



**Curso de Especialización:  
TERRAS**

[Territorio, Renovación, Acción Social, Sostenibilidad]

**Seminario 05:  
POLÍTICAS DE SUELO**

## Seminario 05

Nombre del Seminario:

### POLÍTICAS DE SUELO

#### 1. Datos Generales

- Número de Horas del Seminario:
  - 10 Horas Síncronas (Horas de clase Virtual)
  - 10 Horas Asíncronas (Trabajo Autónomo del Alumno)
- Inicio del Seminario: **30 de Junio 2026**
- Fin del Seminario: **09 de Julio 2026**
- Modalidad: Virtual / Presencial

#### 2. Descripción del Curso

Este curso ofrece un panorama integral sobre las dinámicas que configuran la relación entre suelo, territorio y políticas públicas en América Latina, como un eje clave para comprender sus transformaciones territoriales. Su objetivo es desarrollar en los participantes la capacidad para diseñar e implementar políticas e instrumentos de gestión del suelo con justicia territorial, a partir del análisis del papel del suelo como recurso estratégico, económico y social en la configuración de las ciudades latinoamericanas. A través del estudio de temas como las dimensiones y fenómenos del suelo, la dimensión socioespacial de los mercados del suelo, y la financiación urbana basada en la captura de valor, los estudiantes comprenderán los factores políticos, económicos y sociales que inciden en la gestión del territorio. Asimismo, se abordan los principios de financiación urbana, los instrumentos de gestión y redistribución de la plusvalía, y los debates e innovaciones críticas vinculados a la justicia territorial. Este curso forma planificadores capaces de analizar y aplicar herramientas de gestión del suelo orientadas a la equidad y sostenibilidad urbana. Se trabajarán nuevos enfoques de planificación y gestión sostenible del suelo y se aplicarán a estudios de caso específicos en Perú, Chile y Ecuador. El curso invita a reflexionar sobre la gestión urbana en constante transformación, integrando análisis estructurales y sociales para promover estrategias que garanticen la equidad en los territorios.

#### 3. Resultados de Aprendizaje:

- Argumentar sobre el suelo como un componente multidimensional en los procesos urbanos y territoriales.
- Identificar fenómenos territoriales asociados al uso, consumo y apropiación del suelo.
- Evaluar los instrumentos de financiación urbana y captura de valor del suelo, reconociendo sus potencialidades y limitaciones en contextos locales.
- Aplicar instrumentos de gestión del suelo a casos locales que integren normativa, propiedad y conflictos territoriales específicos por país.

#### 4. Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

- ODS 10. Reducción de desigualdades.
- ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- ODS 15. Vida de ecosistemas terrestres.

#### 5. Contenido del Curso

##### 5.1 Contenido Compartido (Perú, Chile, Ecuador)

###### Unidad 1A:

###### Suelo, dimensiones y fenómenos

- Suelo y sus dimensiones
  - Recurso finito, no reproducible.
  - Suelo como base de derechos y de mercado.
  - Dimensión política: gobernanza, poder y regulación.
  - Dimensión social y cultural: comunidad, hábitat y pertenencia.
  - Dimensión económica: valor, especulación, plusvalía.
  - Dimensión ecológica: sostenibilidad, riesgos y cambio climático.
- Dimensión socioespacial de los mercados del suelo
  - Crecimiento urbano y metropolización.
  - Informalidad y autoconstrucción.
  - Especulación y gentrificación.
  - Densificación y verticalización.

###### Unidad 2A:

###### Financiación urbana con base en suelo

- Principios de financiación e instrumentos de captura de valor
  - El suelo como fuente de valor para financiar la ciudad.
  - Relación entre inversión pública y valoración privada.
  - Impuesto predial.
  - Contribución por mejoras.
  - Participación en plusvalías.
  - Otros mecanismos: derechos de edificación, bancos de suelo, expropiaciones.
- Debates e innovaciones críticas
  - Catastro multipropósito y digitalización.
  - Financiamiento sostenible.
  - Equidad y justicia urbana.
  - Función social del suelo y derecho a la ciudad.
  - Riesgos de mercantilización.

