

## 1. Información del equipo pedagógico y horario atención a estudiantes

Profesor magistral: Samuel Jaramillo

[ejaramil@uniandes-edu.co](mailto:ejaramil@uniandes-edu.co)

Horario de atención a estudiantes: miércoles 3:30-5:30 PM

Lugar de atención a estudiantes: W-801

**Monitores:** Daniela González Espinoza ([dgonzaleze@uniandes.edu.co](mailto:dgonzaleze@uniandes.edu.co))

Manuela Sánchez Chaquea ([gm.sanchezc1@uniandes.edu.co](mailto:gm.sanchezc1@uniandes.edu.co))

Lunes 4:00-5:40 PM Salón SD 802

## 2. Descripción del curso

El proceso de urbanización en Colombia y en América Latina ha sido especialmente veloz y sobresalido. Una proporción muy alta de la población reside en ciudades y los principales centros urbanos han adquirido dimensiones enormes. Como es esperable, hay entre nosotros desde hace décadas un gran interés por conocer los determinantes de esta dinámica para tratar de influir de manera positiva en su trayectoria y superar sus dificultades. Más recientemente se ha incorporado la atención por un elemento que no siempre se había tenido en cuenta: el mercado del suelo urbano. Este es un componente que es crucial en la estructura y la dinámica de los centros urbanos. Está en la base de la estructura y la dinámica socio-espacial de las ciudades y es un determinante de primer orden en sus requerimientos técnicos y de infraestructura y en sus contradicciones sociales como la segregación y la penuria habitacional. Además, el mercado inmobiliario, del cual el mercado del suelo es soporte, se ha convertido en una rama de actividad con un gran peso económico y con un dinamismo notable que tiene pertinencia en el orden económico general y en las tensiones alrededor de la distribución de la riqueza y del ingreso.

Pero el mercado del suelo urbano es un fenómeno especialmente complejo que exige desarrollos conceptuales para su aprehensión. Las distintas tradiciones de pensamiento económico están en proceso de elaboración de marcos teóricos para su análisis. El curso que aquí proponemos se inscribe en la tradición marxista, en un cuerpo teórico original que he elaborado por décadas y que ha incidido en el trabajo investigativo sobre este tema, tanto en el ámbito nacional como internacional, en especial en la región latinoamericana.

### **3. Resultados de aprendizaje**

El curso se propone brindar a los estudiantes un conjunto de instrumentos teóricos, empíricos y metodológicos que les permita abordar los elementos fundamentales del mercado del suelo urbano. Entre sus principales componentes destaco: la formación del precio del suelo; la red de agentes que emergen en este mercado; la dinámica de los precios y sus incidencias, como la especulación urbana en sus diferentes modalidades; las diversas conexiones de este mercado con la acción del Estado; las manifestaciones empíricas de este mercado tanto a nivel general como con respecto a fenómenos focalizados, en ciudades colombianas y latinoamericanas.

Se espera que el curso permita a los estudiantes adquirir una visión crítica sobre los temas tratados, que puedan juzgar las principales incidencias económicas y sociales tanto de la operación de este mercado como de las políticas estatales que se aplican a él. El enfoque teórico en el que se inscribe el curso, en la tradición marxista, es especialmente adecuado para el desarrollo del pensamiento crítico de los estudiantes, pues esta aproximación se propone de manera explícita examinar las contradicciones entre los agentes que aparecen en este ámbito intentando, con un análisis riguroso, examinar los alcances y limitaciones de cada uno de ellos.

### **4. Organización del curso**

El curso tendrá como referente principal el texto *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano* y seguirá su secuencia, de acuerdo al siguiente esquema:

#### **Sección 1**

#### **La exposición original de Marx sobre la Renta de la Tierra**

##### **1.1 Precio del suelo y Renta. La naturaleza de la renta de la tierra**

##### **1.2 Modalidades de Renta**

###### **1.2.1. Renta Diferencial**

###### **1.2.2. Renta Absoluta**

###### **1.2.3. Renta de Monopolio**

#### **Sección 2**

#### **Reformulaciones al planteamiento original sobre la Teoría de la Renta**

##### **2.1 Renta Absoluta, Renta de Monopolio y Composición orgánica de Capital**

##### **2.2 Renta Diferencial tipo II, distribución desigual del capital e intensidad de capital sobre la tierra**

##### **2.3 La distinción entre Renta Absoluta y Renta Diferencial**

##### **2.4 Reformulación general sobre la noción de la renta en el capitalismo.**

### **Sección 3**

#### **Especificidades de la tierra urbana**

- 3.1 La tierra urbana y la tierra rural
- 3.2 La Articulación Primaria de la Renta del Suelo Urbano: La Industria de la Construcción.
- 3.3 Las articulaciones secundarias del suelo urbano: los usos alternativos del espacio construido y su interrelación.
- 3.4 Agentes y operaciones básicas alrededor del suelo urbano.

### **Sección 4**

#### **Las Rentas del Suelo Urbano**

- 4.1 Las rentas urbanas primarias
  - 4.1.1. La Renta Absoluta Urbana
  - 4.1.2 La renta Primaria Diferencial tipo I
  - 4.1.3. La renta Primaria Diferencial Tipo II
- 4.2 Las rentas urbanas secundarias
  - 4.2.1 La Renta Diferencial de Comercio
  - 4.2.2 La Renta de Monopolio de Segregación
  - 4.2.3 La Renta Diferencial de Vivienda
  - 4.2.4 Las Rentas Industriales
- 4.3 Renta Total y el Precio del Suelo Urbano.

