

Curso de Actualización Profesional (CAP)

CIUDADES INCLUSIVAS

INTRODUCCIÓN A LA GESTIÓN DE MERCADOS DE SUELO

INTENSIVO 2015: 9 al 13 de marzo

www.posgrado-fadu.com.ar

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



¿Qué es la renta? ¿Qué es la ganancia?

/ Qué es el precio del suelo?

/ El suelo no es un producto del esfuerzo de la sociedad sino que aparece como un don de la naturaleza, por lo tanto *no tiene valor* y por consiguiente *precio*. Sin embargo, en la sociedad capitalista tiene un precio y opera como una mercancía.

/ El precio se constituye a través de la "capitalización de la renta": los propietarios del suelo capturan parte del valor generado en el proceso productivo que requiere del suelo para su operación.

/ Renta Rural= Alquiler del suelo en cada proceso productivo

/ Renta Urbana= Precio de venta-Costo de producción-Ganancia-Costo del suelo

/ El precio del suelo es igual a la renta que percibe periódicamente el propietario dividido por la tasa de interés del mercado:

$$\begin{aligned} \text{Precio del suelo} &= \text{Renta} / \text{tasa de interés} \\ (\text{prestamista}) \text{ Renta} &= \text{Capital} \times \text{tasa de interés} \end{aligned}$$

/ El suelo debe poseer características (fertilidad, localización) que afectan la formación de los precios, para que el propietario se pueda apropiar de una parte de las sobreganancias: la renta.

El propietario del suelo es un agente pasivo porque no contribuye a la creación del valor del cual se apropia

¿Cuáles son las rentas rurales del suelo?

/ Las rentas rurales del suelo

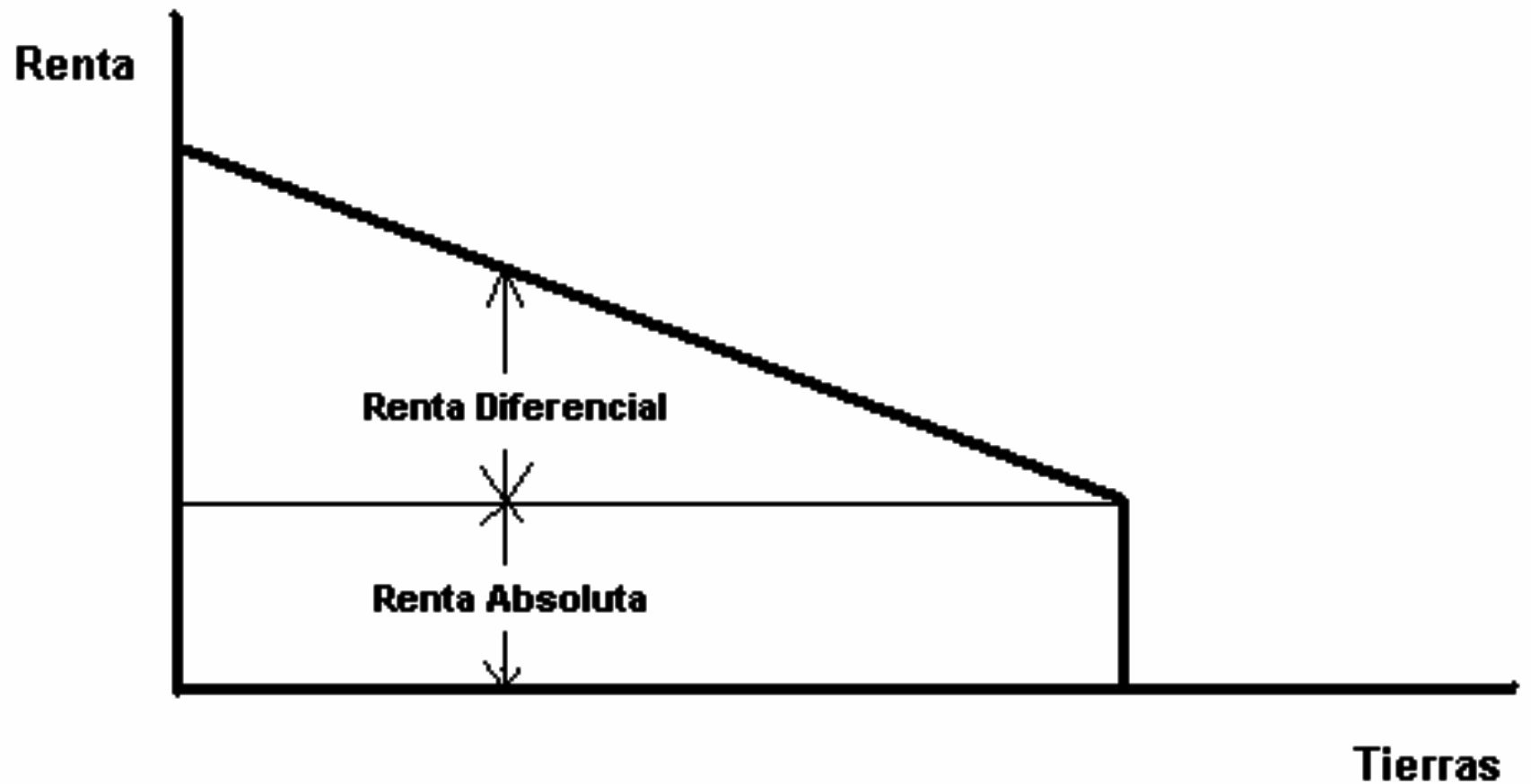
/ **Renta absoluta** (*la propiedad*): es la renta mínima que poseen todos los suelos, producto de la propiedad privada del mismo. Es el monto mínimo que se paga por cualquier suelo.

/ **Renta diferencial** (*la heterogeneidad*): es producto de la fertilidad, la localización y la cantidad de capital invertido en el suelo. La fertilidad genera producciones distintas, la localización costos diferenciales de producción y una inversión adicional de capital genera un ganancia extraordinaria.

/ **Renta de monopolio**: es producto de la escasez de un suelo casi único, con características especiales. Ciertos productos requieren de suelos con determinada calidad.

/ **Formas**: la renta deja de identificarse con su forma clásica, el alquiler del suelo, y podrá aparecer bajo múltiples formas: precio del suelo, derechos de arrendamiento, alquiler del inmueble.

/ El suelo no tiene valor, sino únicamente un precio determinado por la renta, transferencia de la *plusganancia* localizada del capital a la propiedad del suelo.



La renta capitalista del suelo no puede ser concebida como el ingreso específico de una clase en particular, ni siquiera de una fracción distinta de la burguesía.

El suelo, objeto de la actividad humana, es al mismo tiempo
producto de ésta.

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

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

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