##### 5.2 Contenido Específico (Guayaquil, Ecuador)

###### Unidad 1B:

###### Informalidad y tensiones del suelo en Guayaquil

- Crecimiento urbano formal e informal en Guayaquil
- Producción del suelo informal y sus dimensiones.
- Estudio de caso: periferia urbana como laboratorio de tensiones del suelo.

### Unidad 2B:

#### Gestión y Financiación Urbana en Guayaquil

- El suelo como derecho y recurso para la vivienda social en Guayaquil.
- Instrumentos de provisión de suelo para vivienda social (SOT).

## 6. Actividades

Sesión	Contenido	Metodología	Entregable
1	[Contenido Común] <b>Unidad 1A: Suelo, dimensiones y fenómenos</b>	Exposición interactiva Lectura dirigida Reflexión crítica	Participación en foro
2	[Contenido Propio] <b>Unidad 1B: Suelo, dimensiones y fenómenos- Guayaquil</b>	Exposición interactiva Aprendizaje colaborativo	Ejercicio de análisis local
3	[Contenido Común] <b>Unidad 2A: Financiación urbana con base en suelo</b>	Exposición interactiva Reflexión crítica	Ensayo breve
4	[Contenido Propio] <b>Unidad 2B: Financiación urbana con base en suelo-Guayaquil</b>	Exposición interactiva Aprendizaje colaborativo	Propuesta de innovación

## 7. Cronograma Semanal y sesiones

Sesión	Contenido	Duración	
		Síncrona	Asíncrona
1	[Contenido Común] <b>Unidad 1A: Suelo, dimensiones y fenómenos</b>	<b>Martes 30/06/2026</b> * Ecuador y Perú: 6 a 8 pm * Chile: 7 a 9pm	2.0 horas
2	[Contenido Propio] <b>Unidad 1B: Suelo, dimensiones y fenómenos- Guayaquil</b>	<b>Sábado 04/07/2026</b> * Ecuador: 9am a 12 pm	3.0 horas
3	[Contenido Común] <b>Unidad 2A: Financiación urbana con base en suelo</b>	<b>Martes 07/07/2026</b> * Ecuador y Perú: 6 a 8 pm * Chile: 7 a 9pm	2.0 horas
4	[Contenido Propio] <b>Unidad 2B: Financiación urbana con base en suelo-Guayaquil</b>	<b>Sábado 11/07/2026</b> * Ecuador: 9am a 12 pm	3.0 horas
Total horas:		10	10

## 8. Evaluación

<b>Participación en clases y foros</b>	Intervención activa en debates online, foros en Moodle/Zoom y reflexiones sobre lecturas dirigidas.	10%
<b>Trabajo Grupal</b>	Diagnóstico temática específica	30%
<b>Participación en clases y foros</b>	Ensayo-Documento de 400-500 palabras.	10%
<b>Propuesta de innovación</b>	Propuesta centrada en usos y ocupación del suelo	50%

\* Requisito de Asistencia:

Se requiere una asistencia mínima del **75%** a las sesiones del seminario para la obtención de la constancia de participación.

## 9. Bibliografía

### Suelo, dimensiones y fenómenos locales

- Aguirre, M., Arroyo, M. y Buitrago, O. (2023). Procesos de urbanización y metropolización en América Latina: algunos elementos para su reflexión. *Finisterra*, 58(122), 117-134. <https://doi.org/10.18055/Finis28339>
- Ríos, K. (2025). Expansión urbana informal y sostenibilidad en América Latina: una revisión de literatura reciente. *Arquitectura, Ciudad y Territorio*, 20, 47-66. <https://doi.org/10.29393/UR20-3EURII0003>
- Smolka, M. y Mullahy, L. (2007). *Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/perspectivas-urbanas-book-full.pdf>
- Inostroza, L., Baur, R., & Csaplovics, E. (2013). Urban sprawl and fragmentation in Latin America: a dynamic quantification and characterization of spatial patterns. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2012.11.007>

