

First Submitted: 6 December Accepted: 19 December 2022

DOI: <https://doi.org/10.33182/y.v3i2.2927>

El capital inmobiliario, actor preponderante de la producción del espacio en las ciudades contemporáneas. Elementos teóricos para un análisis marxista: la renta urbana y el ambiente construido

Manuel Ortega Herrera¹

Resumen

Los incontables problemas urbanos de la actualidad encuentran una explicación en la racionalidad del funcionamiento capitalista, en específico en la personificación del capital inmobiliario, pues su reproducción en los últimos años ha sido sumamente significativa. Esto nos obliga a situar en el centro del análisis urbano, algunas categorías económicas específicas ligadas a la Economía Política marxista; nos referiremos puntualmente a los conceptos de Renta Urbana (y su determinante principal, el Precio del suelo) y al ambiente construido, el cual incide directamente en aquella para cerrar un círculo virtuoso de valorización y obtención de sobre-ganancias a partir de altos precios de las mercancías bienes inmuebles que inundan gran parte de la oferta edilicia de las ciudades contemporáneas. Un entendimiento sistemático y teóricamente articulado a actividades del sector inmobiliario (la vivienda, las oficinas y el retail) y de su funcionamiento dentro del sistema capitalista, nos puede ayudar a comprender los actuales procesos urbanos.

Palabras clave: Capital inmobiliario; renta urbana; ambiente construido; ciudad neoliberal; empresarialismo urbano

Real Estate Capital, a Preponderant Player in the Production of Space in Contemporary Cities. Theoretical Elements for a Marxist Analysis: Urban Income and the Built Environment

Abstract

The contemporary countless urban problems can be explained around the rationality and operation of capitalism, specifically, over the personification of real estate capital, which has reproduced extremely significant in recent years. This obliges us to place on the urban analysis, some specific economic categories linked to the Marxist Political Economy. We refer specifically two concepts: Urban Rent (determined by Land Prices), and the built environment, which directly affects value and obtaining plus-profits from merchandises real estate plus-prices, that produces the building supply of contemporary cities. A systematic and theoretically articulated understanding of activities in the real estate sector (housing, offices and retail) and its function within the capitalist system can help us understand current contemporary urban process and the social, economic, politic consequences.

Keywords: Real state capital; urban rent; built environment; neoliberal cities; urban entrepreneurialism

Introducción

Según datos de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial (PAOT), órgano de la Ciudad de México encargado de recibir denuncias por problemas de índole socio-territorial en el espacio urbano, entre otros asuntos, las denuncias de 2005 a 2015 se incrementaron de manera alarmante y significativa. En 2005 sólo había registradas 305 denuncias, y para 2015

¹ Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Correo electrónico: manu_kule@hotmail.com



ya se contabilizaban casi 1300; este dato es sumamente revelador, si lo relacionamos con el ascenso indiscriminado que ha tenido la actividad inmobiliaria a partir del año 2000, a lo largo y ancho del otrora Distrito Federal y que se empalma con una nueva política urbana que se sintetiza en el llamado Bando 2²; estas denuncias sociales y ciudadanas, así lo evidencian, al estar relacionadas mayoritariamente con temas a la actividad mencionada; además, es marcadamente significativo que el 60% de estas denuncias se concentran en las delegaciones de Álvaro Obregón, Benito Juárez, Coyoacán y Miguel Hidalgo, principalmente por violación de uso de suelo (Soní, 2016), alcaldías de la ciudad que han tenido el mayor desarrollo inmobiliario en los últimos 20 años. Así como estas denuncias, también figuran algunas otras como corrupción de funcionarios ligados a actividades de índole inmobiliario o en dependencias relacionadas con la actividad, así como de problemáticas urbanas derivadas de esta.³ Esto es sólo un ejemplo de las manifestaciones y problemáticas que suceden día a día en las grandes ciudades del mundo actualmente; el objetivo de este artículo es proponer elementos teóricos, cuyo uso metodológico abone a la comprensión crítica de dichos fenómenos urbanos.

En la literatura urbanística contemporánea, centrada principalmente en análisis de problemáticas como la gentrificación, renovación y reedificación urbana, boutiquización, expulsión forzada de residentes, etc., entre muchas otras y que son cada vez más comunes en todas las ciudades capitalistas del mundo, es preciso incorporar de manera más contundente la actuación del capital inmobiliario, pues pensamos que es a partir de éste que podemos descubrir los orígenes y causas de los fenómenos arriba planteados. De aquí, que se haga necesario un planteamiento de análisis de la ciudad, complementario a las múltiples metodologías que han abordado estos problemas desde distintas disciplinas; así, pensamos que la Economía Política Marxista puede abonar elementos valiosos, pues hay autores contemporáneos que han actualizado dicha teoría y propuesto nuevas categorías. En este artículo mencionamos dos de ellas: la Renta Urbana (Topalov, 1984; Edel, 1992; Smith, 2012; Jaramillo 2009; entre otros) y el *ambiente construido* (Harvey, 1985), de los cuales se deriva un argumento principal centrado en la idea de que el capital inmobiliario avanza en el espacio urbano, creciendo en importancia cuantitativa-cualitativa a pesar de las regulaciones de los gobiernos locales o nacionales, iniciando por la búsqueda de suelos, para valorizarlos e imponer la racionalidad económica de obtener ganancias a cualquier costo, y erigiéndose como la principal oferta de vivienda, los centros de consumo y las oficinas, actividades, todas ellas, básicas de nuestra cotidianeidad capitalista y de nuestras necesidades sociales. Así, este panorama es el resultado de una serie de procesos estructurales e históricos, políticos, sociales y económicos que podemos resumir en la Producción del espacio (Lefebvre, 2013) urbano, donde convergen fundamentalmente el empoderamiento y libre acción de los capitales inmobiliarios, con el amparo, omisión o ineficacia de los gobiernos de las ciudades, provocando su florecimiento y consolidación de manera acelerada.

² La participación de 4 actividades ligadas a la actividad inmobiliaria se dispararon a partir del 2003: Construcción, Transportes-Correos y almacenamiento, Servicios inmobiliarios y servicios de alojamiento, sumaron 25% del PIB de la Ciudad de México. (Ortega, 2022) Además, el área de uso comercial, retail, se ha casi duplicado de 2000 a 2020, al pasar de 2,207,208 m² a casi 4,500,00 m². Esto coincide con la política de reordenamiento urbano denominado Bando 2, instaurada en el año 2000, consultar Tamayo (2006).

³ "...denuncian impactos negativos en sus colonias: derribo de árboles, aumento del tráfico vial, reducción de la disponibilidad de agua, saturación de drenaje y afectaciones a construcciones vecinas, entre otras." (Soní, 2016:7)



Así, el artículo propone y/o recalca dos líneas complementarias del análisis urbano contemporáneo, poniendo énfasis en las causas que originan una gran parte de las problemáticas más visibles de la ciudad, pero que guardan una esencia económica, la de la lógica capitalista en concreto, elementos que evitan enfatizarse y suelen omitirse en los estudios recientes, lo que a nuestra consideración es fundamental para comprender críticamente el funcionamiento no sólo de la actividad inmobiliaria, sino de las ciudades en su conjunto, de las economías capitalistas, así como su indudable articulación con el sistema mundial.

- 1) El primer elemento que desarrollaremos tiene que ver con la forma, función y estructura de los capitales inmobiliarios. Lo que nos remite a una descripción y conceptualización de dichos capitales desde los esquemas del ciclo del capital de Marx (1975), con algunas precisiones referentes al tema urbano.
- 2) El segundo concepto a desarrollar es el *ambiente construido* y la incidencia sobre los niveles ascendentes de Renta del suelo urbano, donde converge el papel del Estado como catalizador en las transformaciones infraestructurales urbanas actuales. Lo que nos obliga a explicar al menos un par de herramientas de los gobiernos en las ciudades, que suelen detonar la participación de la actividad inmobiliaria y de sus personeros, los capitalistas.

Aunque la vocación del artículo es preponderantemente teórica, proponiendo conceptual y metodológicamente una visión sobre el análisis urbano, durante el artículo citamos evidencia empírica para mostrar cómo se manifiestan algunos de las categorías que abordamos a lo largo del texto. La extensión del artículo no nos permite mostrar toda la información cualitativa y cuantitativa obtenida en una investigación más amplia (Ortega, 2022); será en otra oportunidad editorial donde se podrán mostrar estos resultados.

