

# HACIA UNA TEORÍA DE LA RENTA DEL SUELO URBANO

*Samuel Jaramillo González*



 Universidad de  
los Andes

 50 años  
CEDE - Economía

Colección Cede 50 años

SEGUNDA EDICIÓN  
REVISADA Y AMPLIADA

Jaramillo González, Samuel, 1950-

Hacia una teoría de la renta del suelo urbano / Samuel Jaramillo González. - 2a ed. -- Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes, 2009. 472 p. ; 16,8 x 23,8 cm. -- (Colección CEDE 50 años. Investigación empírica)

Incluye referencias bibliográficas.

ISBN 978-958-695-365-8

1. Renta de la tierra 2. Uso de la tierra urbana 3. Economía de la tierra I. Universidad de los Andes (Colombia). Facultad de Economía. CEDE II. Tit.

CDD 333.012

SBUA

Segunda edición: septiembre de 2009

© Samuel Jaramillo González

© Universidad de los Andes  
Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico - Cede  
Carrera 1 No. 18A - 12. Bloque C  
Teléfonos: 3 394949 - 3 394999. Ext.: 2400  
Bogotá, D. C., Colombia  
[infocede@uniandes.edu.co](mailto:infocede@uniandes.edu.co)

Ediciones Uniandes  
Carrera 1 No. 19 - 27. Edificio AU 6  
Teléfonos: 3 394949 - 3 394999. Ext.: 2133. Fax: ext. 2158  
Bogotá, D. C., Colombia  
[infeduni@uniandes.edu.co](mailto:infeduni@uniandes.edu.co)

ISBN: 978-958-695-365-8

Edición, corrección de estilo, diseño gráfico  
editorial y armada electrónica:

PROCEDITOR LTDA.

Fotografía de la cubierta:

LARS SUNDBROM

Calle 1C No. 27 A - 01

Teléfonos: 2 204275 - 2 204276

Bogotá, D. C., Colombia

[proceditor@etb.net.co](mailto:proceditor@etb.net.co)

Impresión:

Editorial Kimpres Ltda.

Calle 19 sur No. 69C - 17, Bogotá, D. C.

Teléfono: 4136884

[www.kimpres.com](http://www.kimpres.com)

*Impreso en Colombia - Printed in Colombia*

Reservados todos los derechos. Esta publicación no puede ser reproducida ni en su todo ni en sus partes, ni registrada en o transmitida por un sistema de recuperación de información, en ninguna forma ni por ningún medio sea mecánico, fotoquímico, electrónico, magnético, electro-óptico, por fotocopia o cualquier otro, sin el permiso previo por escrito de la editorial.

## CONTENIDO

INTRODUCCIÓN 2009	XI
INTRODUCCIÓN 1994	XVII
Pensamiento marxista y propiedad del suelo urbano	xvii
<b>I LA TEORÍA GENERAL DE LA RENTA DE LA TIERRA</b>	<b>1</b>
A. Nociones básicas y reformulaciones	1
B. La exposición de Marx	3
1. La naturaleza de la renta del suelo	3
2. Renta de la Tierra y Precio del Suelo	5
3. La noción de Renta de la Tierra	7
4. La renta en la agricultura y sus modalidades	13
a. La Renta Diferencial tipo 1	13
b. La Renta Diferencial tipo 2	16
c. La Renta Absoluta	18
d. La Renta de Monopolio	29
e. Las modalidades de renta agrícola y sus fuentes	30
<b>II ANOTACIONES Y REPLANTEAMIENTOS A LA TEORÍA GENERAL DE LA RENTA DE LA TIERRA</b>	<b>31</b>
A. Renta Absoluta, Renta de Monopolio y Composición Orgánica de Capital	32
B. La Renta Diferencial tipo 2: la distribución desigual del capital y la intensidad de capital sobre la tierra	46
C. La diferencia de naturaleza entre Renta Diferencial y Renta Absoluta y el papel de la propiedad en la existencia de la renta	61
D. Reformulación general del mecanismo de la Renta en el capitalismo	85
<b>III LAS ARTICULACIONES DE LA TIERRA URBANA</b>	<b>93</b>
A. La tierra urbana y la tierra rural	93
B. La articulación primaria del suelo urbano: la industria de la construcción	99