### Financiamiento de la ciudad y captura de valor

- Erba, D. (2013). *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina: teoría y práctica*. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/books/definicion-politicas-suelo-urbano-en-america-latina/>
- Olano, A. (2025). Captura del valor del suelo para la planificación urbana: aspectos claves para el desarrollo metropolitano. *InveCom*, 5(3), 1-7. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14625213>
- Yang, H. y Yi, J. (2026). Spatial determinants of affordable housing provision through land value capture: Applying explainable AI to rare events. *Cities*, 168, 1-10. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106445>

- Echavarría, A., & Monkkonen, P. (2025). Challenges to Equitable and Effective Land Value Capture: Lessons from Mexico City . <https://doi.org/10.1177/10780874251323896>
- Pérez-Moreno, O. (2024). Urban inequality and the social function of land value capture: The credibility thesis, financing tools and planning in Latin America. <https://escholarship.org/uc/item/8h16m7sd>
- Nobre, E. A. C. (2023). Implementing land value capture in a Global South city: evaluation of the experience in the City of São Paulo, Brazil. <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202327pt>
- Aulestia, D y Rodríguez, V. (2014). Incentivos para el cobro de Contribución Especial de Mejoras y el financiamiento de la infraestructura pública en Ecuador. <https://www.lincolninst.edu/es/publications/working-papers/incentivos-para-el-cobro-contribucion-especial-mejoras-el-financiamiento/>

### **Bibliografía local (Guayaquil, Ecuador):**

- Alcívar Campos, C. B., & Martínez Mayorga, M. M. (2022). Usos actuales del suelo en el área de la comuna Daular y su correspondencia con instrumentos reguladores cantonal [Tesina, Universidad de Guayaquil]. Repositorio UG.
- Asociación Agroecológica Guayasense. (2023). Daular. Recuperado de <https://www.aag.org.ec/tag/daular/>
- Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil (AAG). (2022, agosto 22). AAG visita obras en las comunidades de Vía a la Costa. <https://www.aag.org.ec/tag/daular/>
- Cerezo Anzules, A. L., Medina Aguirre, G. F., Viteri Álvarez, R. G., & Álvarez, M. (2023). Caracterización y propuesta técnica de la acuacultura en el sector de Chongón. ESPOL, Facultad de Ingeniería Marítima y Ciencias del Mar. Recuperado de <https://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/1697/1/3275.pdf>
- Cuero Melville, D. C., & Lavalle Villacís, A. G. (2024). Análisis del cambio de uso de suelo en la expansión urbana de Guayaquil: Perspectivas y desafíos. *Revista Scientific*, 9(33), 129–150. <https://doi.org/10.29394/scientific.issn.2542-2987.2024.9.33.6.129-150>
- El Diario. (2024, 13 de mayo). Huertos comunitarios mejoran la economía de 25 familias de la comuna Daular de Guayaquil. Recuperado de <https://www.eldiario.ec/huertos-comunitarios-mejoran-la-economia-de-25-familias-de-la-comuna-daular-de-guayaquil-20250513/>
- Expreso. (2025). Análisis: ¿Es viable el nuevo aeropuerto de Daular?
- Expreso. (2023). Aeropuerto del Daular: el mapeo que refleja obstáculos en la movilidad
- GAD Provincial del Guayas. (2021). Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) – Provincia del Guayas. <https://guayas.gob.ec/wp-content/uploads/2021/09/2021-09-13-PDOT-Guayas-v2-2021-Opt.pdf>
- García, A. (2025, January 30). Guayaquil planea su crecimiento urbano en torno al aeropuerto de Daular, al suroeste de la ciudad. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/guayaquil/planificacion-crecimiento-urbano-aerotropolis-nuevo-aeropuerto-daular-88645/>
- Gobierno Autónomo Descentralizado Comunal de Daular. (2023). Plan de Desarrollo de la Comunidad de Daular 2023–2027. Guayaquil, Ecuador.
- González Ruilova, M. A. (2023). Análisis de la planificación territorial del Proyecto Daular. Universidad Espíritu Santo. Disponible en: Repositorio UEES.