### **Sección 5**

#### **La Dinámica de los Precios del Suelo Urbano**

- 5.1. Las modalidades de movimientos de los precios del suelo.
  - 5.1.1 Los Movimientos Estructurales Generales
  - 5.1.2 Los Movimientos Coyunturales Generales
  - 5.1.3 Los Movimientos Estructurales Particulares.
- 5.2 Los efectos de los movimientos de los precios del suelo
  - 5.2.1 Sobre los agentes. Especulación pasiva e inductiva
  - 5.2.2 Sobre la rama de la construcción
  - 5.2.3 Sobre la acumulación general
  - 5.2.4 Sobre la estructura urbana

### **Sección 6.**

#### **La renta del suelo y sus manifestaciones**

- 6.1 Renta y precio: relaciones Cualitativas
- 6.2 Renta y Precio: relaciones cuantitativas
  - 6.2.1 Precios de anticipación
  - 6.2.2 Rentas reales y rentas potenciales.

### 6.3 Renta y formas de circulación del Espacio Construido

6.3.1 La compraventa de tierras y de inmuebles construidos (Precio del suelo y precio del espacio construido)

6.3.2 La renta y el alquiler de inmuebles.

## Sección 7

### El Estado y los precios del suelo

7.1 El Estado como productor de espacio construido

7.2 El Estado y el equipamiento del espacio construido

7.3 El Estado como regulador urbano

7.4 El Estado como agente tributario

7.4.1 El Impuesto Predial

7.4.2 Los mecanismos de recuperación de incrementos en el precio del suelo. La Contribución de Valorización. La Participación en Plusvalías.

## Sección 8.

### Manifestaciones empíricas de la propiedad del suelo urbano

8.1 Evolución cuantitativa de los precios del suelo urbano y en espacio construido en Bogotá

8.2 El mercado del suelo y el desarrollo socio-espacial de Bogotá 1900-2020

8.3 La renta del suelo urbano y la ocupación irregular de tierras.

## 5. Referencias

### Bibliografía Básica:

JARAMILLO, Samuel (2001) “La experiencia colombiana en la recuperación estatal de incrementos del precio del suelo. La contribución de Valorización y la Participación en Plusvalías. En Smolka, M y Furtado, F. *Recuperación de Plusvalías en América Latina* Lincoln Institute for Land Policy Universidad Católica de Chile . Santiago.

JARAMILLO, Samuel (2009) *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Segunda edición revisada y aumentada. Facultad de Economía Ediciones Uniandes Bogotá

JARAMILLO, Samuel (2014) *Dinámica de los precios del suelo en Bogotá 1970-2012* . Documento CEDE 17-2014

JARAMILLO, Samuel (2014) *Precios inmobiliarios en Bogotá. 1970-2013*. Documento CEDE 18-2014

JARAMILLO, Samuel (2018) *Mercado del suelo y prácticas espaciales. La evolución de la configuración física de una ciudad latinoamericana. Bogotá: 1900-2018*. Documento CEDE 56-2018

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA *El valor del Suelo Urbano en Bogota* Varias ediciones 1997-98-99-2000-2001-2002

## **Bibliografía Complementaria**

ABRAMO, Pedro *Mercado y orden urbano. Del caos a la teoría de la localización residencial*. Universidad Externado de Colombia. Economía Institucional Urbana. Bogotá, 2010

ABRAMO, Pedro *La Ville Kaléidoscopique* l'Harmattan Villes et Entreprises. Paris 1998

LIPIETZ, Alain *Le tribut foncier urbain*. Maspero Paris 1974

ALONSO William *Location and land use*. Harvard University Press Boston 1964

TOPALOV, Christian *Ganancias y rentas urbanas. Elementos Teóricos*. Madrid Siglo XXI 1984

WINGO, London *Transportation and urban land* Resources for the Future Washington 1961 [Indicar la](#).

## **6. Metodología**

El curso descansará fundamentalmente en conferencias magistrales. Se espera que los estudiantes intervengan y discutan en clase con sus compañeros, el profesor y los monitores. Se espera que los estudiantes acompañen las sesiones con las lecturas de referencia que se irán indicando. Se reservarán sesiones de discusión al final de la presentación de las diversas secciones. Los monitores harán sesiones de repaso y síntesis con los estudiantes. Se contempla la elaboración de un ensayo que se realizará en grupo.

## **7. Políticas generales de los cursos de Economía y fechas importantes**

Los estudiantes deben consultar [este enlace](#), donde se encuentran las reglas sobre asistencia a clase, excusas válidas, fraude académico y faltas disciplinarias, reclamos, políticas de bienestar y fechas importantes del semestre.

- Fechas relevantes:
- Examen parcial: lunes 10 de marzo
- Examen final: lunes 19 de mayo
- Entrega Trabajo Final: miércoles 28 de mayo 12 PM

## **8. Evaluaciones**

El curso tendrá las siguientes evaluaciones:

- 1) Una serie de comprobaciones, en las cuales se verificará el avance la conexión de los estudiantes con el material examinado en clase, incluyendo las presentaciones magistrales, las lecturas de soporte y las discusiones desarrolladas al respecto. El promedio de estas notas constituye el 30% de la nota final.
- 2) Un examen parcial, que versará sobre el conjunto del material desarrollado en clase hasta el momento de la prueba, que se desarrollará el lunes 13 de marzo. Su nota corresponde al 20% de la nota final.
- 3) Un trabajo, elaborado por grupos de tres o cuatro estudiantes, que consistirá en un ensayo sobre un tema relacionado con el material de clase. El documento final del trabajo se presentará el lunes 29 de mayo. Su nota corresponde al 25% de la nota final.
- 4) Un examen final que tendrá un cubrimiento general de lo tratado en el curso que se hará el lunes 29 de mayo. Su nota corresponde al 25% de la nota final.