C.	Las articulaciones secundarias del suelo urbano: los usos alternativos del espacio construido	106
1.	Los distintos usos del espacio construido	107
2.	La imbricación espacial de los usos del espacio construido	110
D.	Los agentes y las operaciones básicas alrededor del suelo urbano	123
<b>IV</b>	<b>LAS RENTAS DEL SUELO URBANO</b>	<b>129</b>
A.	Las rentas urbanas primarias	130
1.	La Renta Primaria Diferencial tipo 1	130
2.	La Renta Primaria Diferencial tipo 2	133
3.	La Renta Absoluta Urbana	148
B.	Las rentas urbanas secundarias	156
1.	La Renta Diferencial de Comercio	156
2.	La Renta de Monopolio de Segregación	162
3.	La Renta Diferencial de Vivienda	167
4.	La Renta Diferencial y de Monopolio Industrial	174
C.	Imbricación de las rentas urbanas y la Capitalización de la Renta Total Urbana	176
1.	Imbricación competitiva entre las rentas secundarias	177
2.	Imbricación aditiva de las rentas primarias	179
3.	Esquemas de imbricación de rentas urbanas	182
<b>V</b>	<b>LA DINÁMICA DE LOS PRECIOS DEL SUELO URBANO</b>	<b>185</b>
A.	Los movimientos de los precios del suelo urbano	186
1.	Los movimientos estructurales generales	186
a.	La tendencia decreciente de la tasa de ganancia	187
b.	El avance en las fuerzas productivas y la operación de "deflactar"	188
c.	El aumento de la demanda por espacio construido urbano y el crecimiento de distintas rentas	189
2.	Los movimientos coyunturales generales	192
a.	Las oscilaciones en la actividad constructiva	193
b.	Las oscilaciones en el mercado financiero	194
c.	Oscilaciones en la tasa general de ganancia	194
d.	Las oscilaciones en los precios del suelo que magnifican estas mismas fluctuaciones	195
3.	Los movimientos estructurales particulares	195
a.	Cambios de uso en el suelo	196
b.	Intensificación de la densidad constructiva	200
B.	Consecuencias e impactos de los movimientos de los precios del suelo urbano	202

1.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y el mercado de terrenos	203
a.	La "protoespeculación"	203
b.	La especulación pasiva	206
c.	La especulación inductiva	209
2.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y la acumulación en la rama de la construcción	215
3.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y la acumulación en general	219
4.	Los movimientos de los precios del suelo urbano y el despliegue socioespacial de las ciudades	221
<b>VI</b>	<b>LAS FORMAS DE MANIFESTACIÓN DE LA RENTA EN LAS CIUDADES</b>	<b>225</b>
A.	Rentas urbanas y precios del suelo en las ciudades. Relaciones cualitativas	227
B.	Renta, Precio del Suelo y Precio de los Inmuebles	232
1.	La renta y la compraventa de inmuebles nuevos	232
2.	La renta y el alquiler de inmuebles	239
3.	Precio del suelo y precio de los inmuebles antiguos	249
C.	El precio del suelo y la renta: relaciones cuantitativas	251
1.	Los precios de anticipación	251
2.	Rentas potenciales y rentas reales	256
D.	Métodos de estimación del Precio de los Inmuebles y del Precio del Suelo	263
1.	Los métodos estadísticos	264
2.	Los métodos residuales	266
3.	El método aditivo	268
4.	Dispositivos pragmáticos	270
<b>VII</b>	<b>EL ESTADO Y EL MERCADO DEL SUELO URBANO</b>	<b>273</b>
A.	La imposición a la propiedad territorial urbana	274
1.	Principios generales de imposición	275
2.	Las propuestas clásicas de imposición a la tierra en general	276
3.	Extensión al mercado del suelo urbano	283
4.	Una aproximación alternativa	285
a.	La imposición de un bien normal	286
b.	La imposición de un bien agrícola y de la renta rural	292
c.	La imposición de los bienes inmobiliarios y de los precios del suelo urbano	298
d.	El impacto de un impuesto capitalizado sobre el precio del suelo	303