Las partes constitutivas del capital inmobiliario⁴

El sector inmobiliario desarrollado por agentes capitalistas en su totalidad, muestra una complejidad difícil de dilucidar, ya que en él, participan los compradores-vendedores de suelo y de vivienda, los constructores, además de los ofertantes de esquemas de financiamiento, y se suma el alto y cotizado mercado de oficinas y *retail*; también, hay que decir que este crecimiento se ha ido potencializado por el giro neoiberal de los distintos gobiernos en sus políticas públicas y urbanas, los cuales, en aras de promover un desarrollo urbano integral, no han podido controlar y regular la acción y expansión del capital inmobiliario a lo largo y ancho de las ciudades, lo que ha derivado en más y más problemáticas de servicios y equipamiento urbano, saturación e ineficacia de transporte, inequidad de acceso a vivienda, gentrificación, etc., y se está lejos de encontrar soluciones. A esta situación, hay que agregar que los Precios del suelo, que detonan en la captación de ganancias en formas de Rentas Urbanas, han aumentado de manera general en las distintas zonas y cuadrantes de ciudades contemporáneas desde hace casi 20 años, al menos así ha pasado en la Ciudad de México⁵, lo que nos muestra

⁴ Es pertinente revisar las secciones 4^a, 5^a y 6^a de el Tomo 3 de El Capital (Marx, 1975) para tener un acercamiento más detallado a los capitales que enunciaremos de manera genérica: comercial, financiero (en funciones) y renta de la tierra.

⁵ “Según el Laboratorio de Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la UNAM, de no modificarse las medidas de regulación del mercado del suelo y la normativa, la tasa de crecimiento anual del precio del suelo en los próximos cinco años se mantendrá

la tendencia clara de que toda la ciudad, en sentido figurado, será objeto de compra, de especulación, y por lo tanto de valorización de capitales que participan en dicha actividad.

Para empezar, tenemos que pensar al capital inmobiliario de manera distinta, no sólo en un constructor, sino que debemos ampliar el cúmulo de actividades económicas que acompañan al conjunto de la actividad (especuladores de suelo, capitales rentísticos, comerciales y financieros), así como personificar y hacer evidentes a los agentes que participan en ellas.

El sector inmobiliario que describe Topalov (1979) definido en torno al Ciclo del capital de Marx, divide en etapas la participación de capitales particulares –con funciones específicas– que realizan dichas tareas, entre las cuales figuran: la construcción, la promoción inmobiliaria, los rentistas inmobiliarios, el crédito y la inversión (de donde se desprende la llamada y exacerbada financiarización). La forma en que se relacionan dichos capitales, en torno a la actividad inmobiliaria, encuentran una explicación lógica. Hacemos a continuación, una exposición del tipo de capitales y sus actividades de acuerdo al camino que sigue la producción de inmuebles.

Primero, desdoblamos algunos procesos para dejar en claro el accionar de los capitales en particular y resaltar su efecto sobre el precio final del bien inmueble, de donde se obtendrá la ganancia del capital inmobiliario. Explicamos también estas formas generales, señalando el papel de los capitales que participan en la actividad inmobiliaria (*Ibid*). Se encuentran:

- a. En primer lugar, el *capital de promoción*, cuya función principal consiste en "liberar los terrenos" de sus propietarios y abrir la posibilidad de edificar mercancías inmuebles.
- b. En segundo lugar, se encuentra el *capital industrial*, que para nuestro caso es el constructor, que por encargo del *capital de promoción* realizará la obra que se le pide.
- c. También se da el caso en que el *promotor* vende el terreno liberado a algún otro *capital de promoción o de construcción*, y pueden agregarse otros capitales de tipo *comercial* que se dedican a la venta o renta de los inmuebles.

Siendo fieles a la fórmula del Ciclo del capital dinero (mercantil capitalista), podemos señalar que el primer momento es el del financiamiento de la producción, al cual Topalov (1979) lo denomina *capital de promoción*. La diferencia con cualquier otra actividad económica es que este capital en particular –que es capital dinero con el objeto de financiar la producción– compra el terreno, es decir, que libera el suelo de su propietario anterior, para posteriormente venderlo y/o poder erigir el inmueble: "Es un capital que paga a la empresa la mercancía en tren de producirse, antes de que pueda ser puesta en el mercado. Es, por tanto, un capital de circulación que interviene durante el transcurso mismo del periodo de producción de la vivienda" (*Ibid*:120)

por encima del 20 por ciento. Lo anterior significa que de un precio promedio de 9,627 pesos en 2015 pasaría a 25,000 pesos por metro cuadrado en 2020 y en las zonas centrales podría llegar hasta 45 mil pesos." (Ponce, 2017). De acuerdo al análisis realizado del Bando 2 y la liberación del Precio del suelo en la CDMX, encontramos que este último registró su crecimiento más acelerado a partir del 2012, 10% anual, y para 2014 y 2015 se duplicó al 19.6%, lo que nos demuestra que desde 2000 el Precio del suelo se ha venido elevando de manera sumamente significativa. (*Ibid*) Estaríamos hablando de un crecimiento acumulado de 200%, aproximadamente, en un periodo de 20 años.



Figura 1.



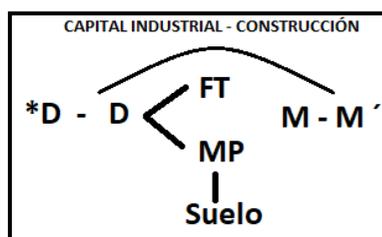
Fuente: Elaboración Propia

El resultado de esta inversión será la "ganancia de promoción o ganancia media sobre la "inmovilización"; no es más que un tipo de préstamo en dinero al cual habrá que pagar su precio, esto es el interés. Hay que señalar que el mercado del suelo ya no corresponde sólo a los capitales; al ser "liberado", se reproducen libremente compradores y vendedores que especulan (compran y venden) con el precio del terreno, que al ser limitado y monopolizable,⁶ tendrá una posibilidad de incrementarse, y buscarán venderlo re-venderlo a los edificadores o constructores; con esta acción están consumiendo ya parte de la ganancia del constructor, el cual para recuperar su inversión tendrá que subir el precio final de la edificación del inmueble. (Véase la Figura 1)

Recordemos que suelo urbano, funge aquí como un medio de producción imprescindible, con características *sui generis* (limitado, escaso, heterogéneo y no reproducible a voluntad) y por lo tanto monopolizable, lo que generará inexorablemente un proceso de apropiación de Renta (Ganancia Extraordinaria Permanente).

"El promotor compra, en un primer momento, un terreno, T. Luego encarga y compra el edificio (E) al industrial de la construcción." (Topalov,1979:119)

Figura 2.



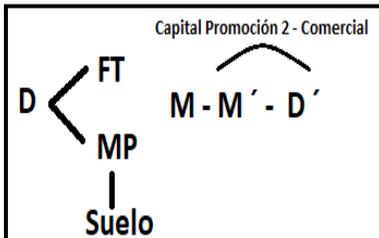
Fuente: Elaboración Propia

Aunque esto no sucede necesariamente así, se tiene que distinguir que en el ciclo inmobiliario participan distintos capitales para poder esgrimir las formas de ganancia que se obtienen. Esta sería entonces la *ganancia de promoción*, que no es más que una parte del capital financiero: "El interés será, entonces, una apropiación de una parte de la ganancia industrial, por un lado, y de la ganancia de promoción por el otro." (Topalov, 1979:119) Es decir, el constructor deberá pagar un interés a un capital que financió la edificación, pagando parte de su ganancia industrial, que tendrá que subsanarse con otro incremento en el precio de venta. Cuando el

⁶ La heterogeneidad, la finitud, no reproducibilidad, la propiedad y el carácter socialmente necesarios de estos medios de producción, les dan la cualidad de ser Monopolizables, y por lo tanto de obtener una sobre-ganancia en distintas escalas.

constructor comienza el bien inmueble, se distingue ahí el *capital productivo (industrial)*, el cual funciona como si fuese el proceso productivo de cualquier otra mercancía. Y finalmente el edificio es pagado por el promotor que emprendió el proceso desde un inicio. (Véase Figura 2)

Figura 3.



Fuente. Elaboración Propia

De aquí, el precio de venta (promotor 2) será otra forma de capital comercial, pues "...será vendido a un precio superior al precio aislado de producción del mismo." (Topalov, 1979:120) Una ganancia comercial pura, proveniente del intercambio habitual. (Véase Figura 3)

Hasta este momento se distinguen de manera resumida al menos tres tipos de capitales inmiscuidos en la actividad inmobiliaria:

- 1) Capital de promoción: Compra y libera terreno, además de contratar a un capital de la construcción para producir el edificio. *D – D. En muchos casos suelen ser especuladores sin control estatal ni privado.⁷
- 2) Capital de la construcción: Produce una mercancía inmueble, bajo un proceso específicamente capitalista, y creador de plusvalor- (D-M...P...M-D) La figura concreta son las constructoras habituales.
- 3) Capital de promoción 2 o capital comercial: Compra el edificio y lo vende por encima de su precio de producción. D - M - D'. Los vendedores de mercancías que compran barato para vender caro, aunque este regateo en sí mismo transfiere plusvalía hacia la actividad del capital comercial.

