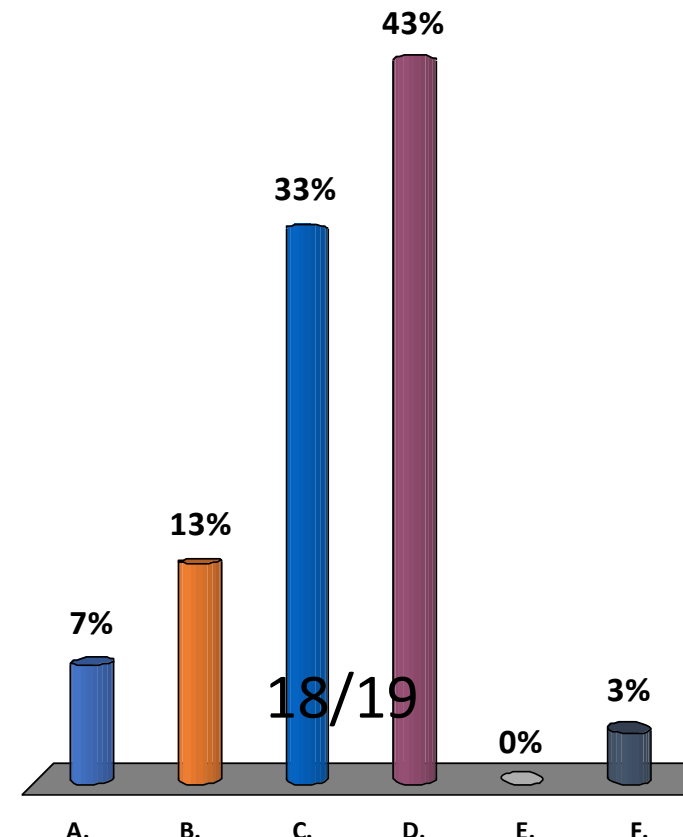
# El ocupante de un asentamiento informal beneficiado por un programa de mejora barrial:

- A. Debe ser tasado por el impuesto predial
- B. Debe pagar por una contribución de mejoras
- C. Debe ser exento de cualquiera carga tributaria asociada al valor de su vivienda
- D. Debe de contribuir con trabajo 'voluntario' que reduzca los costos de las intervenciones públicas
- E. Todas las opciones arriba
- F. Ninguna de las opciones



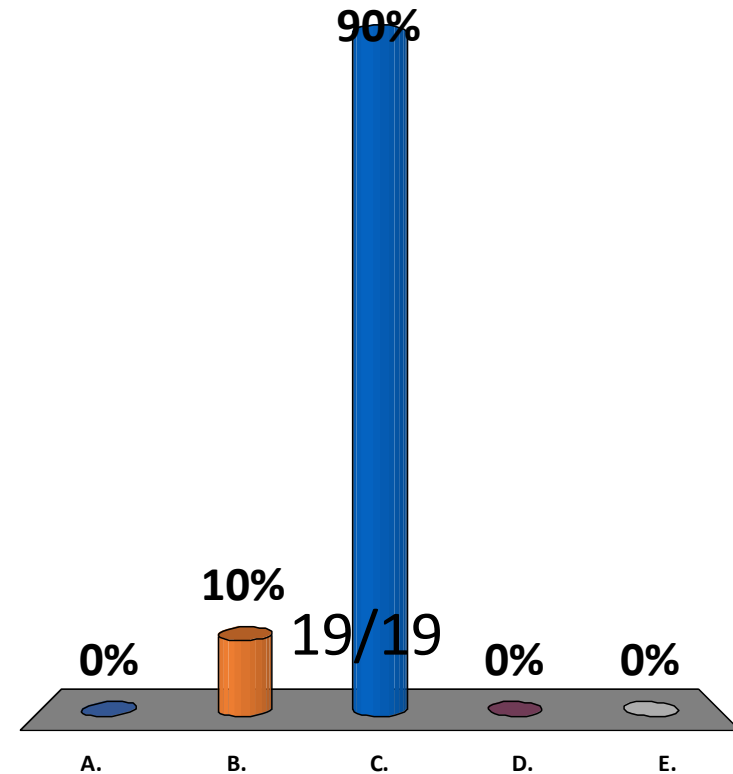
# ¿Con que cubrir los costos de la urbanización y por ende mitigación de la informalidad?

- A. Impuestos generales a todos los ciudadanos (e.g. a los ingresos)
- B. Impuestos inmobiliarios (e.g. el Predial)
- C. Cargas por mayores edificabilidades (e.g. OODC etc)
- D. Contribuciones de los beneficiados directos de los investimentos públicos (e.g. CM)
- E. Préstamos de agencias externas – futuras generaciones
- F. Tributos que inciden en algún grupo especial (e.g. grandes fortunas)
- G. Venta de patrimonio público - e.g. tierras fiscales



# La mejor política preventiva a la informalidad sería:

- A. Subsidio a las familias - 'voucher'
- B. Mayor producción de viviendas sociales
- C. Inversión masiva en la universalización de infraestructura urbana y servicios
- D. Política vigorosa de mejoras barriales - en especial asentamiento informales
- E. Facilitación en la titulación - regularización de la tenencia



Gracias!