

## **Instrumentos de gestión de suelo. Revisión de la experiencia comparada.**

Land management instruments. Review of comparative experience.

Instrumentos de gestão da terra. Revisão da experiência comparativa.

### **Tomás Guevara**

Universidad Nacional de Río Negro. Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio Economía y Sociedad.

Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas.

[tguevara@unrn.edu.ar](mailto:tguevara@unrn.edu.ar)

<https://orcid.org/0000-0002-0535-4188>

Doctor en Ciencias Sociales, Magíster y Especialista en Políticas Sociales, y Licenciado en Sociología por la Universidad Nacional de Buenos Aires. Investigador Adjunto del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) con lugar de trabajo en la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN). Profesor Adjunto de la UNRN en las carreras de Licenciatura en Economía y Administración en las materias de Sociología, Economía Urbana. Presidente Fundación Ambiente Desarrollo y Hábitat Sustentables. Personería Jurídica 3765 - Resolución IGPJ 665-2021. Fue Director del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Economía y Sociedad (CIETES-UNRN). Ganador del primer premio en categoría doctorado del Premio Internacional de Tesis de Investigación en Vivienda y Desarrollo Urbano Sustentable 2014 organizado por UNAM e INFONAVIT. Ha publicado artículos en revistas científicas, capítulos y libros sobre transformaciones urbanas, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat

## **Instrumentos de gestión de suelo. Revisión de la experiencia comparada.**

Land management instruments. Review of comparative experience.

Instrumentos de gestão da terra. Revisão da experiência comparativa.

### **Resumen**

La problemática del acceso al suelo urbano es estructural en las ciudades latinoamericanas. La restricción en el acceso al suelo urbano coadyuvó a la proliferación de barrios populares. La posterior regularización dominial e integración sociourbana *ex post* de estos barrios es mucho más costosa y compleja en términos de implementación de políticas públicas, y genera un círculo vicioso de la informalidad. Esta realidad ha motivado que se extienda la discusión sobre la necesidad de aplicar regulaciones en el mercado de suelo urbano que permitan capturar plusvalías para su redistribución, movilizar suelo ocioso, recuperar suelo fiscal en desuso o subutilizado, entre otras medidas. El objetivo de este trabajo es elaborar una revisión en materia de implementación de instrumentos de gestión de suelo, haciendo hincapié en los marcos conceptuales de los que se nutren y relevando las aplicaciones existentes.

### **Abstract**

The problem of access to urban land is structural in Latin American cities. The restriction on access to urban land contributed to the proliferation of popular neighborhoods. The subsequent ownership regularization and *ex post* socio-urban integration of these neighborhoods is much more expensive and complex in terms of implementation of public policies, and generates a vicious circle of informality. This reality has led to the spread of the discussion on the need to apply regulations in the urban land market that allow capital gains to be captured for redistribution, mobilizing idle land, recovering disused or underutilized public land, among other measures. The objective of this work is to prepare a review on the implementation of land management instruments, emphasizing the conceptual frameworks from which they are nourished and relieving existing applications.

### **Resumo**

O problema de acesso à terra urbana é estrutural nas cidades latino-americanas. A restrição de acesso ao solo urbano contribuiu para a proliferação dos bairros populares. A posterior regularização fundiária e integração sociourbana *ex post* desses bairros é muito mais cara e complexa em termos de implementação de políticas públicas, e gera um círculo vicioso de informalidade. Esta realidade tem levado ao alastramento da discussão sobre a necessidade de se aplicarem regulamentações no mercado fundiário urbano que permitam captar mais-valias para redistribuição, mobilizar terrenos ociosos, recuperar terrenos públicos em desuso ou subutilizados, entre outras medidas. O objetivo deste trabalho é preparar uma revisão sobre

a implementação de instrumentos de gestão territorial, enfatizando os quadros conceituais dos quais eles se alimentam e aliviando as aplicações existentes.

**Palabras clave**

Instrumentos de gestión de suelo urbano – Banco de Tierras – Recupero público de valorización inmobiliaria – Movilización de suelo ocioso

**Key Words**

Urban land management instruments – Land Bank – Public recovery of real estate valuation – Mobilization of idle land

**Palavras chave**

Instrumentos de gestão do solo urbano – Banco de Terras – Recuperação pública da valorização imobiliária – Mobilização de terrenos ociosos