El capital 2), el capital de la construcción, es el único que en términos marxistas crea valor, pues somete a un proceso de explotación a la fuerza de trabajo; esta situación es fundamental en términos teóricos para distinguirlo fielmente de los capitales improductivos: el capital financiero, el capital comercial y la Renta, participantes algunos de ellos de la compra-venta del suelo. Por decirlo así, el capital 2) deberá pagar Plusvalor (ganancia industrial) a los otros capitales (improductivos) que exigen un pago por participar de alguna manera en el proceso de la actividad inmobiliaria, lo que incrementaría en términos generales la generación de ganancia ficticia.⁸

⁷ Quedan definidos los momentos de encuentro del capital con los dueños o propietarios del suelo, que son los que definen el precio del terreno, y la ganancia que se puede obtener a partir de la construcción y venta del inmueble.

⁸ Para Marx, es fundamental no sólo la descripción de las actividades económicas, sino la función que tienen en el proceso de Acumulación de capital en general; es ahí donde se analizan las distintas transferencias o apropiaciones de plusvalor dirigidas a los capitales comerciales, financieros y rentísticos; el análisis del reparto del plusvalor social se analiza a través de los efectos que se dan en la Tasa Media de Ganancia, y las consecuencias de estos movimientos en el proceso de Acumulación.



Tanto el capital 1) como el 3), exigirán una parte del plusvalor generado por el capital 2) durante el proceso productivo de construcción del inmueble. De esa ganancia industrial generada, se paga una parte a esos capitales que piden su cuota como interés y como ganancia comercial; faltaría incluir la Renta, que incluye el pago realizado al terrateniente por la compra de la propiedad, el cual se dará entre la negociación del dueño de la tierra y el capital en promoción o especulador que buscará “liberar” el suelo, derivando en su futura valorización.

Habría que enumerar entonces los capitales que exigirán un pago o una ganancia y especificarla, lo que conformará el precio total del inmueble y por lo tanto una aproximación para comprender el nivel de sus beneficios.

- a. Capital de promoción 1 o especulador: Ganancia comercial, improductiva (no genera pero sí exige parte del plusvalor).⁹
- b. Capital industrial o constructor: Ganancia Industrial, productiva (genera plusvalor).
- c. Capital de promoción 2, o capital comercial: Ganancia comercial, improductiva (no genera pero exige parte del plusvalor).
- d. Capital Financiero, puede prestar a los capitales A, B o C, para realizar su actividad y exigirá un pago en interés, improductiva (no genera pero exige parte del plusvalor). La forma de financiamiento puede ser en forma de préstamo común o en forma de participaciones o acciones que exigirán un rendimiento.

Si conjuntamos todo en un precio de venta del inmueble, habrá que sumar todas las exigencias de pago de los diversos capitales, independientemente de si son o no productivos. Y faltaría agregar la Renta, que como hemos dicho está relacionado con la valorización del suelo, y es también una actividad improductiva. Tenemos entonces:

Precio Total Inmueble = A + B + C + D + Renta Urbana (Localización y Absoluta)

Ese es el nivel de complejidad que exige el estudio de la actividad inmobiliaria. Habrá muchas posibilidades en la realidad; donde un solo capital pueda llevar a cabo todo el proceso o parte del mismo, al inicio o al final del ciclo; sin embargo, esto no quita que en conjunto o separado, el capital pueda exigir un pago de los distintos tipos de ganancia, de acuerdo a su actividad o en algún proceso específico. También es preciso señalar que la Renta, y en particular el Precio del suelo, sirven como vínculo y complemento de la actividad que realizan los demás capitales (comerciales y financieros), pues se aprovechan las características especiales de los suelos, que permite a cada capital imponer un sobre-precio en la etapa en donde tiene puesta su inversión. Es claro que la Renta no incide directamente en todas actividades económicas (financieras, industriales o comerciales); sin embargo, la producción inmobiliaria urbana presenta particularidades, que hacen que los mencionados tipos de capital se anclen al fenómeno rentístico y estén en posibilidad de captar ganancias que se brindan en distintas etapas del proceso de producción y circulación de los bienes inmuebles.

⁹ Hay que agregar que la especulación generalmente nace del promotor 1 (liberador del suelo), el cual si no tiene fondos suficientes para cubrir el total de su inversión en el suelo, puede buscar préstamos en bancos o inversionistas, donde unos como otros, pedirán un interés por su préstamo; el promotor 1 puede elevar la expectativa de rendimiento y vender aún más caro el suelo.

Cabría recordar que todos los capitales inmiscuidos en la actividad inmobiliaria podrán beneficiarse tanto de las expectativas generadas en la inversión y de la especulación en los suelos, pero también serán recompensados por lo que pueda brindar el *ambiente construido* a partir del fortalecimiento de las Condiciones Generales de la Producción (CGP) o Capital Fijo social (Marx, 1974), que incluye el nivel socio-económico de la zona y posibles obras de infraestructura, entre otras, así como su posterior uso para actividades capitalistas. Esto se explicará en la segunda parte de este artículo.

En el caso del mercado del suelo urbano en particular, recordemos que el propietario del suelo también puede incurrir en la actividad especulativa, como lo señala Jaramillo (2009), si decide retardar la venta hasta que el precio del suelo se eleve lo suficiente para su beneficio, lo que él llama proto-especulador.

Un especulador de suelo, es decir un comprador, puede ser cualquier ciudadano que tenga ahorros y decida, como con cualquier mercancía, obtener una ganancia comercial; aquí el asunto es que al ser una práctica desregulada hay libre participación, y generalmente los más beneficiados del mercado serán aquellos que tengan grandes montos de inversión que acaparan la compra y por lo tanto la tenencia de terrenos y predios urbanos. En el ámbito financiero también se puede ver esto, los fondos de inversión (antes ahorros) están puestos en desarrollos edilicios que ofrecen un rendimiento (o interés) de acuerdo al nivel de riesgo, y esto no hace más que potenciar de manera exacerbada los flujos de capitales y por lo tanto la búsqueda incesante de suelos para construir y valorizar; si hablamos del mercado de oficinas y del *retail*, veremos que los esquemas de financiamiento y de co-participación son muy similares a los fondos de inversión, con la diferencia que en el mercado inmobiliario la tasa de rendimiento del capital se eleva, más por el sobre-precio que cada agente incorpora desde la etapa en la cual participa -liberación o compra-venta del suelo, construcción, hasta la venta comercial final-, donde cada capital aprovecha la dinámica alcista de precios del sector inmobiliario en su conjunto, para llevarse una “tajada del pastel” de las ganancias que son parte del precio final de los inmuebles, el cual se conforma de manera *sui generis*, veamos porqué.

La renta urbana

El llamado “mercado de suelo” y la conformación de los precios estarán disputados por la relación social entre el capital y la propiedad del suelo. (Topalov, 1979) "...la renta sólo puede responder a un verdadero precio de monopolio, no determinado ni por el precio de producción ni por el valor de las mercancías, sino por las necesidades y por la solvencia de los compradores, y cuyo estudio tiene su lugar en la teoría de la competencia, donde se investiga el movimiento real de los precios del mercado." (Marx, 1974:709) Se resalta aquí que la Renta es una sobre-ganancia o ganancia extraordinaria del capital, determinada por distintos factores, uno de ellos será el Precio del suelo ligado directamente a los cambios en el *ambiente construido*.

De este modo, la posibilidad de obtener sobre-precios por los inmuebles construidos, estará potenciado por el aumento del Precio de los predios, y de la consecuente producción intensiva o vertical), es decir aprovechar el espacio valorizarlo, y así poder vender o arrendar. Desarrollemos brevemente dicha relación; el objeto de esta parte teórica es enunciar todas las posibilidades de obtener una sobre-ganancia entendida con las distintas acepciones que conforman la Renta Urbana (localización y absoluta, principalmente).



Para el caso urbano, la Renta y el Precio del suelo están determinados y relacionados mutuamente. Marx señala que el Precio del suelo es la renta capitalizada, esto es, el cociente de la renta periódica y la tasa de interés del sector. Así, hay una conexión directa entre el Precio del suelo y el grueso del sistema de una economía. Hay otra forma de cálculo del precio del suelo (Topalov, 1976 y Jaramillo, 2006), en el que articulan la Tasa General de Ganancia como el símil de la tasa de interés.

Marx: Renta capitalizada = PS * Tasa de Interés

Topalov y Jaramillo: Renta capitalizada = PS * tasa de ganancia

Hay que puntualizar que para hacer el análisis completo del mercado inmobiliario se tienen que incorporar los dos niveles fundamentales de la Teoría de la Renta: la competencia entre capitales individuales y la competencia entre sectores de actividad económica. Lo anterior, se explica en base a las cualidades del Precio del suelo para concluir en una propuesta de medición de los dos tipos de renta (Renta Diferencial-Localización y Absoluta-Monopolio en conjunto), y se pueda mostrar su relevancia metodológica y de aplicación.

