

## Reseñas y comentarios bibliográficos

Jaramillo, Samuel (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Bogotá, Universidad de los Andes, 445 p.

**Emilio Duhau\***

Ésta es la segunda edición, revisada y actualizada, de un libro sin duda importante por su calidad intrínseca y porque aborda una cuestión que, con muy contadas excepciones, ha sido dejada de lado desde hace años por los investigadores urbanos. De hecho, esto lo corrobora la bibliografía que, salvo por los trabajos recientes de Pedro Abramo y unos cuantos autores, proviene de modo dominante de los años setenta y ochenta.

Debo confesar que yo no había leído la primera edición y que frente al desafío de comentar este texto, supuse que me enfrentaría a una lectura no sólo difícil –dado mi relativamente escaso conocimiento del tema– sino probablemente árida. Para mi sorpresa, me encontré con una obra cuya lectura resulta estimulante, y además la facilitan enormemente la claridad de los argumentos, la evitación de toda jerga esotérica y la constante referencia a cuestiones que son de interés central para cualquiera que esté interesado en la cuestión urbana en general, y en la relación entre el mercado inmobiliario y las formas de producir y organizar el espacio urbano, en particular. Al mismo tiempo ofrece un despliegue y una utilización totalmente rigurosos de las categorías teóricas en las que se basa.

En conjunto, estamos frente a un verdadero tratado sobre la renta del suelo urbano que, apoyándose en la revisión de la teoría marxista de la renta del suelo (capítulos 1 y 2), como sabemos basada en su versión original en el caso de la agricultura, desarrolla los fundamentos que explican la existencia de la renta del suelo urbano y sus diferentes modalidades (capítulos 3 y 4). A partir de allí el autor ofrece una interpretación muy rica y en muchos aspectos original de la dinámica de los precios del suelo urbano (capítulo 5), las formas de manifestación de la renta del suelo en las ciudades (capítulo 6) y las formas de intervención del Estado en el mercado del suelo urbano, incluyen-

\* Universidad Autónoma Metropolitana, Azcapotzalco, Departamento de Sociología. Correo electrónico: <erduhau@yahoo.com.mx>.

do la discusión de los efectos y potencialidades de algunos instrumentos, como la reglamentación urbana, la imposición fiscal, la recuperación de plusvalías y la inversión en infraestructura (capítulo 7).

Todo lo anterior se complementa felizmente con sendos análisis de la evolución histórica de la propiedad del suelo urbano en Francia y Colombia (Bogotá en particular) (capítulo 8). Estos análisis muestran cómo a partir de la propiedad inmobiliaria y de la renta del suelo es posible entender la evolución del mercado inmobiliario urbano, la producción inmobiliaria capitalista y las distintas modalidades y agentes relacionados con la producción de inmuebles y suelo urbanizado.

En relación con esta secuencia de exposición, debo señalar que se trata de una obra que nos ofrece un valioso conjunto de instrumentos y claves interpretativas a quienes estamos interesados en cómo se ha producido y se produce actualmente la ciudad, o una ciudad en particular, y qué tipo de organización espacial y socioespacial resultó y está resultando de distintas formas de producción pretéritas y actuales.

No me es posible detenerme aquí en las especificidades de la discusión teórica, el despliegue de las categorías correspondientes y las numerosas y muy esclarecedoras ilustraciones de éstas que el texto ofrece, pero creo que vale la pena hacer referencia a algunas cuestiones que son de gran actualidad.

Samuel Jaramillo logra mostrar que, a diferencia de la teoría neoclásica del mercado del suelo, la perspectiva que él asume permite entender la dinámica de la renta y los precios del suelo, las formas en que ambos se relacionan con las modalidades que adoptan la producción de suelo urbanizado y la organización espacial de las actividades económicas y la vivienda; al mismo tiempo muestra que todo esto no implica evoluciones lineales, ni soluciones económicamente óptimas, ni la posibilidad de deducir a partir de la teoría de la renta una organización espacial determinada ni su evolución contemporánea. Me parece importante remarcar esto porque precisamente, aunque sin recurrir a la teoría de la renta, una parte significativa de la investigación urbana actual en América Latina y fuera de ella tiende a inferir un conjunto de tendencias generales a partir de las teorizaciones sobre las ciudades globales y la globalización, que estaría operando del mismo modo en todas partes y estaría produciendo el mismo “modelo de ciudad” a partir de causalidades igualmente comunes.