e.	Conclusiones sobre la imposición sobre la tierra urbana	305
B.	La reglamentación urbana	306
1.	La reglamentación de usos del suelo urbano	306
2.	La reglamentación de las densidades constructivas en la ciudad	311
C.	La provisión de infraestructura	313
1.	La terre-capital	315
2.	El impacto del suministro estatal de infraestructura en la renta	316
3.	Las limitaciones en la provisión de infraestructura	321
4.	El cobro de la infraestructura	328
D.	El Estado como agente inmobiliario	329
E.	Algunos instrumentos de gestión del suelo	331
1.	El impuesto predial	332
2.	La recuperación de plusvalías	336
a.	"La Contribución de Valorización"	340
b.	"Participación en Plusvalías"	343
c.	"El Suelo Creado"	344
d.	Cobros por infraestructura general	345
3.	Medidas para activar el mercado	347
a.	Impuesto predial especial para inmuebles subutilizados y tarifas progresivas	348
b.	Régimen de desarrollo prioritario	348
c.	Bancos de tierras	348
d.	Expropiación	349
e.	Reajuste de tierras	349
<b>VIII</b>	<b>LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO URBANO</b>	<b>351</b>
A.	La complejidad de la configuración de los agentes en la estructura de producción y circulación de espacio construido	354
B.	La renta urbana capitalista y la diversidad de formas de producción	360
C.	La evolución de la configuración histórica de la propiedad territorial urbana en un país capitalista central: el caso francés	375
1.	La transformación de la propiedad territorial urbana de feudal a capitalista	376
2.	La contracción del acceso a la propiedad y la consolidación de un capital arrendador	381
3.	La crisis del sistema del arrendador de vivienda	385

4. La consolidación del promotor, la diversidad de formas de producción de espacio construido y las contradicciones con el capital bancario y la propiedad territorial	390
D. La evolución de la configuración histórica de la propiedad territorial urbana en una ciudad de un país capitalista periférico: el caso de Bogotá	399
1. Arrendadores rentistas, propietarios valorizadores y construcción por encargo. Bogotá antes de 1930	399
2. La emergencia del urbanizador-fraccionador periférico y dominio de la construcción por encargo. Período 1930-1950	400
3. La conversión del urbanizador-fraccionador en promotor de periferia. Período 1950-1970	404
4. La absorción de la promoción inmobiliaria por parte del gran capital financiero. Período 1970-1990	418
5. Las políticas liberales y la emergencia de instrumentos de gestión del suelo. Período 1990-2008	427
<b>REFERENCIAS</b>	<b>439</b>

Esta es la presentación de una reflexión que sistemáticamente interrelaciona y que permite avanzar en la comprensión de estos temas. Estoy convencido de que el razonamiento sobre la propiedad del suelo en las ciudades con un enfoque marxista desempeña un papel decisivo para orientar la práctica democrática y progresista, especialmente en esta etapa en la que las políticas urbanas de inspiración liberal, que se han revelado como excluyentes, inequitativas e irracionales, se apoyan en representaciones muy mitificadoras que sacralizan la acción espontánea del mercado y que quieren mostrar estos resultados como inevitables, e incluso como benéficos. Mi esperanza es la de que las elaboraciones que aquí expongo, que se enmarcan precisamente en esta tradición marxista pero que tienen una que otra peculiaridad, contribuyan a aumentar nuestro conocimiento sobre el funcionamiento del mercado de la tierra en nuestras ciudades, que no esconda sus limitaciones y contradicciones, y que incluso permita entender las potencialidades que tiene para construir políticas que tengan en cuenta a todos los habitantes de nuestras urbes, que privilegien los intereses de las mayorías y que hagan de las ciudades un lugar un poderoso vehículo de prosperidad, de disfrute colectivo y de solidaridad.

Para hacer comprensibles las soluciones y esperanzas es necesario, sin embargo, recordar la estrategia metodológica que ilumina esta exposición y ciertos principios formales con los que está construido el texto. Empiezo por estas últimas.