La forma de articulación del Precio del Suelo con la Renta de Localización a nivel urbano tiene que quedar clara, para entender cuál es la característica particular de este primer tipo de Renta en la ciudad. La Renta Diferencial-Localización, además de ser un pago a la propiedad, es una ganancia extraordinaria permanente por el uso del medio de producción (suelo) que le brinda ventajas sobre otros competidores, por una mejor ubicación. En esta ganancia extraordinaria (localizada) pueden darse dos casos: 1) se paga la sobre-ganancia al dueño o propietario del suelo, 2) la sobre-ganancia se queda con el constructor si logra la posesión del terreno en cuestión. Topalov (1979), separa estos dos elementos en sobre-ganancia localizada y Renta capitalizada (la primera, nos indica la Renta diferencial y, la segunda, es el resultado del precio del suelo).

De manera particular, las diferencias en los diversos Precios del suelo urbano marcarían las distinciones entre localizaciones, determinados también por el *ambiente construido*¹⁰, en las distintas zonas de una ciudad, evidenciándose así la heterogeneidad o diferenciación de las Rentas (sobre-ganancia de localización); esto nos muestra qué propietarios recibirán mayor beneficio por participar la actividad inmobiliaria, generando la posibilidad de vender los suelos por encima de su precio antes de la construcción de inmuebles, pues recordemos que son imprescindibles para la edificación urbana de tipo capitalista. Sin embargo, esto no es suficiente, tenemos que incorporar el espectro de la competencia entre actividades o ramas económicas; y no hay otra forma más que adicionar otro tipo de ganancia denominada Renta Absoluta.

La relación entre la Renta de Localización y la Renta Absoluta, funcionaría de manera similar que en las actividades extractivas (como la minería, la agricultura, etc.), donde el mercado es restringido (monopólico) y existe una propiedad del suelo, aplicado a los suelos urbanos; de esta forma, todos los suelos participantes en este sector tendrán la posibilidad de obtener una ganancia extraordinaria permanente por pertenecer a este sector con suelos restringidos, limitados, etc. La Renta Absoluta se calcula con la diferencia de las Tasas de Ganancia (de la rama de la construcción y de la economía en su conjunto). Así se capitaliza dicha Renta, que es un pago a la propiedad de los suelos urbanos restringidos, y se reparte al grueso del sector

¹⁰ Explicaremos este concepto en el siguiente apartado.

de acuerdo a sus niveles de capital invertido.¹¹ Este es uno de los desarrollos teóricos que suele abordarse genéricamente sobre la Renta Absoluta.

El hecho de que sea la renta capitalizada, es decir, este tributo capitalizado precisamente, lo que se presente como precio de la tierra y de que, por tanto, ésta pueda venderse como cualquier otro artículo comercial, demuestra que es simplemente el título de propiedad sobre el planeta que asiste a cierto número de personas el que les permite apropiarse como tributo una parte del trabajo sobrante de la sociedad, en una proporción cada vez mayor a medida que la producción se desarrolla. (Marx, 1974:719)

El Precio del suelo no está definido por la Renta, está definido como bien lo señala Marx, por el título de propiedad y por la aptencia de compra y venta. Una cuestión económica, pero desarticulada de la ley del valor. Sin embargo, esto no quita que el Precio del suelo forme parte en el reparto del plusvalor, y por el contrario encuentra una forma específica de poder apropiarse de una parte de la riqueza social, la Renta Absoluta.

Coincidimos con Topalov, quien señala al respecto: “no es la renta la que determina el precio, es el precio el que determina la renta.” (1979:170)

Mientras la actividad inmobiliaria produzca algún valor de uso de manera capitalista, entonces podrá captar plusvalor, o valorizarse, y por lo tanto asegurar una parte más de la ganancia social. De hecho, se puede asegurar que el Precio del suelo no es fruto de la competencia capitalista, sino de su cualidad monopólica, y por lo tanto su nivel máximo será el *quantum* que estén dispuestos a pagar los compradores o los capitalistas, los cuales decidirán o no invertir y edificar sobre él. El suelo por sí mismo, no brindará beneficio alguno, costará y se podrá especular con él, pero la ganancia será potencial y latente en tanto no se produzca (construya) algún inmueble (valor de uso). Hasta que se valoriza el suelo (construcción), la ganancia se comienza a constituir, y por la naturaleza del suelo, su precio estará ya, en función de la diferencia de las Tasas de ganancia, que le brindará beneficios a todos los suelos del sector inmobiliario, los cuales ahora obtendrán dos Rentas: la Diferencial (localización) y la Absoluta (pago por la propiedad).

En resumen, tenemos una buena suma de elementos que componen el llamado Precio Total del Inmueble, donde A, B, C y D representan los capitales antes descritos; ahora es el Precio Total de Mercado Conjunto que incluye la Renta (Diferencial y Absoluta). El Precio del suelo adquiere otra connotación, la de la lógica de la ganancia, y en el momento en que funciona como soporte de valorización en la ciudad, le da derecho a recibir parte de la plusvalía, como un pago por la propiedad, esto es una Renta. Recordemos el Precio Total de Mercado Conjunto (PTMC) (Jaramillo, 2006):

$$PTMC = K + gm + PS + Renta$$

$$PS = \text{Precio del Suelo} \quad K = \text{Capital (C+V) o inversión} \quad gm = \text{Ganancia Media}$$

Líneas arriba mencionamos que el Precio Total del Inmueble estaba compuesto por la actividad de los diversos capitales, a los cuales hay que sumarles la Renta Urbana.

¹¹ Los dos requisitos indispensables para que haya Renta Absoluta es Propiedad Privada de la tierra y que la tierra agrícola tenga una menor composición orgánica de capital, con respecto a los otros sectores de actividad económica. (Marx, 1974)



$$a) \text{ Precio Total Inmueble} = A + B + C + D + \text{Renta Urbana}$$

$$b) \text{ Renta Urbana} = \text{Renta Localización} + \text{Renta Absoluta}$$

$$b1) \text{ Renta de Localización} = [(PS1 * Tg) - (PS2 * Tg)] + (PS1 - PS2)$$

$$\text{Renta Capitalizada} = (PS1 - PS2) * \text{tasa de ganancia} \quad PS = \text{Precio del Suelo (\$)}$$

$$\text{Si } C, V \text{ y } G_m \text{ son constantes} \quad Tg = \text{Tasa de Ganancia (\%)}$$

Aquí se observa hipotéticamente cómo compiten 2 suelos, PS1 representa el precio más alto, y por lo tanto ese diferencial será en su beneficio (Renta Diferencial-Localización). El mismo precio se valoriza y también otorgará un beneficio simple del diferencial de precios.

$$b2) \text{ Renta Absoluta-Monopolio} = PS * VA (Tgm - Tgr)$$

$$PS = \text{Precio del Suelo} \quad VA = \text{Valor Absoluto}$$

$$Tgm = \text{Tasa de Ganancia de la Economía} \quad Tgr = \text{Tasa de Ganancia de la rama construcción}$$

Aquí, se observa formalmente cómo el Precio del Suelo (PS) representa todos los Precios del Suelo de una ciudad, valorizados por su Tasa de Ganancia de la Rama de la construcción que compite con la Tasa Ganancia de toda la Economía, esto quiere decir que todos los suelos obtendrán un beneficio por sus características especiales y su propiedad o tenencia particular.

$$- \text{PTMC} = K + gm + \text{Renta Localización} + \text{Renta Absoluta}$$

Finalmente, dejamos algunas propuestas de medición del Precio Total de Mercado Conjunto o Precio de Venta Final del Inmueble; recuérdese que a esto hay que agregar la participación de los capitales vistos líneas arriba representados por (A+C+D). B que representa el capital de la construcción está representado en K+gm en la fórmula del PTMC.

Propuesta Jaramillo (2009)

$$\text{PTMC} = K + gm + PS + \text{Renta}$$

$$\text{Renta} = PS * g'$$

$$\text{PTMC} = K + gm + ps (1 + g')$$

Propuesta Ortega (2022)

$$\text{PTMC} = K + gm + (ps1 - ps2) * tg + ps [VA (gm - gr)]$$

$$\text{Renta Dif.-Localización} = (ps1 - ps2) * tg$$

$$\text{Renta Absoluta-Monopolio} = PS * VA (gm - gr)$$

Efectos de la participación del estado en la promoción inmobiliaria: el ambiente construido

Al desarrollo de las formas de la ganancia en forma de Renta Urbana o sobre-ganancias, hay que agregar todos aquellos elementos que intervienen e inciden directamente en el incremento del Precio del suelo, al cual hemos relacionado directamente con el incremento de las sobre-ganancias (Renta de Localización y Renta Absoluta). El papel del Estado en la nueva conformación y estructura de las ciudades, es transversal a cualquier escala de análisis, tanto

como una política de desarrollo urbano municipal, una política nacional, o incluso por las directrices trazadas desde organismos internacionales que promueven cierto tipo de ordenamiento al interior de las urbes.

