

# Recupero público de la valorización del suelo

ARGENTINA Y COLOMBIA

EN PERSPECTIVA COMPARADA

Webinario del Plan Nacional de Suelo Urbano



Secretaría de  
Innovación Pública

Jefatura de  
Gabinete de Ministros  
Argentina



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
Argentina

# RECUPERO PÚBLICO DE LA VALORIZACIÓN DEL SUELO. ARGENTINA Y COLOMBIA EN PERSPECTIVA COMPARADA

## Webinario Plan Nacional de Suelo Urbano

### FUNDAMENTACIÓN

Los altos niveles de informalidad en la tenencia de la tierra y las condiciones de vulnerabilidad que implican para la población urbana son uno de los principales problemas que persisten desde hace años en Argentina. Los impactos de este fenómeno, que afectan especialmente a los sectores de menores recursos, se manifiestan en el acceso precario a servicios básicos, en la segregación socioeconómica, el alza persistente de los precios del suelo -que imposibilita a millones de habitantes hacer efectivo el derecho a una vivienda digna- y dificultades para generar vivienda pública bien localizada, entre otros. Todos estos problemas se ven favorecidos por políticas públicas territoriales que no regulan adecuadamente el mercado de suelo o, peor aún, agudizan los efectos negativos de su funcionamiento desregulado.

Estos problemas plantean la necesidad de abordar la gestión del suelo urbano de manera integral. Por este motivo, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación creó en 2020 el Plan Nacional de Suelo Urbano, que se materializa a partir de una serie de programas e instrumentos que apuntan a favorecer el acceso al suelo para la población. Entre ellos, el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica en Políticas de Suelo contribuirá a la formación permanente de técnicas/os y funcionarios/os de la Administración Pública para mejorar las capacidades de las/los gestores públicos de gobiernos locales y provinciales en políticas de suelo. Los webinarios del Plan Nacional de Suelo Urbano constituyen una herramienta clave para esta estrategia de formación. Estos son formatos de aprendizaje ágiles y de breve duración, con el objetivo de contribuir a la formación de actores públicos y comunitarios en diversos contenidos que abarcan la política de suelo urbano en nuestro país.

El curso "Recupero público de la valorización del suelo. Argentina y Colombia en perspectiva comparada" constituye un espacio de formación destinado a profundizar el conocimiento y uso de herramientas de gestión que mejoren el acceso al hábitat.

Ante la necesidad de desalentar la especulación inmobiliaria y, a la vez, de generar recursos genuinos para el financiamiento urbano, los gobiernos locales han ido implementando en los últimos años instrumentos y estrategias de gestión del suelo que se reconocen en la literatura especializada como recupero de "plusvalías urbanas". Se trata de iniciativas públicas de recupero de la mayor valorización que adquiere el suelo en el mercado producto de, entre otras, la realización de obras públicas e intervenciones estatales que mejoran la provisión de infraestructuras y servicios del predio, las modificaciones normativas que aumenten la capacidad constructiva del predio, la altura de edificación, la densidad de ocupación, el número de unidades y/o los usos admitidos, etc.

Distintas razones concurren para fundamentar la necesidad de instrumentar mecanismos para que el Estado (y en definitiva, la sociedad) recupere al menos una parte de esas plusvalías generadas o, en otros términos, obtenga una justa compensación por esa mayor valorización inmobiliaria que genera su accionar. Entre las razones éticas se puede enunciar el principio de enriquecimiento sin causa que puede sintetizarse en que "paga quien se beneficia" por acciones ajenas a su esfuerzo, lo que da una base de legitimidad al instrumento o las estrategias de recupero público de la valorización del suelo. Dentro de las razones económicas, se encuentran las distorsiones financieras y económicas que genera la especulación sobre el suelo que puede promover o facilitar la ausencia de dichos instrumentos. En cuanto a las razones de gestión urbana, la recuperación o compensación puede permitir la financiación de obras necesarias con recursos legítimos y endógenos. Asimismo, favorece la concreción de usos y densidades de ocupación del suelo que establecen las correspondientes normativas urbanas. Por último, entre las razones sociales, al moderar los precios de los inmuebles y hacerlos más asequibles, mejoran las condiciones de acceso al suelo y al hábitat digno.

