



**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 Común (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 (La Serena, Chile)

Unidad 1B:

Suelo, dimensiones y fenómenos- La Serena

- Suelo urbano y rural

- Legislación, informalidad, suburbanización
- Valorización del suelo
 - Renta del suelo, valor de localización, especulación
 - Estudio de caso: gradientes de valor de suelo en la interfaz urbano-rural

Unidad 2B:

Financiación urbana con base en suelo- La Serena

- Rol económico y rol social del suelo
 - Contribuciones, mercado inmobiliario, vivienda económica, vivienda social.
- Financiamiento de la vivienda en Chile.
 - Mercado de capitales y crédito inmobiliario, la unidad de fomento, sistema de subsidios a la vivienda
 - Construcción de un mapa de actores: análisis de agentes y relaciones que inciden en la producción de suelo urbano en Chile.

6. Actividades

Sesión	Contenido	Metodología	Entregable
1	[Contenido Común] Unidad 1A: Suelo, dimensiones y fenómenos	Exposición interactiva Lectura dirigida Reflexión crítica	Participación en foro
2	[Contenido Propio] Unidad 1B: Suelo, dimensiones y fenómenos- La Serena	Clase Expositiva Aprendizaje colaborativo	Análisis de caso
3	[Contenido Común] Unidad 2A: Financiación urbana con base en suelo	Exposición interactiva Reflexión crítica	Ensayo breve
4	[Contenido Propio] Unidad 2B: Financiación urbana con base en suelo- La Serena	Clase Expositiva Aprendizaje colaborativo	Mapa de actores del mercado de suelo

7. Cronograma Semanal y sesiones

Sesión	Contenido	Duración	
		Síncrona	Asíncrona
1	[Contenido Común] Unidad 1A: Suelo, dimensiones y fenómenos	Martes 30/06/2026 * Ecuador y Perú: 6 a 8 pm * Chile: 7 a 9pm	2.0 horas
2	[Contenido Propio] Unidad 1B: Suelo, dimensiones y fenómenos- La Serena	Sábado 04/07/2026 * Chile: 10 am a 13 pm	3.0 horas
3	[Contenido Común] Unidad 2A: Financiación urbana con base en suelo	Martes 07/07/2026 * Ecuador y Perú: 6 a 8 pm * Chile: 7 a 9pm	2.0 horas
4	[Contenido Propio]	Sábado 11/07/2026 * Chile: 10 am a 13 pm	3.0 horas



	Unidad 2B: Financiación urbana con base en suelo- La Serena		
	Total horas:	10	10

8. Evaluación

Participación en clases y foros	Intervención activa en debates online, foros en Moodle/Zoom y reflexiones sobre lecturas dirigidas.	15%
Ejercicio de análisis local	Documento de 400-500 palabras.	20%
Ensayo breve (lectura global)	Ensayo individual (500 palabras) sobre estrategias para financiamiento en latinoamérica.	25%
Trabajo en grupo	Mapa de actores del mercado de suelo	40%

* 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.lincolnst.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.lincolnst.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/>