

Territorios 22 / Bogotá, 2010, pp. 151-161
ISSN: 0123-8418
ISSNe: 2215-7484

Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Por Samuel Jaramillo

Towards a Theory of Urban Land. By Samuel Jaramillo

Jaramillo González, Samuel. Segunda edición revisada
y ampliada. Bogotá: Universidad de Los Andes,
Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo
Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes, 2009

Por
Adriana Parias Durán *

Para citar este artículo
Parias Durán, A. (2010). Reseña de: *Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano*. Samuel Jaramillo González. Segunda edición revisada y ampliada. Bogotá: Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico –CEDE–, Ediciones Uniandes, 2009. *Territorios*, 22, pp. 151-161.

* Doctora en Urbanismo.
Economista-Urbanista,
Universidad Nacional
de Colombia, Instituto de
Estudios Urbanos, Profesora-
Investigadora. ampariasd@unal.edu.co

El libro de Samuel Jaramillo constituye un valioso aporte teórico y analítico para la comprensión de los mercados del suelo urbano y del espacio construido en las ciudades capitalistas. Desde un enfoque marxista, el autor presenta una reformulación de la Teoría de la Renta de Marx, con una propuesta original sobre las rentas urbanas en la ciudad contemporánea, lo que hace del libro una referencia obligada en el debate académico, técnico y político sobre los fenómenos urbanos. Sin hacer una apología del mercado, que es lo propio de otras corrientes del pensamiento económico en particular de la teoría neoclásica, el autor aborda la dimensión económica en la configuración de las ciudades, las implicaciones sociales, económicas del funcionamiento de los mercados inmobiliarios y señala los desafíos del urbanismo como disciplina y de la planeación urbana, que en sus versiones más tradicionales conciben los Planes Urbanos desde una pretendida perspectiva técnica, al margen de los procesos socioeconómicos.

A partir de una revisión crítica, en los dos primeros capítulos el autor presenta las nociones básicas y algunos replanteamientos de la Teoría General de la Renta de la Tierra (TGRT) de Marx. Los méritos que tiene este examen son: de una parte, aclara nociones fundamentales de la teoría de Marx, que a juicio del autor han sido desdeñadas o mal interpretadas, incluso por corrientes marxistas, y que van a estar en la base de la Teoría de la Renta del Suelo Urbano; de otra parte, reformula algunos aspectos de la teoría “madre” (de Marx) y

discute algunos de los puntos más debatidos en las reinterpretaciones de la teoría marxista.

La TGRT tiene como propósito general “interpretar la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo”, es decir, definir la categoría que distingue a los propietarios de la tierra como una clase de la sociedad capitalista. El recorrido teórico que presenta Samuel Jaramillo no lo podemos reseñar aquí, sin embargo, mencionaremos que según el autor en la tradición de la Teoría del Valor Trabajo el hecho de que la tierra tenga un precio constituye una paradoja, ya que ésta no es producto del trabajo social. Sin embargo, Marx plantea que la tierra adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta, que sí es un valor. La renta es parte del valor producido socialmente, el cual, en lugar de ir a alimentar el fondo de plusvalías que se reparten los capitalistas bajo la forma de ganancia, va a parar a manos de los terratenientes, debido a que, gracias a la propiedad privada, controlan una condición que es indispensable para la producción: la tierra.

A partir de la noción general, Marx desarrolla las distintas modalidades de rentas rurales: retomando la noción de renta de David Ricardo, define la renta diferencial (tipo I y tipo II), derivada de las condiciones productivas diferenciadas de los terrenos; la renta absoluta, que se desprende de la existencia de la propiedad privada de la tierra, y la renta de monopolio, que se soporta en la escasez de tierras. Estas nociones son fuente de interesantes discusiones entre los teóricos de la economía, en particular la renta

absoluta, cuya definición comprometería la validez de la Teoría del Valor Trabajo y alimenta el clásico debate entre escuelas del pensamiento económico (marxistas, neoricardianos, institucionalistas, entre otros) sobre la solución dada por Marx a la transformación de valores a precios.

