

## Fechas

### Período de postulación

7 de noviembre al 2 de diciembre

### Notificación de selección

10 de enero

### Curso

2 de marzo al 3 de abril

## Profesor

 Oscar Borrero Ochoa

## Nivel

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.

## Público

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.

## Postular en:

<https://bit.ly/34n6lLq>

# Cómo Calcular las Plusvalías del Suelo Urbano

2 de marzo al 3 de abril, 2020

Online / A distancia



## Descripción

El curso pretende revisar críticamente los métodos más utilizados para el cálculo de plusvalías. 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. De esta manera, se profundiza en las bases metodológicas de la valoración de lotes a través del método residual, y se estudian los casos concretos de Colombia y Brasil para analizar las ventajas y limitaciones del método para su uso en zonas de expansión y en áreas consolidadas. Por último, se realizan ejercicios de aplicación de acuerdo a los ejemplos abordados.

## Relevancia



América Latina casi duplicó su tasa de urbanización entre 1950 y 2010, y es hoy la segunda región más urbanizada del planeta. Esta rápida urbanización genera una fuerte demanda de tierra dotada de servicios, y presión hacia los gobiernos para proveerlos. La inversión pública en infraestructura, servicios y equipamiento urbano, así como la normatividad que permite un uso más intensivo de la tierra, genera cambios significativos en el valor del suelo, los que se conocen como plusvalías urbanas. América Latina tiene una larga historia de políticas de recuperación de plusvalías, y varios países han aprobado legislaciones con consideraciones explícitas sobre la captura de valorización del suelo. La efectiva aplicación de estos instrumentos requiere métodos robustos de estimación de los incrementos de valor del suelo.

## Objetivos de aprendizaje

Los participantes al finalizar el curso sabrán:

- Explicar el proceso de formación de la plusvalía del suelo urbano en los siguientes escenarios: 1) incorporación al perímetro urbano, 2) aumento de edificabilidad, y 3) cambio de uso.
- Ejecutar procesos de cálculo del valor del suelo con norma anterior, norma nueva y estimación del efecto plusvalía, identificando los elementos necesario para cada proceso.



## Cronograma

### Familiarización

#### 2 al 8 de marzo

Mayra Hidalgo (tutora del curso)

Familiarización con la plataforma a distancia y aclaraciones sobre características del curso y sus requerimientos.

### Contenido del curso

#### 9 al 22 de marzo

Oscar Borrero Ochoa (Colombia)

- La edificabilidad y el valor del suelo urbano
- Avalúo de terrenos sin urbanizar
- Métodos alternativos para el cálculo de plusvalías
- Avalúos en planes parciales y reajuste de suelo en el caso colombiano
- Modelo para el cálculo de obligaciones en zonas consolidadas

### Tarea final y cierre del curso

#### 4 al 15 de noviembre

Finalización de la tarea final, reflexión final y actividad para evaluar el desarrollo del curso.

## Sobre el profesor

### Oscar Borrero Ochoa – Colombia

Oscar Borrero Ochoa es economista y consultor en temas de avalúo inmobiliario, plusvalía, estudios de mercado, factibilidad económica para proyectos inmobiliarios, transferencia de derechos de construcción, aplicación de planes zonales y reajuste del suelo, entre otros. Dirige su propia firma de avalúos, asesoría inmobiliaria y consultoría urbana Bogotá.

Es asesor, investigador y profesor a distancia del Programa para América Latina del Instituto Lincoln, en cursos sobre plusvalía del suelo y financiamiento urbano. También es profesor de varias universidades colombianas.

Fue director del Centro Nacional de la Construcción de Colombia, presidente de la Asociación Gremial de Inmobiliarios y Avaluadores, y presidente de la Junta Directiva de la Cámara Colombiana de la Construcción. Ha sido conferencista en varios países latinoamericanos en temas inmobiliarios, precios del suelo, mercadeo y construcción y ha publicado varios libros.



## Dedicación

La duración total es de **4 semanas continuas** (1 de introducción, 2 de clases y 1 de desarrollo de la tarea) y exige una dedicación de **10 a 12 horas por semana**.

Actividades realizadas durante el curso incluyen **foros de discusión, cuestionarios, ejercicios** y una **tarea final**.

En la plataforma *online* del curso (Canvas), los participantes tendrán a su disposición el programa de actividades, las tareas a desarrollar, los materiales multimedia (video), y los materiales de lectura (aprox. 60 páginas semanales) en español o portugués.

## Calificación & Certificados

Se otorgará un **Certificado de Aprobación** a aquellos participantes que obtengan un promedio mayor o igual a 75/100 durante el curso, entreguen la tarea final y completen el formulario de evaluación del curso.

Se otorgará un **Certificado de Participación** a aquellos participantes que obtengan un promedio mayor o igual a 60/100 y completen el formulario de evaluación del curso.

El *Lincoln Institute of Land Policy* (Instituto Lincoln) es una fundación operativa privada que se enfoca en investigación, publicaciones y capacitación, los certificados que otorga tienen formato estándar y certifican que el participante desarrolló todas las actividades solicitadas para su obtención. **Los certificados no incluyen código de certificación, calificación, temario ni carga horaria**. Si por alguna razón, motivo o circunstancia usted necesitara dejar constancia de la calificación, temario o carga horaria, por favor refiérase a este documento de convocatoria.

## Contacto

Mayra Hidalgo, Tutora del curso ([mhidalgo@lincolninst.edu](mailto:mhidalgo@lincolninst.edu))

Anne Hazel, Coordinadora del programa ([ahazel@lincolninst.edu](mailto:ahazel@lincolninst.edu))