A este respecto creo que hay un aporte de la obra en el que vale la pena detenerse: los planteamientos en torno a lo que el autor denomina “la imbricación espacial de los usos del espacio construido”,

es decir, la cuestión de las pautas de distribución espacial de las actividades urbanas. Indica que existe una explicación espontánea y muy difundida de esta imbricación y de sus cambios: se originan en los precios del suelo. Se trata de una explicación basada en la observación de que las decisiones de los promotores individuales en cuanto a la asignación de los inmuebles a uno u otro destino se apoyan en gran medida en la información que se tenga sobre el precio del terreno en cuestión. Pero también observa acertadamente que ésta es una explicación tautológica, pues precisamente se trata de explicar los precios del suelo. También podría explicarse la relación espacial de las actividades urbanas como una respuesta a determinantes fundamentalmente técnicos, y los precios del suelo serían entonces una expresión de tales determinantes.

Pero efectivamente, cualquiera de estos planteamientos conduce al problema del huevo y la gallina. Frente a esto, una respuesta es la de la teoría marxista tradicional: se trata del resultado de prácticas de clase colectivas relacionadas con intereses y determinantes técnicos. Esta perspectiva, que recupera el carácter agregado de los comportamientos, tiende a recaer en perspectivas holísticas en las cuales los comportamientos individuales resultan deducidos de las pautas colectivas. Alternativamente, la perspectiva neoclásica ofrece formalizaciones por medio de las cuales se modelizan simultáneamente la especialización del espacio construido y la escala de precios del suelo, a partir de la interacción y competencia de distintos demandantes de tierras urbanas con diversos propósitos, que aprecian de modo diferente los costos de transporte y la cantidad de espacio construido y tienen diferentes poderes de compra. A la inversa que en la perspectiva marxista clásica, aquí las preferencias individuales, sustentadas en una racionalidad que se asume como universal, producen resultados colectivos que además resultarían económicamente óptimos en términos de la asignación del suelo urbano a distintos usos.

Pues bien, la respuesta que desarrolla Jaramillo se aleja de ambas perspectivas por medio del recurso a la semiología y a la tesis de que al igual que en el caso del lenguaje, de acuerdo con la lingüística saussuriana, está organizado bajo la forma de “lenguas” cuyas reglas de significado y de operación son convencionales, y habla o texto (si se trata del uso escrito de la lengua) que producen significados y mensajes a partir del uso de la lengua. Es decir, se trata de poner en juego la dimensión convencional de la organización de las actividades en el espacio urbano; una dimensión convencional que no puede deducirse

de las prácticas de clase ni de las preferencias individuales. De este modo es posible ver el espacio urbano como un código a partir del cual se desarrollan múltiples textos. Y, al igual que en el caso de la lengua, tanto uno como el otro son susceptibles de sufrir transformaciones que sin embargo no dependen de cada agente en particular (no pueden ser cambiadas a voluntad), aunque en determinadas circunstancias, a partir de cálculos basados en los precios del suelo y por lo tanto en la evolución probable o posible de la renta del suelo, los actores inmobiliarios pueden eventualmente introducir exitosamente cambios en el código, lo que ocurre algunas veces y supone cambios en las convenciones en cuanto a qué lugares y bajo qué tipo de espacio construido se asignan qué actividades y, desde luego en el texto, sin alterar en lo fundamental el código. A este respecto el autor ofrece ejemplos sumamente pertinentes.

Desde luego este giro introducido por Samuel Jaramillo resulta una innovación muy importante respecto de la teoría de la renta del suelo urbano, precisamente porque implica que no se puede prescindir del “código” urbano para entender cómo operan las diferentes modalidades adoptadas por la renta diferencial. Y si bien en distintos momentos las convenciones vigentes o la adopción de nuevas convenciones tienden a presentar semejanzas entre diferentes ciudades, esto no significa que estemos frente a códigos universales igualmente vigentes en todas partes y a partir de los cuales sea posible “deducir” las formas que adoptan en una ciudad determinada las interrelaciones espaciales entre diversas actividades, incluidos desde luego distintos tipos de viviendas destinados a diferentes grupos sociales.