- Google Maps. (2023). Fachada de la Unidad Educativa Don Bosco San Pedro de Daular [Fotografía]. Recuperado de <https://maps.app.goo.gl/YdcVo8nIQddSksjb9>
- M.I. Municipalidad de Guayaquil. (2024). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Guayaquil*. ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUAYAQUIL. Gaceta Oficial No. 43. Guayaquil, 6 de noviembre de 2024.
- Municipio de Guayaquil. (2021). Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019-2023 y el Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 del cantón Guayaquil. [https://www.sot.gob.ec/wpfd\\_file/ordenanza-que-sanciona-y-pone-vigencia-el-plan-de-desarrollo-y-ordenamiento-territorial-2019-2023-y-el-plan-de-uso-y-gestion-del-suelo-2021-2033/](https://www.sot.gob.ec/wpfd_file/ordenanza-que-sanciona-y-pone-vigencia-el-plan-de-desarrollo-y-ordenamiento-territorial-2019-2023-y-el-plan-de-uso-y-gestion-del-suelo-2021-2033/)
- Municipio de Guayaquil. (s.f.). Planes de ordenamiento y participación comunitaria. Recuperado de <https://www.guayaquil.gob.ec>
- Municipio de Guayaquil. (2025). Clasificación de suelo y límites administrativos de la comuna Daular [Datos geoespaciales shapefile]. Dirección de Planificación Territorial.
- Natura Futura. (s.f.). Las Tejedoras – Proyecto comunitario en Chongón. Recuperado de <https://naturafuturarq.com>
- Observatorio Urbano y Territorial UCSG (2025). Informe de avance del Urban Living Lab Daular. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Primicias. (2025, January 30). Guayaquil planea su crecimiento urbano en torno al aeropuerto de Daular, al suroeste de la ciudad. Primicias. <https://www.primicias.ec/guayaquil/planificacion-crecimiento-urbano-aerotropolis-nuevo-aeropuerto-daular-88645/>
- Primicias.ec. (2024). Planificación urbana y vial para la aerotrópolis del nuevo aeropuerto Daular. Primicias. Recuperado de <https://www.primicias.ec/guayaquil/planificacion-crecimiento-urbano-aerotropolis-nuevo-aeropuerto-daular-88645/> Ecuador 221. (2025, 31 enero).
- Proyectos sostenibles en Daular. <https://www.aag.org.ec/proyectos-sostenibles-en-daular/> Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil. (2022, junio 27). Capilla San Pedro en Daular [Fotografía]. Recuperado de <https://www.aag.org.ec/proyectos-sosteniblesen-daular/h7al8u3u/>
- Comuna Daular. (2022). Sede comunal [Fotografía]. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=897697992402488&id=100064868853237&set=a.272911718214455>
- Delgado, J. (2025). Inversiones y desarrollo en la zona rural de Daular. Informe técnico. Guayaquil, Ecuador. El Oficial. (2015, abril 9). Prefectura ofrece reparar vía hacia Daular. El Oficial. <https://www.eloficial.ec/prefectura-ofrece-reparar-via-haciadaular/>
- El Telégrafo. (2015). Plusvalía del suelo y desarrollo urbano en Daular. Recuperado de <https://www.eltelegrafo.com.ec> Expreso. (2020, diciembre 5). Vista panorámica de Daular. Expreso. [https://imagenes.expreso.ec/files/image\\_700\\_402/uploads/2020/12/05/5fcc3235c78f1.jpeg](https://imagenes.expreso.ec/files/image_700_402/uploads/2020/12/05/5fcc3235c78f1.jpeg)
- Ministerio de Agricultura y Ganadería. (s.f.). En Guayas se fortalece la ganadería con mejoramiento genético. <https://www.agricultura.gob.ec/en-guayasse-fortalece-la-ganaderia-con-mejoramiento-genetico/>

- UNICEF Ecuador. (2021). UNICEF and ECHO support reopening of rural schools in Ecuador. <https://www.unicef.org/ecuador/en/stories/unicef-and-echo-supportreopening-rural-schools-ecuador>
- Yagual Quinde, G. D. (2025). Historia Daular 2025 parte 1 [Manuscrito inédito].