El planteamiento de Jaramillo es que Marx comete un error al pretender demostrar que la renta absoluta –que se explica, entre otros, por el hecho de que el terrateniente está en capacidad de retener la tierra y, por lo tanto, de exigir una renta a cambio de cederla para la producción, lo que repercute sobre los precios de mercado de los productos agrícolas– es al mismo tiempo compatible con el funcionamiento general de la teoría del valor. El autor sostiene que la renta absoluta y la renta de monopolio, de escasez, tienen la misma naturaleza y su determinante es una competencia estructural por los bienes agrícolas, que hace incrementar los precios de mercado de estos productos sistemáticamente por encima de sus precios de producción. El aporte de Samuel Jaramillo al debate de la teoría económica en este nivel tiene una consecuencia muy importante: reposiciona teóricamente la noción de renta absoluta.

Otro tópico polémico tiene que ver con el enfoque general de Marx. Con alguna frecuencia se sitúa a la teoría marxista en el marco de la teoría de la producción. Por su parte, Jaramillo rescata la importancia de la esfera de la circulación en la teoría marxista. La famosa noción del *salto peligroso de la mercancía* es precisamente el enlace que establece Marx entre el mundo de la

producción y el mundo de la circulación, es decir, la dimensión monetaria del mercado, donde se resuelve la valorización de la mercancía. El recorrido del vestido entre la fábrica y el cuerpo del comprador es un tiempo azaroso, incierto, en el que el capitalista no sabe si podrá realizar su fin último: la valorización del valor. Si es así para una mercancía ordinaria, adelantándonos a la propuesta de Samuel Jaramillo, qué decir de la tierra que no se produce y de los productos inmobiliarios urbanos cuyos mercados, entre otras particularidades, condensan una gran cantidad de valor, son bienes durables e inmóviles con respecto al suelo que los soporta en su proceso de consumo y son mercados con un carácter especulativo. De tal manera que la teoría de la renta del suelo urbano reflexiona tanto en términos de la esfera de la producción, como en la esfera de la circulación.

Si bien el libro de Samuel Jaramillo tiene el objetivo de formular una teoría de la renta del suelo urbano, no se limita a los aspectos más generales, sino que, de manera sistemática, va descendiendo en niveles de abstracción hasta llegar a las manifestaciones concretas, lo cual es un gran aporte para orientar estrategias e instrumentos de política y para “analizar situaciones concretas de manera conectada con los fundamentos teóricos”, como lo advierte el propio autor. La teoría de la renta del suelo urbano marxista que propone Jaramillo pretende explicar cómo opera el mecanismo de la renta urbana en el proceso de distribución del valor que emerge de la pugna entre agentes o clases sociales con disparidades de poder.

El capítulo tres, “Las articulaciones del suelo urbano”, presenta una reflexión sobre el papel de la propiedad en la tierra urbana y, de manera particular, de las rentas que se estructuran en la ciudad. Para ello, siguiendo la fórmula metodológica referida, examina los procesos de acumulación con los que se relaciona la renta del suelo urbano, su papel en la acumulación general, sus características técnicas, los agentes y las transacciones entre ellos.

Dos de las diferencias más importantes entre la tierra rural y la tierra urbana para la formulación teórica son el hecho de que el producto urbano, el espacio construido, permanece inmóvil del suelo durante el proceso de su consumo y que su vida útil es muy extensa. Esta característica implica articular en el análisis de las rentas, metodológicamente, tanto la producción del espacio construido –lo que el autor denomina la articulación primaria del suelo urbano–, como los usos alternativos del espacio construido –las articulaciones secundarias del suelo urbano–.

En relación con este segundo aspecto, Jaramillo desarrolla una sugestiva aproximación tendiente a encontrar los determinantes de la distribución de las actividades urbanas en la ciudad capitalista y su dinámica (funcionamiento del mercado del suelo), basada en la dimensión simbólica convencional de la ciudad. Considero que esta reflexión es uno de los aportes más destacados de su obra, en la medida en que en nuestro tiempo, en la era de los mega proyectos urbanos, la dimensión simbólica constituye uno de los mecanismos más po-

derosos de transformación y de actuación sobre los mercados del suelo. Por tanto, este desarrollo proporciona herramientas conceptuales para comprender los procesos con mayores impactos en la ciudad contemporánea.

