

EL MERCADO DEL SUELO URBANO

012
55.

Facultad de Economía
Universidad de los Andes
Profesor Samuel Jaramillo
Segundo semestre 2003

Objetivos y componentes

El curso tiene como propósito proporcionar al estudiante las herramientas teóricas que permitan interpretar los fenómenos del mercado de las tierras urbanas, haciendo énfasis en la formación de precios, su dinámica y los agentes que actúan en este marco: sus intereses, sus lógicas y sus contradicciones. El curso se inscribe en la tradición teórica Clásica (Ricardiano-Marxista). Además de la exposición teórica, el curso incluye un análisis histórico de la evolución de la propiedad territorial urbana en un país desarrollado (Francia) y un país periférico (Colombia) Se incluye una sección sobre el papel del mercado de la tierra urbana en la configuración socioespacial de las ciudades latinoamericanas. Se discuten instrumentos de intervención sobre el mercado de tierras que operan real o potencialmente en Colombia como la Contribución de Valorización y la Participación en Plusvalías.

Evaluación: Examen parcial 22 de septiembre (30%)
Trabajo Presentación oral noviembre 10 a 20 (20%)
Trabajo Presentación escrita (20%)
Examen Final (30%)

Sección I **Introducción**

- 1. 1 Pensamiento Marxista y Propiedad del Suelo Urbano**
 - 1,1,1 El Planteamiento clásico (Marx, Kautsky).
 - 1.1.2 Desarrollos recientes (Topalov, Lipietz)
- 1.2 La aproximación marxista y la aproximación neoclásica**
(Alonso, Wingo)

Sección 2 **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 3.

Reformulaciones al planteamiento original sobre la Teoría de la Renta

3.1 Renta Absoluta, Renta de Monopolio y Composición orgánica de Capital

3.2 Renta Diferencial tipo II, distribución desigual del capital e intensidad de capital sobre la tierra

3.3 La distinción entre Renta Absoluta y Renta Diferencial

3.4 Reformulación general sobre la noción de la renta en el capitalismo.

Sección 4

Especificidades de la tierra urbana

4.1 La tierra urbana y la tierra rural

4.2 La Articulación Primaria de la Renta del Suelo Urbano: La Industria de la Construcción.

4.3 Las articulaciones secundarias del suelo urbano: los usos alternativos del espacio construido y su interrelación.

4.4 Agentes y operaciones básicas alrededor del suelo urbano.

Sección 5

Las Rentas del Suelo Urbano

5.1 Las rentas urbanas primarias

5.1.1. La Renta Absoluta Urbana

5.1.2 La renta Primaria Diferencial tipo I

5.1.3. La renta Primaria Diferencial Tipo II

5.2 Las rentas urbanas secundarias

5.2.1 La Renta Diferencial de Comercio

5.2.2 La Renta de Monopolio de Segregación

5.2.3 La Renta Diferencial de Vivienda

5.2.4 Las Rentas Industriales

5.3 Renta Total y el Precio del Suelo Urbano.

Sección 6

La Dinámica de los Precios del Suelo Urbano

6.1. Las modalidades de movimientos de los precios del suelo.

6.1.1 Los Movimientos Estructurales Generales

6.1.2 Los Movimientos Coyunturales Generales

6.1.3 Los Movimientos Estructurales Particulares.

6,2 Los efectos de los movimientos de los precios del suelo

6.2.1 Sobre los agentes. Especulación pasiva e inductiva

6.2.2 Sobre la rama de la construcción

6.2.3 Sobre la acumulación general

6.2.4 Sobre la estructura urbana

Sección 7.

La renta del suelo y sus manifestaciones

7.1 Renta y precio: relaciones Cualitativas

7.2 Renta y Precio: relaciones cuantitativas

7.2.1 Precios de anticipación

7.2.2 Rentas reales y rentas potenciales.

7.3 Renta y formas de circulación del Espacio Construido

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

7.3.2 La renta y el alquiler de inmuebles.

7.4 Métodos de avalúo y su significación teórica.

Sección 8

El Estado y los precios del suelo

8.1 El Estado como productor de espacio construido

8.2 El Estado y el equipamiento del espacio construido

8.3 El Estado como reglamentador

8.4 El Estado como agente tributario

8.4.1 El Impuesto Predial

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

Sección 9.

Evolución histórica de la propiedad del suelo urbano

9.1 Heterogeneidad en la propiedad del suelo urbano

9.2 El caso francés

9.3 El caso bogotano

Sección 10.

El mercado del suelo y la configuración física de las ciudades latinoamericanas

10.1 El mercado del suelo y los esquemas de segregación socioespacial en América Latina

10.2 El mercado del suelo y el Centro de la ciudad.

10.3 El mercado del suelo y la ocupación irregular de tierras.

Bibliografía Básica:

JARAMILLO, Samuel *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Ediciones Uniandes-Igac Bogotá 1994

JARAMILLO, Samuel "Consideraciones teóricas sobre la participación de los municipios en las plusvalías urbanas" en *Desarrollo Urbano en Cifras* Mindesarrollo No 4 Bogotá Mayo de 1998

JARAMILLO, Samuel "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas" en *Territorios- Revista de Estudios Regionales*

y *Urbanos*. ACIUR-CIDER No 2 Bogotá Febrero 1999

JARAMILLO, Samuel , ALFONSO, Oscar, PARIAS, Adriana *Observatorio del Mercado del Espacio Construido en Bogotá*. CEDE-Uniandes 1999

JARAMILLO, Samuel “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 2001.

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 *Marché et ordre urbain: du chaos à la théorie de la localisation résidentielle* l'Harmattan Villes et Entreprises. Paris 1997

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 Univesity Press Boston 1964

SMOLKA, Martim *Para uma reflexao sobre o processo de estruturacao interna das cidades brasileiras: o caso so Rio de Janeiro* UFDRJ IPPUR 1989

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

WINGO, London *Transportation and urban land* Resources for the Future Washington 1961