

Nombre del curso	Reajuste de Terrenos, Movilización de Plusvalías y Vivienda Social
Coordinadora	María Mercedes Maldonado
Duración	Del 22 de abril al 14 de mayo de 2017 (2 semanas)
Tipo	Este curso pertenece al nivel especializado de la oferta de formación, cuyo énfasis es el analizar los efectos de la aplicación de instrumentos de gestión y financiación del suelo urbano

1. La temática

El reajuste de terrenos es un instrumento que resuelve algunos problemas presentes en los procesos de desarrollo urbano: la fragmentación o subdivisión de la tierra y la desigual asignación de los beneficios derivados de los índices o coeficientes de edificabilidad y de los usos del suelo a través de las normas urbanísticas o de los planes. Esta inequidad se produce entre propietarios privados de suelo y entre los propietarios y la colectividad. También es una herramienta eficaz para resolver el problema de la falta de recursos para financiar los costos de urbanización.

El reajuste de terrenos sienta las bases para una gestión asociada entre los distintos propietarios que participan en un englobe o ensamblaje de terrenos e involucra técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios que permiten, además de obtener suelo para uso público, financiar la construcción de ciertas infraestructuras.

Adicionalmente, el reajuste de terrenos permite una distribución equitativa entre los usos más rentables y menos rentables y puede servir de soporte para obtener suelo para vivienda social a través de proyectos que no solo propician la mezcla de usos, sino también la mezcla social.

El reajuste de terrenos puede ser aplicado en suelo que se incorpora en el desarrollo urbano o en los procesos de revitalización o regeneración en ciudades grandes o medianas.

2. Descripción del curso

Se trata de un curso práctico centrado en un ejercicio que realizará cada estudiante sobre la definición del componente de gestión del suelo y financiación de un reajuste de terrenos, en suelo de expansión urbana o suelo de redesarrollo o revitalización.

Se tendrá como referencia la información de casos concretos de reajuste de terrenos aprobados o implementados en ciudades colombianas para ilustrar los sistemas de reparto. Ese ejercicio permitirá discutir los siguientes conceptos: i) Valoración de los aportes de suelo, ii) Participación de los propietarios en los reajustes, iii) Definición de estándares urbanísticos y de las normas de usos y edificabilidad, iv) Obligaciones o cargas urbanísticas, v) Porcentajes de suelo destinados a vivienda social, vi) Cálculo del

aprovechamiento o valor del suelo mediante una aproximación a la técnica residual, y vii) Remuneración a los aportantes de suelo.

Los foros permitirán compartir y resolver inquietudes y buscar alternativas de solución.

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 cualquier computadora conectada a Internet.

La duración total es de 2 semanas continuas y exige una dedicación de 2 a 3 horas diarias. Al inicio del curso se colocan a disposición del participante el programa de actividades, las tareas a desarrollar, y 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 debate, los cuales son considerados la herramienta básica en el método didáctico empleado. Se instrumentarán tele-clases con la participación en vivo del profesor y los participantes.

4. Contenido temático y cronograma

22 al 25 de abril Familiarización con la Plataforma Tutores EAD
<ul style="list-style-type: none"> • Familiarización con la plataforma Moodle y presentación de la plataforma BBC. • Aclaraciones sobre características del curso, requerimientos, etc. • Audioclases con planteo de temas transversales a otros cursos EAD.
26 de abril al 10 de mayo Profesora María Mercedes Maldonado – Colombia
<p>Preguntas clave: ¿Cómo se concreta el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios en un reajuste de terrenos? ¿Cómo se establecen los precios del suelo producto de la asignación de una norma de uso y edificabilidad? ¿Cuál es la relación entre estándares urbanísticos, políticas sociales de vivienda y definición de obligaciones urbanísticas? ¿De qué manera impactan las obligaciones urbanísticas el precio del suelo? ¿Cuáles son las ventajas y los obstáculos de la gestión asociada del suelo entre propietarios de un proyecto y de estos con la administración pública?</p> <p>Objetivos del curso: Aprender y comprender, simulando un proyecto con datos reales de los precios de mercado de los productos inmobiliarios de cada ciudad, la manera cómo se movilizan las rentas del suelo y cómo son apropiados por los distintos agentes, y evaluar el potencial de este instrumento para una distribución más justa que permita una ciudad mejor diseñada, más funcional y con mejores condiciones de</p>

equidad y calidad de vida.

Contenidos:

- ¿Qué se entiende por reajuste de terrenos, gestión asociada, distribución equitativa de cargas y beneficios?
- Bases conceptuales y jurídicas de los reajustes de terrenos y sus componentes.
- Potencial del reajuste para obtener suelo para uso público, financiar obras, promover la mezcla social.
- La experiencia colombiana y otras internacionales relevantes.
- Caso práctico: Estructuración del componente de gestión del suelo y financiación de un reajuste de terrenos (el rol de los actores, definición de estándares y cómo traducirlos en obligaciones urbanísticas, definición de las normas urbanísticas y cálculo del valor del suelo, la inclusión de vivienda social, movilización de plusvalías para financiar obras de urbanismo, la distribución equitativa de beneficios).

14 de mayo – Entrega de Tarea

- Presentación de tarea.
- Formulario para evaluar el desarrollo del curso.
- Foro de cierre.

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 y de atención a las audioclases de referencia;
- el nivel de participación en todos 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 final 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) y obtengan un promedio mayor o igual a 50/100 se les otorgará un **Certificado de Participación**.

Las personas que no presenten la tarea final no podrán optar por ningún tipo de certificado.

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

Los certificados tienen formato estándar y serán enviados **por e-mail en formato PDF** después de que cada participante haya respondido el formulario de evaluación del curso. Los certificados no incluyen calificación, temario ni carga horaria.

6. Público objetivo

El curso es de naturaleza interdisciplinaria y está diseñado para profesionales interesados en las políticas urbanas, en especial en los temas de política habitacional y su relación con los instrumentos de política de suelo. Por ejemplo, autoridades municipales, funcionarios de departamentos de planeación y gestión y del área de hábitat y vivienda, así como académicos y profesionales consultores de estas áreas.

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

El cupo máximo de participantes será de 35 personas.

7. Requisitos previos

Para aquellas personas que requieran reforzar algunos conceptos se recomendará material de estudio previo. Aunque no es requisito indispensable, este curso será de gran interés para personas que hayan previamente tomado los cursos de Fundamentos de la Planificación Urbana y Políticas de Suelo, Funcionamiento de Mercados de Suelo y Fundamentos Jurídicos de las Políticas de Suelo.

8. Docente

María Mercedes Maldonado. Abogada, urbanista y activista en temas y debates urbanos, particularmente en planeación territorial, políticas de suelo, medio ambiente, financiación urbana, derecho a la vivienda y a la ciudad, y dimensión jurídica del urbanismo. Fue Secretaria de Planeación y de Hábitat de la Alcaldía de Bogotá (2012-2014) y ha sido profesora e investigadora del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia de la Universidad Nacional y el CIDER de la Universidad de los Andes. Actualmente es profesora de la Especialización en Mercados y Políticas de Suelo en América Latina de la Universidad Nacional. Consultora de



entidades municipales, regionales y nacionales en Colombia. Profesora e investigadora del Lincoln Institute of Land Policy. **Colombia**

© copyright