Los determinantes de la localización de las distintas actividades urbanas en la ciudad y su entrelazamiento espacial no son exclusivamente de carácter técnico, fruto de una lógica funcional –como lo formulan algunas aproximaciones del individualismo metodológico y del comportamiento paramétrico de los agentes económicos– que conduce a algo difícil de sostener: un equilibrio general, único, óptimo y estable, con las repercusiones que ello implica sobre los aspectos de política, ya que su conclusión más general es que el funcionamiento espontáneo del mercado es el mecanismo más eficiente de la distribución de las actividades urbanas en el espacio.

Samuel Jaramillo señala el carácter colectivo e interactivo de la asignación de los usos del suelo urbano y, por tanto, de la determinación de los precios. Para ello, parte de la cuestión de cómo se establecen las relaciones, las prácticas colectivas que desde la teoría marxista tendrían como raíz el carácter clasista de la sociedad capitalista. Sin embargo, el autor se propone avanzar con respecto a las propuestas del marxismo estructuralista de los años 70, en particular con respecto a la tesis de Alain Lipietz sobre la División Técnica y Social del Espacio –DTSE–, la cual considera un planteamiento muy general: la especialización técnica estaría determinada por las ventajas

de aglomeración y la especialización social fundamentada en el carácter clasista de la sociedad. Sin desconocer el marco estructural general, el autor es consciente también de que los agentes concretos del mercado del suelo, y los individuos que interactúan y usan la ciudad en actividades diversas, heterogéneas y simultáneas, tienen un comportamiento espacial y una capacidad de incidir en la configuración urbana.

Para avanzar su propuesta, acude a la semiología, la cual, apoyada en la lingüística, desarrolla un aparato conceptual para entender los signos. En el caso que nos ocupa la elaboración conceptual que ofrece el autor permite explicar los determinantes de las rentas (y los precios) del suelo. En sus propios términos: “Las prácticas espaciales en la ciudad requieren... [de] un elemento externo a sus protagonistas, una referencia colectiva que no puede ser reducida a una relación interpersonal.” Para desarrollar este aspecto, Samuel Jaramillo remite al lector a las acciones cotidianas y normales que realizan los individuos en la ciudad: vender y comprar zapatos, vender y comprar pan, caminar. Así como en la comunicación los interlocutores se remiten a las reglas lingüísticas para entenderse mutuamente, para realizar cada una de las actividades urbanas los individuos siguen reglas, consensos establecidos socialmente, de tal manera que el uso de la ciudad es algo estructurado y regular.

De esta manera, cada lugar concreto en una ciudad, y por tanto cada lote de terreno, tiene potencialidades diversas de sostener procesos de

consumo de espacio construido. Estas diferencias no dependen en principio ni del propietario del terreno, ni del constructor, ni del usuario final de manera individual: están asignadas por un proceso global que escapa al control de cada uno de estos agentes.

Estas reglas, que determinan el código y el texto urbano, pueden ser de carácter objetivo o funcional; por ejemplo, las industrias que producen insumos para otras empresas se localizan cerca de estas últimas para aprovechar mutuamente las ventajas comparativas de su aglomeración. Pero esas reglas también pueden ser convencionales, fortuitas y azarosas, se puede uno preguntar ¿por qué las zonas reservadas para la vivienda de los grupos de mayores ingresos en las ciudades de América Latina se extienden al norte, al sur, al oriente o al occidente del centro tradicional? En ninguna de ellas los factores funcionales lo explican en lo fundamental, lo explica más bien el carácter convencional de la ciudad.

