

<b>Nombre del curso:</b>	<b>Cómo Calcular las Plusvalías del Suelo Urbano</b>
<b>Docente:</b>	Oscar Borrero Ochoa
<b>Duración:</b>	Del 5 al 23 de noviembre, 2016 (2 semanas)
<b>Tipo:</b>	Este curso pertenece al nivel avanzado de la oferta de formación, cuyo énfasis es el analizar los efectos de la aplicación de instrumentos de gestión y financiación de suelo urbano.

### **1. La temática**

América Latina es la segunda región más urbanizada del planeta, casi duplicó su tasa de urbanización entre 1950 y 2010. Si esta tendencia continúa, en 20 años cerca del 90% de la población latinoamericana vivirá en ciudades. La rápida urbanización está asociada a una fuerte presión por la oferta de tierra dotada de servicios, lo que a su vez genera en los gobiernos nacionales y locales la necesidad de conseguir recursos financieros para proveerlos. La inversión pública en infraestructura, servicios y equipamiento urbano, así como la normatividad que permite un uso más intensivo del suelo, genera cambios significativos en el valor del suelo que se conocen como plusvalías urbanas.

El concepto de plusvalías se refiere al incremento del valor del suelo que ha sido generado por acciones ajenas al propietario (externalidades). América Latina tiene una larga historia de políticas de recuperación de plusvalías, y varios países, particularmente Brasil y Colombia, han aprobado legislaciones explícitas que contienen consideraciones sobre principios relacionados con la captura de valorización del suelo. La efectiva aplicación de estos instrumentos requiere métodos robustos de estimación de los incrementos de valor del suelo.

El método comparativo de mercado (muy usado en Latinoamérica) no es seguro y está viciado por ofertas especulativas. Por otro lado, el método residual permite un mejor acercamiento al valor posible de la transacción, motivo por el cual es el más utilizado en los avalúos que se deben realizar para aplicar los instrumentos financieros para la gestión del suelo (Plusvalía, Planes Parciales, Transferencias de Derechos, etc.).

### **2. Descripción del curso**

El curso pretende revisar críticamente los métodos más utilizados para el cálculo de plusvalías analizando casos concretos de aplicación y profundizar en las bases metodológicas de la valoración de lotes por el método residual. Utiliza ejemplos de Colombia y Brasil para analizar las ventajas y limitaciones del método para su uso en zonas de expansión y en áreas consolidadas.

### 3. Método

El curso es gratuito y se desarrolla a distancia a través de la plataforma del Lincoln Institute of Land Policy, por lo cual es necesario que el participante tenga acceso a una computadora conectada a Internet.

La duración total es de 2 semanas continuas y exige una dedicación de 2 a 3 diarias. Al inicio del curso se colocan a disposición el programa de actividades y las tareas a desarrollar, así como los materiales multimedia (videos) y de lectura (aproximadamente 80 páginas) en español y/o portugués.

Desde el inicio del curso se conforma una comunidad virtual con los participantes, los tutores y el profesor dentro de la cual se desarrollarán foros de discusión, los cuales se consideran la herramienta básica en el método didáctico empleado. Además, se realizarán tele-clases con la participación en vivo del profesor y los participantes.

### 4. Contenido temático y cronograma

<b>5 al 8 de noviembre</b> <b>Familiarización con la plataforma</b> <b>Tutores EAD</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familiarización con la plataforma Moodle y presentación de la plataforma BBC.</li> <li>• Aclaraciones sobre características del curso, requerimientos, etc.</li> <li>• Audio-clases con planteo de temas transversales a los cursos EAD.</li> </ul>
<b>9 al 20 de noviembre</b> <b>Profesor Oscar Borrero Ochoa - Colombia</b>
<p><b>Preguntas clave:</b> ¿Es preferible el método comparativo de mercado o el método residual para la valoración de suelo urbano? ¿Es indiferente el método de cálculo para la estimación de plusvalías? ¿Qué tiene que ver el concepto de renta diferencial, la edificabilidad y el cálculo de plusvalías?</p> <p><b>Objetivos del curso:</b> Revisar críticamente los métodos más utilizados para el cálculo de plusvalías analizando casos concretos de aplicación. Profundizar en las bases metodológicas de la valoración de lotes por el método residual. Realizar ejercicios utilizando ejemplos de aplicación en Colombia y Brasil.</p> <p><b>Contenidos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La edificabilidad y el valor del suelo urbano.</li> <li>• Avalúo de terrenos sin urbanizar.</li> <li>• Métodos alternativos para el cálculo de plusvalías.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avalúos en planes parciales y reajuste de suelo en el caso colombiano.</li> <li>• Modelo para el cálculo de obligaciones en zonas consolidadas.</li> </ul>
<b>21 al 23 de noviembre</b> <b>Entrega de tarea</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presentación de tarea.</li> <li>• Formulario para evaluar el desarrollo del curso.</li> <li>• Foro de cierre.</li> </ul>

## 5. Calificación

Cada participante será evaluado de forma individual a través de los siguientes ítems:

- Un cuestionario de evaluación de la lectura de los textos básicos;
- el nivel de participación en los foros de discusión y la participación en las tele-clases y foros derivados de las mismas; y
- la calidad del informe correspondiente a la tarea del curso.

A aquellos participantes que desarrollen **la totalidad de las actividades planteadas** (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) y obtengan un promedio mayor o igual a 75/100 se les otorgará un **Certificado de Aprobación**.

A todos los participantes que desarrollen **por lo menos** el 75% o más de la totalidad de las actividades planteadas (intervenciones en los foros, cuestionarios y tarea final) obtengan un promedio mayor o igual a 50/100 se les otorgará un **Certificado de Participación**.

Certificado	Actividades	Promedio
<b>Aprobación</b>	Todas - 100%	75/100 o más
<b>Participación</b>	Por lo menos 75%	50/100 o más

Los certificados tienen formatos estándar y serán enviados **por e-mail en formato PDF** después de que cada participante haya respondido el formulario de evaluación del curso. Las personas que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

## 6. Público objetivo

El curso está dirigido a profesionales con conocimientos de la metodología valuatoria. Sin embargo, también será de interés para consultores, investigadores y planificadores urbanos que trabajan en temas de financiamiento del desarrollo urbano.

El Instituto Lincoln busca lograr equidad de género, representatividad geográfica y profesional/temática.

El cupo máximo de participantes será de 35 personas.

## 7. Docente

### **Oscar Borrero Ochoa**

Colombia

Avaluador y consultor urbano

Borrero Ochoa Asociados

[oscarborrero@cable.net.co](mailto:oscarborrero@cable.net.co)

Economista graduado en la Universidad Nacional de Colombia, Licenciado en Filosofía y Letras de la Universidad Javeriana de Bogotá y con estudios de Sociología, Planeación Urbana y Evaluación de Proyectos. Especialista en

avalúos de la Universidad Politécnica de Valencia (España). Fue director del CENAC (Centro Nacional de la Construcción) de 1974 a 1981 y Presidente de FEDELONJAS (Asociación Gremial de Inmobiliarios y Avaluadores de Colombia) de 1981 a 1989. Ha sido gerente de empresas constructoras y promotor de proyectos inmobiliarios desde 1980. Consultor en estudios de mercado y factibilidad económica para proyectos inmobiliarios.