Es una realidad que la actividad inmobiliaria ha tenido un auge significativo en los últimos treinta años y en la mayoría de las ciudades más grandes del mundo. La etapa de construcción de vivienda social regulada y liderada por los gobiernos y que daba forma, función y estructura a las ciudades debido a un patrón de industrialización específico, anclado al Estado de Bienestar, terminó, y se ha experimentado una reducción cuantitativa de la construcción habitacional pública (vivienda social) así como de la autoconstrucción, desde la década de los 90 en toda América Latina, con sus contadas excepciones.¹² El nuevo esquema de expansión urbana, ligado a la construcción habitacional, no ha dejado de generar segregación social y fragmentación física del espacio urbano (Sabatini, 2000; Rodríguez y Sugranyes, 2005); esto, además ha sido potenciado por el incremento de la frontera de la ciudad, principalmente hacia la periferia en espacios peri-urbanos y rur-urbanos. El capital, y su nuevo papel en la oferta edilicia, ha encontrado la novedosa forma de valorizarse a través del Precio del suelo y las consecuentes Rentas que emanan de la edificación y producción de inmuebles en las ciudades contemporáneas. Esta problemática lejos de erradicar, acentúa manifestaciones sociales concretas como la desigualdad y heterogeneidad (económica) base de la segregación espacial en un ciudad excluyente que se ha denominado neoliberal, donde el Estado participa de manera ineludible.

El Estado llamado neoliberal, ha descentralizado el crédito y el financiamiento, comparte dicha actividad con los particulares, y promueve la inversión privada de manera que el riesgo sea menor para los capitales privados invertidos en la actividad inmobiliaria. En teoría, la apertura y liberalización del mercado inmobiliario y de los suelos debiera ser más eficiente, y sin embargo, los Precios del suelo urbano siguen mostrando un incremento significativo (Brian y Sabatini, 2000).¹³ Además, y contradictoriamente a la teoría de la competencia, el incremento de los Precios del suelo y las sobre-ganancias inmobiliarias trae consigo una marcada disminución en la calidad de los inmuebles, así como una tendencia general a que los suelos más baratos se localicen y focalicen hacia las periferias, dando como resultados la tan mencionada segregación social como manifestación de una segregación urbana (Stockins, 2004; Rodríguez y Sugranyes, 2009; Segovia, 2006; Hidalgo, 2007); esta situación contrasta también, con la presencia de suelos que, concentrados en zonas de precios medios, los cuales elevan los precios de las viviendas, oficinas y centros de consumo a través del *ambiente construido*; estas zonas tienden a hacerse más caras, creándose diversas zonas exclusivas donde incluso llega a manifestarse un clasismo exacerbado y sumamente evidente. La lógica monocéntrica de las ciudades convive con procesos más zonales de diferenciación de precios

¹² Por ejemplo, en Perú, el programa de Adquisición de Vivienda Nueva, como parte del mercado inmobiliario de vivienda social fue poco atractivo para los grandes capitales, aun con el subsidio del Estado: “Solo pequeñas inmobiliarias se animaron a participar, algunas quebraron y otras tuvieron poca rentabilidad.” (Calderón, 2012:6) El mercado inmobiliario se ha modificado en búsqueda de mayores rentabilidades en la construcción de complejos comerciales y habitacionales, con precios altísimos, producto de la desregulación del Estado y de la falta de control sobre los precios del suelo.

¹³ Muestra de ello es el incremento del precio de 50 puntos base que han presentado absolutamente todos los niveles de viviendas ofertadas, tanto en la Ciudad de México como a nivel nacional, de 2003 a 2015: Vivienda usada, Casa sola, Económica social, Vivienda Nueva, Casa en Condominio y Media Residencial. (Ortega, 2022)



por zonas o colonias en la ciudad, lo que se puede ir conformando distintos centros o polos con precios *top* a lo largo y ancho de las urbes (Policentralidad).¹⁴

Suele denominarse al nuevo papel del Estado en el ámbito público, Estado “constructor”, que paulatinamente ha reducido su participación en la oferta de vivienda (principalmente social), dando lugar a un Estado “facilitador”, participando del lado de la demanda con subsidios y apoyos, cuyo comportamiento también presenta descensos en su participación. (García-Ubaque *et al.*, 2013).

Otra modificación radical del cambio en la función del Estado, que deriva en una presencia política distinta, corresponde al concepto de gobernanza y el “nuevo paradigma empresarial (Harvey, 1990, 2007; Borja y Castells, 1997; Rodríguez *et al.*, 2001; De Mattos, 2009); para el caso de México y en casi todo el mundo, ha funcionado en los últimos años bajo el esquema particular de las Asociaciones Público-Privadas (APP). El nuevo giro en las políticas urbanas marcará las estrategias de ordenamiento territorial, la obra pública y la prestación de servicios de vivienda, que en general serán orientadas hacia el sector privado. (Rodríguez *et al.*, 2001)

Es evidente que en los últimos 30 años y a nivel internacional, la visión del Estado hacia una política neoliberal ha sido preponderante, lo cual ha modificado fiscal y presupuestariamente el uso de los recursos públicos, así como los nuevos modelos de cooperación con la iniciativa privada y algunos efectos como muestra del cambio de paradigma iniciado en los años 80. Queremos establecer a partir de esta breve semblanza del Estado Neoliberal, la influencia que éste ejerce sobre el desarrollo inmobiliario actual, y por ende, el efecto que se tiene en las ciudades contemporáneas, se sintetizan en lo siguiente:

la influencia sobre el *ambiente construido* (en referencia principalmente a la infraestructura urbana), el cual está íntimamente ligado con el incremento del Capital Fijo¹⁵ urbano o las denominadas Condiciones Generales de la Producción (CGP)¹⁶; a continuación explicamos cómo el Estado participa en esta promoción al desarrollo de los capitales inmobiliarios en las ciudades contemporáneas.

El *ambiente construido*, complementa Harvey: "comprende multitud de elementos diversos: fábricas, presas, oficinas, tiendas, bodegas, carreteras, ferrocarriles, muelles, centrales de

¹⁴ Existe una tendencia a la *policentralidad* en numerosas ciudades contemporáneas (Lefebvre, 1972), pues en cualquier zona de las urbes, independientemente de ser centrales o periféricas, se crean polos o nodos de Capital fijo social, en torno a las cuales se jerarquizan los niveles de los Precios del suelo, abriendo la posibilidad de captación de plusvalores (Rentas de localización), al menos en escala zonal. Se deja de lado la visión jerárquica de precios del suelo a partir del centro de las ciudades en una escala general, para transitar hacia una escala más particular, en la cual se manifiesta la *policentralidad* como tendencia en las ciudades contemporáneas.

¹⁵ Sólo los instrumentos de trabajo que se usan realmente para facilitar la producción de plusvalía son clasificados como capital fijo” (Harvey, 1990:211) “El capital fijo es, entonces sólo aquella parte de la riqueza social total, la reserva total de bienes materiales, que se usan para producir plusvalía. Puesto que los mismos objetos se pueden usar en diferentes formas, son definidos como capital fijo no por el modo determinado de ser, sino por el empleo que se les da. (Ibid)

Para el caso de los bienes inmuebles urbanos este proceso de cambio de valor de uso es importantísimo, pues existe una potencialidad creciente de valorizar capital como Capital Fijo, ahora Social (Folin, 1978) o agregado, e incidir directamente en el *ambiente construido* emanado de la construcción de edificios, casas, e infraestructura social en general, y que podemos conceptualizar también como Condiciones Generales de la Producción (Topalov, 1979). Esto significa que, la cantidad de capital fijo individual se va sumando a las Condiciones Generales de la Producción preexistentes y se va conformando un entorno propicio para la reproducción de los capitales: “no comenzó el mundo desde el principio sino más bien encontró producción y productos ya presentes, antes de subyugarlos a su proceso.” (Marx, 2007:88)

¹⁶ El desarrollo de las fuerzas productivas ha conducido a que el fenómeno urbano, en el estadio capitalista actual, sea caracterizado por la edificación indispensable de un conjunto de condiciones generales de la producción (CGP) y al servicio prestado por las mismas. La concentración de estos monumentales sistemas infraestructurales determina que la ciudad sea el locus standi global de la reproducción social. (Rosales, 2015:91)

fuerza motriz, sistemas para el abastecimiento de agua y para su eliminación mediante el drenaje, escuelas, hospitales, parques, cines, restaurantes, etc.; la lista es interminable." (Harvey, 1990:238)

Suele aseverarse que el principal promotor de la segregación espacial en la ciudad es el Estado, el cual a través de políticas de vivienda ha "ejercido una influencia decisiva en el patrón de segregación residencial." (Ibid). Algunos autores afirman que, históricamente, el Estado ha sido incapaz de integrar espacial y socialmente a la población (Cariola, *et al.*, 1969; Santa María, 1973; Hidalgo, 2005), lo que ha provocado dispersión social y una fragmentación residencial en la forma y estructura de las ciudades. Esta situación es completamente cierta, pero habría que añadirle que el Estado por sí mismo, sería incapaz de orquestar la segregación; necesitamos incorporar a esta visión, el factor determinante de la empresa capitalista (capitales inmobiliarios) y su *modus operandi* en la ciudad, e incorporar la probada desigualdad que en sí mismo genera el funcionamiento del capitalismo.