En el contexto de América Latina, la experiencia Colombia ha sido pionera en la implementación de estrategias e instrumentos que abordan estas problemáticas. La aplicación sistemática de instrumentos de recupero de plusvalías ha generado su asimilación gradual como una política con legitimidad pública y ha permitido incidir en la regulación de precios del suelo al desalentar paulatinamente los procesos de especulación inmobiliaria atribuibles al accionar público comentado. Asimismo, se ha constituido como una

fuentes de ingresos permanente para la gestión urbana. Por su parte, en un marco político y de organización institucional con características diferentes, diversas ciudades de Argentina han diseñado e implementado instrumentos para capturar las valorizaciones inmobiliarias, con alcances e impactos variados que plantean la necesidad de ampliar, escalar y difundir su uso, así como de pensar las acciones concertadas con los marcos de ordenamiento provinciales y los lineamientos de política territorial nacionales.

El curso “Recupero público de la valorización del suelo. Argentina y Colombia en perspectiva comparada” se propone promover el conocimiento de este instrumento de gestión de suelo y fortalecer las capacidades de los gobiernos para gestionar el desarrollo urbano con el fin de mejorar el acceso al hábitat en las ciudades argentinas.

### CONTRIBUCIÓN ESPERADA

Promover el conocimiento del recupero público de la valorización del suelo como instrumento de gestión de suelo y fortalecer las capacidades de los gobiernos para gestionar el desarrollo urbano con el fin de mejorar el acceso al hábitat en las ciudades argentinas.



### Perfil del participante

Trabajadoras y trabajadores de la administración pública nacional, provincial y municipal.

### Objetivos

Se espera que las y los participantes logren:

- Revisar enfoques teóricos e incorporar contenidos conceptuales sobre el recupero público de la valorización del suelo, que contribuyan al abordaje de las problemáticas del suelo y el hábitat.
- Analizar los desafíos que enfrentan los gobiernos de Argentina y Colombia para aplicar este instrumento y conocer su reglamentación, instrumentación e implementación.
- Fortalecer las capacidades y los instrumentos para gestionar el desarrollo de suelo urbano

### Contenido

#### Unidad 1. El recupero público de la valorización del suelo en Colombia (Edgardo Contreras Nossa)

Marco normativo nacional de ordenamiento territorial en Colombia. Instrumentos para recuperar plusvalías: contribución por mejoras y participación en la valorización del suelo. Naturaleza de la valorización del suelo. Legitimidad y tradición de la participación en plusvalías. Reglamentación, instrumentación e implementación de instrumentos

#### Unidad 2. El recupero público de la valorización del suelo en Argentina (Julia Gabosi y Edgardo Contreras Nossa)

Legislación territorial en Argentina, competencias de regulación y gestión en el esquema federal. Instrumentos para recuperar plusvalías: contribución por mejoras y participación en la valorización del suelo en municipios. Desarrollo inmobiliario y rol del sector público en el acceso al suelo. Reflexiones en perspectiva comparada para los desafíos de la gestión territorial argentina

Conclusiones del equipo docente e intercambio con participantes.

## ESTRATEGIAS METODOLÓGICAS Y RECURSOS DIDÁCTICOS

El webinar se estructurará en 2 encuentros.

En la primera edición de la actividad, las y los participantes podrán acceder en vivo a la presentación, el día y hora establecido (de manera sincrónica a través de la plataforma de videoconferencia utilizada por el canal de YouTube del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat). Quienes lo hagan tendrán la oportunidad de interactuar con el equipo docente a través del chat.

Para cursar el Seminario no es obligatorio el acceso los días y horas de transmisión en vivo de las videoconferencias ya que tanto el link al video, así como el material didáctico que comparta el equipo docente estarán disponibles en el aula del campus de Punto Digital asignada.

