

Curso de Actualización Profesional (CAP)

CIUDADES INCLUSIVAS

# INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DE MERCADOS DE SUELO

Agosto 2015

[www.posgrado-fadu.com.ar](http://www.posgrado-fadu.com.ar)

facultad de arquitectura, diseño y urbanismo . **universidad de buenos aires**



¿Qué condiciones se dan en la producción de la ciudad?

/ **Terrateniente y agricultor:** el suelo está ocupado sólo durante el período de producción de la mercancía, no es necesaria la compraventa. Relación estable, homogénea.

/ **Propietario del suelo y promotor inmobiliario:** el suelo está ocupado por un período más largo —el edificio es un bien durable—, es necesaria la compraventa. Relación inestable, heterogénea.

/ **La especulación del suelo:** el propietario del suelo quiere vender al mejor precio posible anticipándose a las mejoras futuras.

/ **La especulación inmobiliaria:** el promotor inmobiliario quiere comprar suelo barato, construir y venderlo más caro.

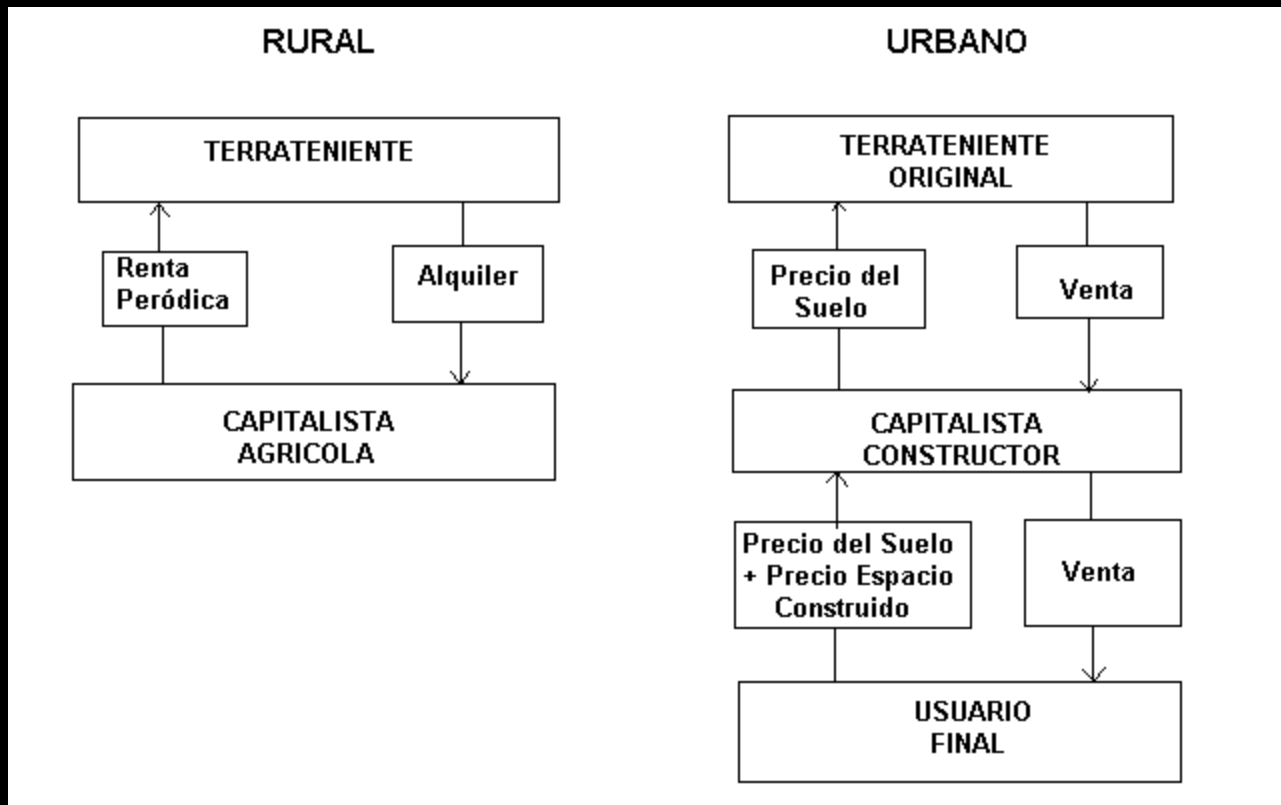
/ **El usuario final** además de comprar el edificio, debe comprar el suelo donde éste se asienta, con lo cual se vuelve propietario del suelo nuevamente.

/ **El especulador de tierras,** que se ocupa de comprar y vender terrenos de manera continua.

/ **El arrendador de inmuebles,** que precisamente no vende los inmuebles, sino que los alquila.

La primera condición de la producción inmobiliaria capitalista es la ruptura de la relación directa entre producción y consumo, es la transformación de la vivienda en mercancía.

## ESQUEMA DE AGENTES Y TRANSACCIONES



Para un promotor, una sola cosa existe: la ganancia y los precios.

La renta, no la conoce. Vive de ella, la hace nacer, pero no  
necesita conocerla.

¿Quiénes intervienen en la producción de la ciudad?

- *El promotor inmobiliario*: propone y dirige un plan de trabajo para construir el edificio, su función va desde liberar el suelo hasta vender las unidades construidas.
- *El inversor inmobiliario*: su principal función es financiar la producción del edificio haciendo parte del capital de promoción, a cambio de las extra-ganancias (rentas).
- *El capitalista financista*: presta dinero a quienes deseen adquirir las propiedades, también puede financiar la construcción, a cambio de la ganancia media.
- *El propietario rentista*: adquiere las unidades para alquilarlas, si compra en fase de desarrollo contribuye a la financiación del edificio sin percibir ganancias al inicio.
- *El propietario del suelo*: es el principal obstáculo para el promotor, puede ceder parte o la totalidad de la renta del suelo a éste (precio de anticipación).
- *El propietario capitalista*: coloca su dinero (ahorros o inversión) en los productos inmobiliarios para capitalizarlo a través de las rentas futuras (valor de cambio).
- *El propietario no capitalista*: posee la propiedad por motivos no capitalistas, no está interesado en venderla, opone alta resistencia al promotor (valor de uso).
- *El ocupante del inmueble*: usa el predio para reproducir su vida. Está dispuesto a vender si puede remplazar su propiedad en otro lugar.
- *El no propietario*: debe pagar un canon de alquiler periódico para usar los inmuebles. Inicialmente no puede poseer la propiedad privada.



La repartición de la sobre-ganancia entre el promotor y el propietario va a ser el resultado de esa relación social entre el capital y la propiedad del suelo llamada el "mercado del suelo".

## **Bibliografía y material de estudio**

Jaramillo, S. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, CEDE Universidad de Los Andes. Bogotá 1977.

Jaramillo, S. *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*. Lincoln Institute, 2003  
[http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Fundamentos\\_Economicos\\_Participacion-Jaramillo\\_Samuel-2003.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Fundamentos_Economicos_Participacion-Jaramillo_Samuel-2003.pdf)

Topalov, C. *La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis*. México, Edicol 1979. Cap.: 1, 5 y 7. [http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercados/Documentos\\_Cursos/Urbanizacion\\_Capitalista-Topalov\\_Christian-1979.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf)

Topalov, C. *Ganancias y rentas urbanas, Elementos teóricos*. Siglo XXI, Madrid 1984. Cap.: 1, 4 y 5.

facebook: surbanistas  
info@surbanistas.org  
www.surbanistas.org

**SURBANISTAS**

U R B A N I S M O P O P U L A R