Aseveramos, que una de las principales explicaciones sobre la modificación y efecto complementario sobre el alza de los Precios del suelo, y su consecuente incremento en las Rentas urbanas, es la incidencia que tiene el *ambiente construido*. Es necesario remontarnos a las cualidades del suelo urbano, para de ahí, exponer el papel que tienen las Rentas Urbanas: "a) la tierra no es producto del trabajo humano..." "2) la tierra está sujeta al monopolio" "3) la tierra es heterogénea" (Sposito, 2004); además, retomamos el planteamiento de Smolka (1981), quien señala la importancia de: el Precio del suelo y el propietario, la utilidad del terreno, influencia del entorno, la propiedad y su forma de pago (renta absoluta), calidad del suelo (renta diferencial) y el valor potencial, así como la expectativa de valor futuro), son las determinantes principales de la Ganancia del capital inmobiliario.

El concepto de *ambiente construido*¹⁷, esbozado y desarrollado principalmente por el autor inglés David Harvey (1990), sintetiza las relaciones público-privadas, antes mencionadas, en el ámbito de la infraestructura urbana, que servirá como base material ("construcción del lugar") a los nuevos requerimientos de Acumulación de capital y consumo urbano que plantea el modo de producción actual (Cuenya y Corral, 2011). Algunos ejemplos del *ambiente construido* son: terrenos públicos y ferroviarios y portuarios, áreas de depósitos y silos, terrenos para carga y descarga etc., que terminan transformándose en espacios (entornos) construidos relumbrantes, con "...diseños y tecnologías de vanguardia, alojan usos mixtos de alta gama – oficinas equipadas con tecnología de punta y hoteles para el turismo internacional, restaurantes, y boutiques exclusivas, centros de cultura e innovación, complejos de viviendas con variedad de *amenities*- que atienden una demanda de alto poder adquisitivo que excede el ámbito local para incluir empresas, inversores y usuarios nacionales e internacionales". (Cuenya, 2009)

En la literatura actual, se encuentran aseveraciones sobre cómo se conforman los precios de las propiedades, el cual se define como la expresión de una parte de su valor, en el caso del espacio urbano se consideran dos medidas: los edificios, calles e infraestructura y el otro es el

¹⁷ Conocemos al menos 3 categorías similares: *ambiente construido* (Harvey, 1990), *espacio construido* (Jaramillo, 2009) y *marco edificado urbano* (Topalov, 1979). Son conceptos similares y complementarios, cuya explicación nos ayudará a entender la determinación, fijación y movimientos del precio del suelo. Jaramillo atribuye al espacio construido una categoría sólo de soporte o base material, en tanto que la categoría de *ambiente construido*, desarrollada por Harvey, a mi parecer tiene mayor precisión, pues brinda la posibilidad de que se incorporen algunas valoraciones sociales (subjetivas), como el paisaje, u otras formas de concebir una idea de exclusividad y escasez que reforzarán la tendencia creciente de los precios del suelo (como zonas seguras o libre de violencia, zonas bien iluminadas y "bonitas", por citar algunos ejemplos).



de la ubicación (Villaça, 1998), y queda claro que es un tema relevante para abordar la problemática urbana actual, en el cual la infraestructura y el Capital Fijo social (visto como valor social) contribuye y determina en gran medida el comportamiento y la generación/apropiación de la Renta Urbana. Recordemos que el *ambiente construido* potencia la cualidad productiva del espacio urbano, y por ende, brinda posibilidades concretas de valorizar capital, a través de su influencia sobre el Precio del suelo, en un entorno que se complementa por algunos otros factores como la promoción internacional de la ciudad (*city branding*, remodelación o renovación urbana, etc.).

Aparentemente, la dinámica urbana, explicada a partir de el alza de los Precios del suelo, está por fuera del ámbito y la participación política, sin embargo, sostenemos determinantemente que el Estado es imprescindible en esta explicación, pues se evidencia en la alianza público-privada en pro del fortalecimiento y construcción de la infraestructura social que, bajo un discurso neutral o de *gobernanza*, termina por borrar las diferencias de clase y el conflicto de intereses económicos derivado de ellas. Como prueba de lo anterior, De Mattos (2007) arguye que la *gobernanza* es un factor que explica el crecimiento de los negocios inmobiliarios en la ciudad, dando lugar a lo que Harvey (2001) denomina “empresarialismo urbano”, que no es más que la alianza entre el sector público y privado¹⁸; en esta visión, el Estado, por su nuevo papel (neo) liberal, es el facilitador y promotor de condiciones físicas, legales, políticas y sociales para que el capital inmobiliario se desarrolle sin obstáculos, y en contraparte muestra el abandono y descuido de las condiciones de vida de la población local (*Ibid*). Esta conducta estatal y nuevo rol de los gobiernos, también es potenciada por la competencia incesante entre los capitales por migrar hacia otras actividades (industria, los servicios, las finanzas, etc.), y dependiendo del tipo de actividad (competitivas u oligopólicas), explorando y encontrando grandes márgenes de de ganancia y beneficios mayores, en las actividades del sector inmobiliario por contar con la posibilidad de cobrar los elevados sobre-precios, proyectados con antelación, explicados en este artículo.

Así, el *ambiente construido*, representado en las condiciones físicas de construcción y producción del espacio urbano (la infraestructura a través de la inversión pública) son ahora la base para que el crecimiento de las ciudades sea comandado por el capital privado. (Guevara, 2013) Es evidente que la constante preservación y mejora arquitectónica de la infraestructura pública de algunos barrios, colonias o centros históricos, derivó en que los Precios del suelo se elevaran más de la cuenta (Guevara, 2013); el mismo autor señala que la inversión pública concentrada en lugares específicos tiende a colaborar con un aumento de precios que se suma al ya estructural comportamiento alcista de los Precios del suelo urbano (Jaramillo, 2009). Podemos aseverar que la influencia directa de la inversión en Capital Fijo social y en las CGP, provoca que se agranden las diferencias y la heterogeneidad en cuanto al equipamiento urbano, es decir, que se fortalecen las bases objetivas de la segregación, no sólo habitacional, sino de capitales, lo que se manifestará en distintos niveles de obtención de Renta Urbana -de localización o diferencial-, emanadas de las desigualdades agudizadas por dicho desarrollo urbano promovido por las autoridades públicas. El Estado desearía dotar a toda la ciudad de CGP homogéneas o similares, sin embargo y contradictoriamente, ha perdido el papel regulador y se han disminuido sus capacidades económicas para generar una competencia pareja en términos espaciales, que sumada a un mercado con características monopolísticas

¹⁸ Para el caso de nuestro país se denominan Asociaciones Público Privadas, de las cuales se puede documentar ampliamente para el caso de la Ciudad de México en Rodríguez *et al.* (2001).

(sobre-precios), restringe aún más la capacidad de los gobiernos de incidir en un desarrollo urbano equitativo o con igualdad de condiciones, y termina beneficiando sólo a un sector de los capitales en disputa, generalmente a los de gran tamaño.

El empresarialismo urbano, como se mencionó líneas arriba, inaugura una novedosa forma de otorgar financiamiento a proyectos de infraestructura social urbana, la cual se complementa con la actividad de los capitales inmobiliarios, la especulación y culmina con la valorización del suelo y la obtención de Rentas urbanas, donde el *ambiente construido* juega un papel fundamental. La actividad económica en la ciudad, transita de un esquema público a un esquema privado, de capitales nacionales o internacionales; esto impacta y diversifica las formas de financiamiento de la construcción, tanto de vivienda como de proyectos de infraestructura pública.¹⁹

Por otro lado, la necesidad de la fuerza de trabajo por obtener vivienda, y ha puesto en peligro la obtención de obtener un patrimonio familiar básico, y ha pasado a ser parte fundamental de la construcción y edificación (inmobiliaria) urbana sin saberlo.²⁰ En el momento en que el Estado desreguló la actividad, se desregularon también los precios y perdió injerencia y comandancia en la promoción de la vivienda como necesidad básica social; la oferta de vivienda privada comenzó a jugar un papel detonante en las condiciones fijas del espacio urbano (*ambiente construido*), explotó al máximo las características de exclusividad y muchas zonas de la ciudad han mejorado drásticamente el entorno urbano a partir de novedosos y costosos desarrollos edilicios que, por lógica impactan de manera complementaria en el alza de los Precios del suelo y en la captación de sobre-ganancias (Rentas Urbanas), situación que se va extendiendo a lo largo y ancho de la ciudad, incluso en zonas de menores ingresos o semi-periféricas. Algunos autores lo ejemplifican con el concepto de *community*, el cual se define como un espacio residencial producto de los actuales procesos de urbanización con un carácter exclusivo, excluyente y de naturaleza privada con acceso restringido, y potenciado por el Estado (condominios, manzanas, barrios, etc.) (Amézquita, *et al.*, 2015), y que impacta en su entorno inmediato, al mejorar las condiciones de determinadas zonas de la ciudad; todos esos desarrollos inmobiliarios son edificados principalmente por capitales privados, que no tienen el más mínimo objetivo de fungir como ofertantes de una necesidad básica como es la vivienda, y que, por el contrario, buscarán la mayor rentabilidad de su inversión.