Para las siguientes ediciones, el curso también se estructurará en 1 clase, donde se desarrollarán dos unidades temáticas a partir de la videoconferencia grabada a cargo del equipo docente.

Al ingresar en el aula virtual, las y los participantes encontrarán una bienvenida y la presentación general del curso, que permitirá navegar por el programa con los objetivos, los contenidos, la secuencia de recursos y actividades y los requisitos de aprobación. También se podrá acceder a la Guía del Participante, que brindará orientaciones para que las y los participantes puedan recorrer el entorno virtual sin dificultades.

En el curso estará disponible la videoconferencia y el material teórico de cada unidad temática para profundizar en los temas desarrollados durante la videoconferencia.

Sobre la visualización de la videoconferencia y del material de lectura obligatoria provisto por el equipo docente, las y los participantes deberán resolver un cuestionario autoadministrado por unidad, orientado a monitorear los avances en el propio proceso de aprendizaje.



**Descripción de la modalidad**  
**Virtual**



## BIBLIOGRAFÍA

1

### Unidad 1.

#### El recupero público de la valorización del suelo en Colombia

##### Bibliografía obligatoria:

##### Bibliografía obligatoria:

Jaramillo, S. 2000. La experiencia colombiana: La Contribución de valorización y la Participación en Plusvalías. Lincoln Institute.

##### Bibliografía complementaria:

Jaramillo, S. 2003. Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. Lincoln Institute.

Furtado, F. Smolka, M (ed.). 2001. Recuperación de Plusvalías en América Latina. Alternativas para el Desarrollo Urbano. Lom Ediciones, Santiago de Chile.

2

### Unidad 2.

#### El recupero público de la valorización del suelo en Argentina

##### Bibliografía obligatoria:

Clichevsky, N. 2001. La captación de plusvalías urbanas en la Argentina: ¿futuro instrumento de equidad social? pág. 1-8. En Recuperación de Plusvalías en América Latina. Lom Ediciones, Santiago de Chile.

##### Bibliografía complementaria:

Duarte, J. y Baer, L. 2013. Recuperación de plusvalías a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires – Argentina. Lincoln Institute of Land Policy.



### Requisitos de asistencia y aprobación

Aquellas/os participantes que deseen un certificado de aprobación del curso, deberán aprobar los 2 cuestionarios de seguimiento de lecturas (1 por cada unidad).

Para aprobar cada cuestionario el participante deberá resolver satisfactoriamente al menos 3 preguntas sobre 4. El número máximo de intentos para aprobar cada cuestionario será 3.

**Duración | 6 horas.**



### EQUIPO DOCENTE

ESPECIALISTAS EN GESTIÓN DE SUELO E INMUEBLES PÚBLICOS

#### Edgardo Contreras Nossa

Magíster en Planificación Urbana y Regional de la Universidad de Buenos Aires y arquitecto de la Universidad Católica de Colombia. Doctorando en Antropología Urbana de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires. Asesor en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires en la comisión de planeamiento urbano. Consultor en la reglamentación, instrumentación e implementación de instrumentos urbanísticos para la gestión del suelo en diferentes niveles de gobierno. Investigador del Centro de Estudios del Hábitat y la Vivienda (FADU/UBA) en problemáticas y fenómenos urbanos en diferentes ciudades latinoamericanas.

#### Julia Gabosi

Licenciada en Economía (UNC), Magíster en Diseño y Gestión de Programas Sociales (FLACSO) y diplomada en Ciudades y Políticas Urbanas (DiTella) (en curso). Es Consultora en Políticas Públicas Urbanas y Hábitat para organismos internacionales como el BID, agencias de gobierno como el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de Argentina, y en organizaciones sociales como ACIJ y Tejido Urbano. Fue coordinadora del proyecto de reurbanización de la Villa 1-11-14 del Instituto de Vivienda de la ciudad de Buenos Aires (IVC)



Secretaría de  
Innovación Pública

Jefatura de  
Gabinete de Ministros  
**Argentina**



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**