Pero la ciudad no es estática, en su estructura de usos se constatan transformaciones, al igual que en el lenguaje, por ser ambas actividades entre sus participantes los cambios deben ser producidos por éstos mismos. Si en la lengua los articuladores pueden intentar introducir novedades o neologismos y fracasar o tener éxito en su propósito, en la ciudad sucede algo similar, los agentes (usuarios del espacio construido, productores o promotores) pueden intentar cambiar el uso de una edificación o intentar cambiar el código urbano en una sección de la ciudad, en lo que pueden

fracasar o tener éxito. Este planteamiento expresa una posición del autor con respecto a la tensión entre la estabilidad de la estructura urbana y la capacidad de los agentes de transformarla: su posición es que los cambios son graduales, lo más frecuente es que “la novedad no sea tan brusca como para no ser entendida”. Sin embargo, los agentes urbanos tienen una asimetría de poder y, generalmente, son los grandes promotores urbanos quienes están en capacidad de formular las transformaciones del código urbano. A veces en asociación con los poderes públicos, los macroproyectos urbanos se inscriben en la lógica de buscar influir sobre la dimensión convencional de la ciudad, para generar transformaciones del uso, de las rentas y de los precios del suelo. Esta reflexión da lugar a las nociones de especulación pasiva y especulación inductiva, a las que se hace referencia más adelante.

La reflexión que encuentra los determinantes del uso del suelo por fuera del propio mercado resuelve un equívoco y una tautología recurrente, que consiste en sostener que son los precios del suelo los que determinan la localización de las actividades urbanas; sin embargo, es el precio del suelo lo que se quiere explicar cuando se estudia su mercado. Ahora bien, Samuel Jaramillo advierte que no hay una causalidad unilateral: los precios del suelo cumplen un papel importante como mecanismo de modulación de las convenciones urbanas, en este sentido, su lógica realimenta el proceso de asignación convencional de usos de los diferentes terrenos de la ciudad.

Como ya se mencionó, la pregunta de partida de la teorización marxista es ¿por qué la tierra, que no es un valor en sí misma, tiene un precio? La categoría que lo explica es la renta: el control que ejercen los propietarios de los terrenos de una condición indispensable para la producción y consumo del espacio construido les confiere el poder de apropiarse de parte del valor producido socialmente, y que en lugar de ir a parar a manos de los capitalistas, va a parar a manos de los terratenientes.

En el capítulo cuatro el autor desarrolla la estructura de rentas del suelo urbano. Introduce importantes innovaciones con respecto a la teoría marxista original: propone dos modalidades de rentas primarias, renta diferencial tipo I y II, ligadas al proceso de producción del espacio construido, así como varias modalidades de rentas secundarias, ligadas a cada una de las actividades urbanas: industria, comercio y servicios, vivienda para las distintas clases sociales. Cada una de estas actividades, atendiendo al sistema general y colectivo de asignación de usos del suelo, encontrará una localización que haga posible la realización de su objetivo particular, lo que a su vez genera una modalidad específica de renta urbana.

Más que hacer referencia a cada modalidad de las rentas, formulemos algunos interrogantes relacionados con fenómenos que en las distintas ciudades tienen su propia forma e intensidad de manifestación, pero que son comunes a la mayor parte de ellas, y a los que Samuel Jaramillo da respuesta con la teoría de la renta del suelo urbano.

¿Por qué si los rascacielos son el símbolo de la sociedad moderna, no están a lo largo y ancho de las ciudades?, incluso en una ciudad como NY, con presencia de los grandes capitales inmobiliarios, estos símbolos se concentran en Manhattan, pero no hay edificios en Long Island. El autor plantea que la norma urbana puede influir pero que no es la explicación de este fenómeno, tampoco lo es la coexistencia de capitales de distinta talla en la rama de la construcción; lo que lo explica es la renta primaria diferencial tipo II y su articulación con los precios del suelo. La construcción en altura implica costos más elevados que la construcción horizontal. La diferencia entre el precio del espacio construido en cada localización y el precio de producción del espacio construido genera una sobreganancia que se convierte en renta. La producción en altura permite multiplicar la cantidad de espacio construido que se puede vender en un lugar específico, lo que hace crecer la sobreganancia, pero implica también costos mayores, lo que hace disminuir la sobreganancia. La comparación de estos dos términos define la decisión económica de los promotores: si el precio de venta no es suficientemente elevado para compensar los costos proporcionalmente mayores de construir en altura, se produce en baja densidad. Si por el contrario, este precio es lo suficientemente elevado como para absorber el mayor costo, se utiliza la técnica de construcción en altura. Pero, eventualmente, el uso de la técnica en altura hace aumentar la sobreganancia más que proporcionalmente, y el precio del