Finalmente, la gestión de los gobiernos sobre el espacio público en las ciudades contemporáneas, principalmente latinoamericanas, ha fracasado en lo concerniente a la planeación y ordenamiento urbano-territorial. La ciudad de hoy, al tener tanta confluencia y heterogeneidad social, así como una marcada segregación espacial, se ha descuidado públicamente, lo que se puede corroborar bajo diversos mecanismos de evaluación, que muestran la deficiente planeación urbana (*Ibid*; Carrión, 2011), ejemplificada en problemáticas comunes y similares en diversas ciudades del mundo: incontables proyectos edilicios, violaciones en los usos de suelo y de actividades económicas, lo que da lugar a la pérdida de

¹⁹ El fideicomiso es el esquema por excelencia para financiar el desarrollo inmobiliario (Pertierra, et al., 2011), que es una forma híbrida de participación pública e inversión privada, aplicada principalmente al crecimiento del equipamiento urbano o capital fijo social, desarrollándose en mayor medida en ciertas zonas de las ciudades que históricamente tuvieron condiciones y posibilidades de valorizarse a través de la conservación, mejora y renovación del espacio urbano.

²⁰ Esta situación se relaciona con el *fondo de consumo* de los trabajadores (necesidad social y básica como la vivienda), que se transforma a capital fijo social, toda vez que cambia su valor de uso hacia un consumo productivo, cuyo objetivo es utilizar el inmueble, o parte de él, para llevar a cabo algún tipo de actividad económica en aras de obtener ganancias; también suelen comprarse los viejos inmuebles para demoler y construir nuevamente y de manera intensiva, es decir vertical.



calidad en los servicios públicos, entre muchas otras consecuencias cada vez más cotidianas en las grandes urbes (saturación y pérdida de servicios urbanos básicos, hacinamiento, reducción de la movilidad y tránsito, contaminación, etc.).

El cambio en la política pública y urbana ha fortalecido el beneficio de los inmobiliarios privados de todos tamaños, los cuales controlan y dirigen actualmente el desarrollo de zonas con alto potencial económico: “Los permisos de construcción solicitados para construir ofrecen una evidencia empírica confiable para rastrear el suelo por el cual compitieron los desarrollos inmobiliarios y las expectativas sobre la demanda final que esperaban satisfacer con los emprendimientos.” (Baer, 2016:9) Las zonas periféricas de bajos recursos, que antes no estaban contempladas en la promoción privada, comienzan a ser incorporadas por los mismos capitales inmobiliarios, apoyados también por el aumento cualitativo y cuantitativo del ambiente construido que fortalecerá la posibilidad de sobre-ganancias o Renta urbana. Aunque se acentúan las polaridades y desigualdades urbanas manifestadas en precios (relativamente) más bajos, se crean actualmente nuevos enclaves urbanos y la formación de nuevas centralidades periféricas (*Ibid*), ejemplificado con centros de consumo (plazas comerciales, oficinas de corporativos y complejos habitacionales de alto nivel), generando una *poli-centralidad* o una segregación urbana localizada, zonal; asimismo, se agudizan los problemas de informalidad de los suelos y la centralización en el uso y destino de los recursos destinados a la construcción de infraestructura social en aquellas zonas de naciente rentabilidad para capitales inmobiliarios de todos tamaños que puedan florecer.²¹

Finalmente, la ciudad neoliberal, llega a su climax cuando el espacio urbano se convierte en una marca (City branding). La ciudad ofrece y promueve su historia al capital, a través del ahora denominado patrimonio cultural, adaptando la infraestructura de movilidad, turística y comercial en pos de la atracción de inversiones de las diversas actividades económicas relacionadas y potenciadas. Así, la ciudad contemporánea crea un *slogan*, se renueva y preserva su historia buscando que la miren los capitales de cualquier origen, principalmente inmobiliarios o comerciales²². Esto definitivamente está en marcha, y el mejoramiento de todo el Capital fijo social, de la CGP y por ende del *ambiente construido* urbano, será una tarea de futuros gobiernos, pues es la forma novedosa de generar desarrollo económico, ante la creciente demanda mundial de turismo y la búsqueda incesante de capitales mundiales de invertir en actividades relacionadas con el espacio urbano. En realidad, lo que sucede es que existe una sobre-acumulación de capitales a nivel mundial, y estas actividades urbanas “novedosas” son una válvula de escape a esa sobre-saturación de capitales globales errantes

²¹ 12 nuevos corredores inmobiliarios en la CDMX. Por medio del “Programa especial para la regeneración urbana y vivienda incluyente”, el gobierno de la CDMX anunció recientemente el desarrollo de 12 corredores, donde en conjunto con los desarrolladores se busca la construcción de complejos inmobiliarios con vivienda asequible para acercar a los trabajadores a sus centros de trabajo. Estos se encuentran cercanos a polos de oficinas/corporativos, y en general cuentan con infraestructura y servicios; por lo que la adquisición en estas zonas significará una oportunidad aún mayor a la que actualmente ofrecen. (TINSA, 2020)

Las otrora delegaciones periféricas del sur, norte y poniente de la CDMX, son las que tienen menor número de corredores y menores Precios del suelo, sin embargo, el precio de los terrenos situados en las cercanías de los corredores, han crecido alrededor del 13%. Esto en definitiva, también muestra que el Precio del suelo va elevándose sistemáticamente, casi en cualquier parte de la ciudad. Es importante señalar lo anterior, pues el seguimiento de dichos corredores, a partir de los Precios del suelo, puede ser una guía para ver en qué sitios en particular se está gestando la creación, apoyo y fortalecimiento de estos corredores urbanos, y poder denominarlos en su connotación más amplia: corredores inmobiliarios como lo maneja TINSA (2020).

²² Melazzo (2010), construye un marco teórico donde fija la mira en los actores clave del problema: ubica a los intermediarios (capital comercial), así como a los promotores inmobiliarios que ejercen un papel importante en la valorización del espacio (Precio del suelo).

en búsqueda permanente de valorizarse; las ciudades *top*, serán un buen lugar para poder realizar su objetivo que les da razón de ser: la generación y obtención de ganancia.

Conclusiones

El papel del Estado y su cambio a un esquema privatizador, bajo el paradigma neoliberal que hemos discutido líneas arriba, ha incidido de manera estructural sobre los movimientos de las Rentas Urbanas y de los Precios del suelo en la ciudad, que ya de origen muestran una latencia a manifestar altos grados de comportamiento monopólico que detona automáticamente en un incremento de las ganancias. Estos cambios, en definitiva han acelerado el proceso mediante el cual, los suelos urbanos se hacen más deseados y demandados por los capitales y otros agentes ya mencionados (especuladores), independientemente de su formalidad o informalidad, e independientemente de su localización en la ciudad. El suelo urbano tendrá una ganancia que otorgar al capital invertido en él; el ambiente construido y las CGP, potenciarán de manera social la generación de sobre-ganancias para los inversionistas y promotores de desarrollos edilicios que ofrezcan servicios, vivienda y oficinas, antes de carácter público, hoy preponderantemente privados; esta situación, sostenemos, derivará en problemas ampliamente estudiados en los últimos años, como la gentrificación, expulsión forzada, blanqueamiento por despojo, expulsión residencial, segregación espacial, etc.

Asimismo, estas condiciones de fortalecimiento del capital inmobiliario crea consecuencias, origina otros fenómenos y agudiza problemáticas manifestadas contradictoriamente; nos referimos, por ejemplo, a la creciente imposibilidad de adquisición de un patrimonio por parte de los trabajadores, como el acceso a una vivienda, de la imposición en los modos y formas de consumo en plazas y centros comerciales, de la creación de zonas exclusivas que refuerzan el espíritu clasista del sistema económico y social actual, entre muchos otros. El nuevo paisaje de la ciudad se ve invadido por la construcción de numerosos edificios de departamentos, falta de estacionamientos, saturación de vialidades, deficiente dotación de agua, entre muchas otras cosas que antes no se presentaban en tranquilas colonias habitacionales.

La desregulación económica promovida por el Estado neoliberal, desató la “libre competencia” de capitales en la actividad inmobiliaria, sobre todo en lo referente a la vivienda, en la cual ganaron las grandes empresas y ahora son las que llevan y controlan la oferta, sus precios, en dónde, cuándo, cuánto y cómo se tiene que producir. El Estado sólo se dedica a “tapar los hoyos” que el crecimiento urbano sin control, liderado por el capital, deja a su paso. Habrá que decir, que los capitales han salido fortalecidos de estos procesos de desregulación de los mercados de suelos y de promoción, gestión y edificación de la vivienda, oficinas y superficie comercial, aunado a la promoción del turismo que no hace sino agudizar la participación de más y más capitales privados invertidos en estas actividades, las cuales resultan sumamente rentables; ejemplos de esto son el comportamiento alcista de los precios del suelo, en viviendas de diversas clases y arrendamientos en oficinas y plazas.

