

SEMINARIO ECONOMIA DEL SUELO URBANO

ECON 3773

SAMUEL JARAMILLO

ejaramil@uniandes.edu.co

2021-1

1. Horario de atención a estudiantes Miércoles 4:00 - 6:00 PM

2. Y 3. Descripción general del curso y objetivos

El mercado del suelo y de los inmuebles urbanos es uno de los determinantes más importantes en el desarrollo de las ciudades contemporáneas, particularmente en lo atinente a su configuración socio-espacial. También se ha convertido en uno de los rubros privilegiados de acumulación de riqueza y uno de los principales componentes de los gastos corrientes de las familias. Su comprensión es algo vital para economistas, urbanistas, arquitectos, planificadores, científicos sociales. Pero la teoría indispensable para abordar estos temas aun está en construcción. En este curso se suministra a los estudiantes los rasgos principales de un cuerpo teórico al respecto en la tradición marxista, que tiene varias ventajas: tiene una concepción clara y crítica de la renta urbana, la categoría central en este campo; se ocupa de los agentes y las relaciones y transacciones que se establecen entre ellos, lo cual es crucial en este objeto de estudio; articula categorías económicas con otras espaciales y sociales, algo que también es decisivo en este mercado. El curso abarca desde las categorías más básicas hasta análisis concretos que permiten sacar conclusiones de gestión y de políticas. Se utilizarán como referentes ejemplos latinoamericanos y, en especial, de nuestra ciudad, Bogotá.

4. Organización del curso

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 Agraria

1.2.1. Renta Diferencial

1.2.2. Renta Absoluta

1.2.3. Renta de Monopolio

Sección 2 Especificidades de la tierra urbana

2.1 La tierra urbana y la tierra rural

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

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

2.4 Agentes y operaciones básicas alrededor del suelo urbano.

Sección 3 Las Rentas del Suelo Urbano

3.1 Las rentas urbanas primarias

- 3.1.1. La Renta Absoluta Urbana
- 3.1.2 La renta Primaria Diferencial tipo I
- 3.1.3. La renta Primaria Diferencial Tipo II

3.2 Las rentas urbanas secundarias

- 3.2.1 La Renta Diferencial de Comercio
- 3.2.2 La Renta de Monopolio de Segregación
- 3.2.3 La Renta Diferencial de Vivienda
- 3.2.4 Las Rentas Industriales

3.3 Renta Total y el Precio del Suelo Urbano.

Sección 4 La Dinámica de los Precios del Suelo Urbano

4.1. Los movimientos de los precios del suelo.

- 4.1.1 Los Movimientos Estructurales Generales
- 4.1.2 Los Movimientos Coyunturales Generales
- 4.1.3 Los Movimientos Estructurales Particulares.

4.2 Modalidades de especulación urbana

- 4.2.2 La protoespeculación
- 4.2.3 La especulación pasiva
- 4.2.4 La especulación inductiva

Sección 5 El Estado y los precios del suelo

5.1 El Estado como productor de espacio construido

5.2 El Estado y el equipamiento del espacio construido

5.3 El Estado como reglamentador

5.4 El Estado como agente tributario

5.4.1 El Impuesto Predial

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

Sección 6

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

6.1 La ciudad concéntrica de principios del siglo XX

6.2 La emigración residencial hacia la periferia de las élites. Década 1950

6.3 La crisis del centro de la ciudad. Décadas 1980-1990

6.4 Tendencias recientes. Siglo XXI

5. Metodología

El curso se desarrollará de manera virtual, a través de la plataforma Teams. Las sesiones serán los lunes entre las 4:00 y 5:45 PM. Se tendrán exposiciones por parte del profesor, discusiones en clase mediante las posibilidades interactivas de la plataforma mencionada, lecturas por parte de los estudiantes, discusiones en clase, y pruebas de evaluación de distinto tipo.

6. Competencias

Dentro de las competencias generales que se pretenden estimular se destacan las siguientes: capacidad de análisis y de síntesis, capacidad crítica, habilidad de discutir y debatir, manejo de fuentes de datos, comprensión de los alcances y limitaciones del pensamiento económico y su interacción con otras disciplinas, interpretación de las teorías en su contexto histórico y comprensión del papel del Estado en la dinámica económica.

7. Criterios de evaluación (Porcentajes de cada evaluación)

Ensayos cortos y sintéticos alrededor de un tema presentados por el profesor con un formato similar al de quizzes. El promedio de notas de estos ensayos corresponderá al 50% de la nota final. Este promedio se calculará eliminando la nota más baja que haya tenido el estudiante.

El resto de la nota final corresponderá al trabajo final. El 20% de la nota final corresponde al planteamiento y afinamiento de la propuesta, y el 30% al ensayo final. Este trabajo será presentado de manera colectiva por grupos de 3 o 4 estudiantes. El trabajo se presentará el miércoles 18 de mayo.

8. Sistema de aproximación de notas definitivas y reclamos

- La aproximación de la nota final del curso se hará de acuerdo al siguiente criterio: si el promedio es igual a o superior a cinco milésimas, se aproxima a la centésima superior. De lo contrario se aproxima a la centésima inferior.
- Reclamos (artículo 64 del Reglamento de estudiantes) Todo estudiante que desee formular un reclamo sobre las calificaciones de cualquier evaluación o sobre la nota definitiva del curso deberá dirigirlo por escrito y debidamente sustentado al profesor responsable de la materia dentro de los cuatro días hábiles siguientes a aquel en que se dan a conocer las calificaciones en cuestión. El profesor dispone de cinco días hábiles para resolver el reclamo formulado, vencido el término informará al estudiante la decisión correspondiente. Si el estudiante considera que la decisión no corresponde a los criterios de evaluación, podrá solicitar la designación de un segundo calificador mediante un escrito debidamente sustentado, dirigido al consejo de facultad, dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes al conocimiento de la decisión. Si el consejo encuentra fundada la solicitud, procederá a designar, solamente para tal efecto, un segundo calificador cuya decisión debidamente sustentada será definitiva e inmodificable. En ningún caso el segundo calificador podrá desmejorar la nota inicialmente asignada por el profesor.

10. Bibliografía

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, CUERVO, Nicolás (2014) *Precios inmobiliarios de vivienda en Bogotá, 1970-2013* Documentos CEDE 2014-18 UNIANDES Bogotá

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

JARAMILLO, Samuel (2019) *Mercado del suelo y prácticas espaciales. La evolución de la configuración física de una ciudad latinoamericana. Bogotá 1900-2018* Documentos CEDE 2019-56 UNIANDES Bogotá

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA *El valor del Suelo Urbano en Bogota* Varias ediciones 1997-2017