suelo sufre un impacto adicional al alza. De esta manera, la relación entre costos de producción y precios de venta del espacio construido determinan, simultáneamente, la densidad de construcción utilizada y el precio del suelo.

¿Por qué todos los terrenos urbanos, aun los más marginales, tienen un precio? Reformulando la exposición marxista original, Samuel Jaramillo lo explica con la noción de renta absoluta urbana. Los terrenos para tener el carácter de urbanos requieren estar dotados de infraestructura y servicios públicos urbanos, los cuales no pueden ser producidos por el capital individual, generalmente se proveen por inversiones del Estado. De esta manera, el capital promotor se enfrenta con una circunstancia externa a su dinámica, que no controla: necesita terrenos urbanos y para obtenerlos tiene que contar con otros agentes. Adicionalmente, el espacio construido requiere de una articulación con otros inmuebles y actividades urbanas, lo cual es el resultado de la interacción de un gran número de agentes; por ello, la asignación colectiva de los usos del suelo urbano es algo que escapa al control unilateral de un promotor individual. Estos condicionantes y otras circunstancias pueden hacer surgir una escasez de terrenos urbanos, lo que restringe la producción de espacio construido. La competencia entre los usuarios del espacio construido, frente a la restricción de la oferta hará subir su precio, lo que se puede convertir en una ganancia extraordinaria para el constructor. Sin embargo, esta sobreganancia se deriva de las características de los terrenos que

permiten la edificación urbana, lo que le confiere a los propietarios de los terrenos el poder de desviarla hacia ellos convertida en renta.

¿Cómo se explicita el rango social en la sociedad capitalista, en la cual no existe una instancia jurídico-política que lo haga?, y de manera más concreta, ¿cómo se hace operativa la diferenciación social en el espacio? La renta de monopolio de segregación está a la base de este fenómeno tan marcado en las ciudades de América Latina. Samuel Jaramillo plantea que la jerarquía social entre los individuos que conforman la clase capitalista está dada por la magnitud de sus capitales y la manera de explicitar las diferencias es a través del denominado *gasto conspicuo*, que no tiene como finalidad última satisfacer una necesidad, sino que busca un efecto de demostración de su capacidad de gasto y, por lo tanto, de pertenencia a una cierta categoría social. Esta pauta social se extiende al conjunto de la sociedad y refleja la magnitud de los ingresos de los individuos. En términos de la vivienda, el *gasto conspicuo* no se limita a la materialidad de la vivienda, sino a su localización en el espacio urbano. Los grupos de mayores ingresos se reservan para ellos ciertos sectores de la ciudad y excluyen a las otras categorías sociales, el mecanismo de exclusión se basa en la renta. Los individuos están “dispuestos a pagar una suerte de impuesto privado por ocupar los lugares positivamente connotados, en una cuantía tal que sobrepase las posibilidades de los otros sectores sociales”. En la medida en que la connotación positiva de un lugar

obedece a un proceso colectivo que escapa a la acción de los individuos aislados, los propietarios de los terrenos que gozan de esa connotación social particular controlan el mecanismo de explicitación del rango social, y quien quiera beneficiarse de él no tendrá más opción que pagar la renta de segregación.