Otro elemento que nos muestra el rumbo y avance del capital inmobiliario será la forma en que se va consolidando y mejorando el ambiente construido en la ciudad, apelando al impacto que tiene sobre los Precios del suelo y la atracción de la inversión privada que se pretende generar. El seguimiento de la inversión pública en infraestructura y en la mejora permanente del espacio público urbano coincidirá seguramente en la proximidad, con plazas y centros comerciales, así como con desarrollos y complejos habitacionales de todos los niveles



(principalmente los de más alto ingreso), también, ligados a áreas de fácil acceso o a nuevos desarrollos de transporte e infraestructura vial, así como conexión a la web.

La competencia capitalista dirigida por los grandes capitales inmobiliarios va va produciendo la forma, función y estructura espacial en la ciudad, donde participan innumerables agencias: constructoras, promotores, especuladores, promotores de financiamiento, etc., y cuyo espacio de concurrencia son las actividades ligadas al suelo urbano. Sin embargo, creemos conveniente mencionar, que el origen y causa de gran parte de los problemas y fenómenos de las urbes actuales no se pueden explicar sin los elementos que hemos mencionado: la Renta Urbana, su determinante principal el Precio del suelo, y un catalizador de dichos precios que es el ambiente construido. Esto nos obliga a pensar cómo tratar y utilizar estos conceptos, y potencializarlos en su uso explicativo para incorporar los agentes generales a un análisis más preciso de los gobiernos y de los capitales y sus diversas personificaciones.

Finalmente, no podemos terminar este escrito omitiendo que los efectos sociales de la actividad inmobiliaria, con sus determinantes ampliamente descritas (el capital y el Estado), derivan en problemáticas globalmente conocidas: gentrificación, en sus distintas acepciones (recualificación residencial, elitización, ennoblecimiento, aburguesamiento residencial, brownstoning o whitepainting), redensificación, renovación urbana, patrimonialización, boutiqueización y turgurización, entre muchas otras; dichos fenómenos y las consecuencias en la población urbana son socialmente marcados y sentidos, y cada una de ellos será digno de mencionarse pues quizá represente una resistencia y/o una lucha por el derecho a la ciudad (humano y social) completamente justificado. Estos movimientos urbanos, concluimos, no deben dejar fuera de sus balances, estrategias y demandas políticas, la génesis de dichos efectos, los cuales se explican en la racionalidad, filosofía y pulsión-afición capitalista por la obtención de la ganancia; de lo contrario, el “libre mercado” y la “mano invisible”, así como el Estado (neoliberal), seguirán reinando y comandando la reproducción y las relaciones sociales en la ciudad, ya dirigida (que no ordenada) por el capital en su forma inmobiliaria desde hace algunos años, lo que determina la contemporánea forma de producir el espacio urbano.

Referencias

- Batres, L., (2017), “El Bando Dos y la vivienda popular vs la ciudad de lujo y la rapiña inmobiliaria”, Sin Embargo [En línea] Cd. de México, disponible en: <https://www.sinembargo.mx/30-10-2017/3340450>
- Borja, J. y Castells, M. (1997). Local y global, La gestión de las ciudades en la era global. Madrid, Taurus.
- Brian, I., y Sabatini, E., (2006). “Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social”, Prourbana [En línea] 4, 2-13. Disponible en: <http://bit.ly/lzdKv9d>
- Calderón, J. (2012). “Las políticas de vivienda social: entre la vivienda nueva y la construcción en sitio propio”. Revista de Sociología, 22, Lima, Universidad Nacional Mayor de San Marcos
- Cariola, C.; Soler, F., Athey, L. (1969). Algunos efectos de las políticas de vivienda en el crecimiento metropolitano. Santiago, Pontificia Universidad Católica de Chile, Centro Interdisciplinario de Desarrollo Urbano y Regional, Documento de Trabajo 6.
- De Mattos, C., (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. Nueva Sociedad, 201: 82-96.
- De Mattos, C., (2009). “Modernización capitalista, Metamorfosis Urbana y Competitividad en América Latina.” Ponencia presentada en Seminario Internacional La Investigación Urbana: Perspectivas y Desafíos, Lima, Perú. www.uarm.edu.pe/Docs/investigacion/.../competitivi-dadmattos.pdf
- Edel, M., (1992), Urban and Economic Regional Economics: Marxist perspectives, Philadelphia, Pennsylvania, USA. Harwood academia publishers

- Folin, M., (1978) *La ciudad del Capital y otros escritos*. Barcelona, Editorial Gustavo Gili.
- García-Ubaque, A.; Henao-Trujillo, C. y Vaca-Bohórquez, M., (2013) “Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: análisis de caso.” *DYNA* 81(184), 217-224.
- Harvey, D., (1990) *Los límites del Capital y la teoría marxista*. México, Fondo de Cultura Económica.
- Harvey, D., (2007). “De la gestión al empresarismo: la transformación de la gobernanza capitalismo tardío” En Harvey (Ed.). en *el Espacios del capital*. Madrid, Akal.
- Hidalgo, R. (2007) “¿Se acabó el suelo en la gran ciudad? Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile.” *EURE* [En línea] 33(98), 57-75. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612007000100004>
- Jaramillo, S., (2006), “Precios Inmobiliarios y Método Residual de estimación del precio del suelo”, CEDE, 003365, Universidad de los Andes Disponible en: <https://ideas.repec.org/s/col/000089.html>
- Jaramillo, S., (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, DECE, Colombia, Ediciones Uniandes.
- Lefebvre, H., (1972) *La Revolución Urbana*, Ed., Madrid, Península.
- Lefebvre, H., (2013) *La producción del espacio*. España, Capitan Swing
- Marx, K., (1974) *El Capital*. México, FCE.
- Melazzo, E., (2010) *Dinamica imobiliaria e processos de estruturacao intraurbana em cidades de porte medio: hipotesis e propostas de trabalho*. RECIME, CD 7 Workshop.
- Ortega, J., (2022) *La teoría marxista de la renta y su papel en el reparto de la plusvalía: una propuesta para el análisis urbano actual*. Tesis que para optar por el grado de Doctor en Economía. México, UNAM.
- Ponce, G., (2017) *Paradojas del derecho a la vivienda digna y el valor del suelo*, Ciudad de México, Instituto Belisario Domínguez
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A., (2005) *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. (1a Ed.). Santiago. SUR.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A., (2009) “El traje del nuevo emperador: las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile” en Rodríguez, A., & Rodríguez, E. (Eds.), *Santiago, una ciudad neoliberal*. Quito, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI). pp. 301-325
- Rodríguez, A.; Moulart, F. & Swyngedow, E., (2001). “Nuevas políticas urbanas para la revitalización de las ciudades en Europa.”, *Ciudad y Territorio*. Madrid, Estudios territoriales, XXXIII, No. 129: 409-424.
- Rosales, A., (2015) *Economía Política del servicio de agua y saneamiento en la Ciudad de México*, México, Colmex.
- Sabatini, F., (2000) *Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial*. *EURE* [En Línea] 26(77):49-80. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612000007700003>
- Segovia, O., (2006) “Habitar en conjuntos de vivienda social: ¿cómo construir identidad, confianza y participación social?” en Rodríguez A. & Sugranyes A. (Eds.), *Los con techo. Un desafío para la política de vivienda social*. Santiago, Ediciones SUR, (pp. 81-99).
- Smith, N., (2012), *La nueva frontera urbana. Ciudad Revanchista y Gentrificación*, España, Traficantes de Sueños.
- Smolka, M., (1981) *Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema*. *Revista Interamericana de planificación*, 15(60), 70-89.
- Soní, F., (2016) *Un instrumento de transparencia focalizada para evitar la corrupción en el sector inmobiliario de la ciudad de México*. Tesis de Maestría en Gerencia Pública. México, CIDE.
- Stockins, P. (2004) “Oferta y demanda de vivienda en la periferia santiaguina: los nuevos desarrollos inmobiliarios.” En Cáceres. G., & Sabatini, F., (Eds.), *Barrios cerrados en Santiago de Chile. Entre la exclusión y la integración residencial*, Santiago, Lincoln Institute of Land Policy / Pontificia Universidad Católica de Chile. (pp. 83-111)
- Tamayo, S. (Coord.) (2006), *Los desafíos del Bando 2, Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006*. Ciudad de México, Ed. SEDUVI-INVI-UACM-CAM. Tinsa Mx: <https://www.tinsamexico.mx/>
- Topalov, Ch. (1979). *La urbanización capitalista*. México, D.F., El Colegio de México.
- Topalov, C., (1984) *Ganancias y rentas urbanas. Elementos Teóricos*. Madrid, Siglo XXI.