Vistas en su conjunto, las distintas rentas urbanas se entrelazan para conformar la renta total que se expresa en un lote específico. Nuevamente, contra la causalidad simple de que son los precios del suelo los que determinan el uso que de él se haga, Samuel Jaramillo argumenta una causalidad indeterminada: si el determinante básico de la asignación de usos del suelo son las pautas colectivas y de acuerdo con estas pautas en un terreno se puede desarrollar más de una actividad, en términos potenciales pueden surgir varias rentas secundarias; en consecuencia, el mercado hará que el uso que se desarrolle en un terreno específico sea el que arroje la mayor renta. Por tanto, las rentas secundarias tienen una imbricación competitiva entre ellas. La combinación y el entrelazamiento de las rentas urbanas tienen un amplio abanico de posibilidades, que varía de una ciudad a otra, y en una misma ciudad en distintos momentos del tiempo, lo que define una configuración urbana particular y cambiante.

En el quinto capítulo se aborda el tema de la dinámica de los precios del suelo urbano. El autor señala distintos determinantes de los movimientos de los precios, y, como en los otros capítulos, va articulando su afirmación con distintos niveles de con-

creción. Este tema remite a la operación del mercado de tierras y al “salto peligroso de la mercancía”. Los movimientos estructurales generales se relacionan con los efectos del funcionamiento de la economía capitalista, con la tendencia decreciente de la tasa de ganancia y con el incremento de la productividad económica. Sobre el mercado del suelo estos factores convergen para determinar una tendencia creciente de sus precios.

Los movimientos coyunturales generales expresan los flujos y reflujos de los precios en el mercado del suelo urbano como mecanismo de socialización. Es aquí donde se introduce el carácter descentralizado de las acciones de los agentes del mercado que somete a los inversionistas a una cierta incertidumbre sobre la posibilidad de realización del valor, pues sus decisiones se basan en los precios de corto plazo que tienen múltiples impactos y condicionantes, muchos de estos fortuitos. Los precios están sometidos a las contingencias propias de este mercado y externas a él, que no son calculables *ex ante*, en palabras del autor, ante estos condicionantes el tiempo es una limitación, lo que implica que la interacción entre oferentes y demandantes sea difícil y que se generen ondas de ampliación y contracción con una frecuencia más o menos regular. Esta aproximación, desde luego, cuestiona fuertemente la teoría del equilibrio.

Los movimientos estructurales particulares son propios del funcionamiento del mercado del suelo. Son cambios bruscos de los precios en determinados terrenos,

que resultan del comportamiento propio normal de la estructura urbana, no son movimientos relacionados con factores de corto plazo, son “más bien repercusiones focalizadas de los movimientos de largo plazo”. Sus principales determinantes son los cambios de uso del espacio construido: un lote particular pasa de soportar una renta de uso determinado, a otro que genera una renta más elevada, lo que implica la aceleración del crecimiento del precio de ese terreno particular en un momento específico.

Ahora bien, el hecho de que los movimientos de los precios del suelo sean generalmente crecientes, tiene consecuencias e impactos importantes sobre el mismo mercado de tierras, sus agentes y sus prácticas; sobre la rama de la construcción, sobre la acumulación en general y sobre las relaciones entre las clases. Esta reflexión ha sido un referente importante para el desarrollo de instrumentos de gestión del suelo en nuestro país.

La tendencia general al alza de los precios en el mercado de la tierra, como algo estructural, hace que los agentes siempre estén buscando apoderarse de estos incrementos. Desde esta perspectiva, la especulación no es una práctica circunstancial o eventual, es algo propio de este mercado; no obstante, los distintos agentes tienen lógicas y capacidades de “especular” diferentes. La modalidad más impactante en términos urbano y económico es la especulación que Samuel Jaramillo denomina “especulación inductiva”. Los grandes promotores, sin llegar a ser autónomos

con respecto a las leyes del sistema colectivo de asignación de usos del suelo, tienen un cierto margen de manipulación sobre el texto urbano. Compran terrenos por precios que soportan un determinado uso y la modalidad de renta asociada, y con su capacidad de inversión masiva pueden construirlos con edificaciones destinadas a usos más rentables, que, por tanto, generan sobreprecios de los cuales se apoderan. Con el ilustrativo ejemplo de Unicentro en Bogotá, el autor muestra cómo opera este tipo de especulación.

Si es la tendencia creciente de los precios del suelo la que explica la especulación, esta práctica retroalimenta dicha tendencia y con ello la distribución del producto social. Si bien, según el autor, dada la dispersión de la propiedad territorial urbana no se puede hablar de estrategias oligopólicas, el alza de los precios estimula la retención de terrenos a la espera de las alzas del precio en el largo plazo, lo que agudiza la escasez de los terrenos y hace aumentar los precios.

En este capítulo el autor despeja también la confusión derivada de la percepción de que el propietario de los terrenos y el agente capitalista constructor se encuentran en una confrontación inconciliable, en la medida en que el primero, a través de la renta, se apropia de parte de la ganancia del segundo. Jaramillo sustenta que la renta no es una deducción de la ganancia del capitalista constructor, sino del fondo de ganancias del capital en su conjunto, de tal manera que el capital constructor no obtiene una ganancia inferior a la media, es esta última la que se ve afectada por

la existencia social de la renta. Entre los dos agentes concretos hay un forcejeo por apropiarse los incrementos de los precios del suelo, por tanto no tiene un carácter estructural.

El sexto capítulo introduce al Estado. El autor demuestra, a través de un ejercicio minucioso, acudiendo incluso a las técnicas de la microeconomía, que los impuestos que recaen sobre la renta del suelo no se trasladan al usuario final. Hace un análisis del impacto en la renta del suelo como efecto de la reglamentación, los cambios de uso y densidades constructivas, así como de la inversión del Estado en infraestructura urbana. Este análisis sustenta la pertinencia y conveniencia para la sociedad de que la ciudad recupere los incrementos del precio del suelo, o al menos una parte de ellos, cuando provienen de decisiones y acciones estatales, sin que el propietario del suelo haya intervenido en ello. Este es un aspecto de gran relevancia para la formulación de políticas e instrumentos de gestión del suelo urbano y de regulación del mercado. Como bien lo desarrolla el autor en su análisis del impuesto predial, la recuperación de plusvalías, el suelo creado y la contribución de valorización son instrumentos que de manera progresiva se han ido incorporando a la legislación en los países de América Latina, en particular en Brasil y Colombia, y que pueden producir correctivos importantes en los mercados inmobiliarios y combatir las inequidades urbanas en las ciudades de la región.

En síntesis, el libro de Samuel Jaramillo se puede considerar como un estudio de la

propiedad territorial en las ciudades, que tiene como eje básico la teoría de la renta del suelo urbano. El autor emprende un recorrido que parte de los conceptos más básicos, para irse acercando poco a poco a nociones más complejas y situaciones más concretas. Sin embargo, Jaramillo afirma, recordando a Marx que “lo concreto es la síntesis de múltiples determinaciones”, lo que lo sitúa en una perspectiva desde la cual es necesario, pero no suficiente, el recorrido hacia lo tangible “a través de esta vía de la *complejización* estructural”. La realidad incorpora múltiples determinantes que escapan a la lógica del análisis formal y deductivo, no es que estos sean inaprensibles o que no tengan ningún orden, lo que sucede es que tienen su propia lógica. Para el autor es la lógica histórica en la que “toman importancia otras relaciones: el orden

cronológico, la incertidumbre y el carácter imprevisto del futuro, las decisiones y representaciones de los actores... Pero, sobre todo, emergen otras conexiones entre los conceptos que desbordan la causalidad elemental:... las relaciones dialécticas”. De tal manera que en su recorrido analítico, Jaramillo transita entre los determinantes estructurales y los históricos, para arribar al examen de la evolución histórica de la propiedad territorial y la configuración urbana, en la que aparecen los diversos agentes vinculados a las también diversas formas de producción y circulación del espacio construido, que prevalecen en el transcurrir de la sociedad capitalista y se manifiestan en dos ciudades con contextos y horizontes temporales muy diferentes: París y Bogotá. Este es el contenido del séptimo y último capítulo del libro.