En conjunto se trata de una obra que ofrece sin duda muchos otros resultados de gran interés que no me es posible presentar aquí, por lo cual destacaré sólo algunos.

Para quienes están interesados en la división social del espacio o segregación urbana, Samuel Jaramillo desarrolla un tipo de renta diferencial a la que denomina “renta de monopolio de segregación”, que arroja luz acerca de por qué y cómo a través del mercado inmobiliario se define una cierta jerarquía socioespacial del espacio habitado, y cómo también dicha jerarquía puede mantenerse en sus rasgos fundamentales y a gran escala al mismo tiempo que se modifica al ser producida mediante nuevas convenciones que se agregan sin desplazar las preexistentes, o al redefinirse, por ejemplo, mediante procesos de renovación urbana, cambiando el lugar en la jerarquía socioespacial de un área determinada.

Igualmente el lector encontrará en el texto numerosos elementos esclarecedores en relación con el desarrollo tecnológico en la industria de la construcción, y respecto a cómo, contrariamente a las ideas tradicionales en torno al tema, dicho desarrollo es perfectamente compatible con el papel desempeñado por la renta del suelo en la producción del espacio urbano, cuya operación en determinadas condiciones no sólo no constituye un obstáculo para el aumento de la productividad y el desarrollo tecnológico en la rama, sino que lo estimula. Desde luego, al igual que en cualquier otra rama, la incorporación de innovaciones tecnológicas depende de las condiciones de concurrencia predominantes en la rama de la construcción, del desarrollo del capital de financiamiento y de las condiciones que estructuran y habilitan la demanda (de modo destacado el crédito hipotecario). Un ejemplo en México, que todos conocemos, es el auge relativamente reciente de la producción masiva de vivienda de bajo costo en los llamados “conjuntos urbanos”. Este libro proporciona al respecto un conjunto de categorías y de instrumentos de análisis e interpretación que permiten abordar cuestiones tales como el desarrollo de una nueva modalidad de la promoción inmobiliaria bajo la figura de los llamados “desarrolladores” (que han subsumido en ese caso a los restantes agentes); la producción de altas densidades de vivienda sin recurrir a la construcción en altura, asociada a la incorporación de tecnologías que han significado un enorme aumento de la productividad a condición, precisamente, de construir en serie y de modo fordista viviendas en dos niveles; el desplazamiento de la figura del fraccionador y de las reglas en las que se basaban sus operaciones, entre otras.

Asimismo, el desarrollo teórico en torno a la renta del suelo urbano revela, si no de un modo totalmente nuevo, las lógicas subyacentes a los procesos de urbanización popular, es decir de urbanización informal y de autoconstrucción de vivienda; también permite explorar de modo sistemático el papel jugado en estos procesos por la renta y los precios del suelo, así como por la autoconstrucción, una forma de producción que no siendo mercantil (como sería el caso de la producción de vivienda por encargo), forma parte de las articulaciones entre la renta del suelo y el espacio construido, propias del mercado capitalista del suelo. Es decir, podemos observar allí, bajo modalidades sui géneris, el desenvolvimiento de procesos semejantes a los que operan en relación con la producción inmobiliaria capitalista, aun cuando los inmuebles no poseen un precio de producción. Dicho sea de paso, bien se podría sostener, siguiendo la propuesta del propio autor, que

la producción informal de vivienda y de espacios urbanizados y sus tendencias locacionales, tanto en México como en general en América Latina, forman parte de un código urbano –o más bien de un conjunto de códigos urbanos–, que aunque varía de país en país y de ciudad en ciudad, tiene en común el asignar la producción informal de espacio construido a áreas determinadas, convirtiéndola al mismo tiempo en una de las piezas clave de la división social del espacio.

Una cuarta aportación de esta obra, que me parece importante destacar, es el modo en que aborda la cuestión de la tendencia general y persistente a lo largo del tiempo al aumento de los precios del suelo urbano, así como los ciclos de auge y contracción de la producción inmobiliaria y de dichos precios; tendencia que sólo es explicable precisamente a partir del hecho de que el suelo es una mercancía no producida y que contrasta con la tendencia general a la reducción del valor de las mercancías, debido precisamente al aumento constante de la productividad del trabajo y, desde la perspectiva marxista, de la composición orgánica del capital. En todo caso se trata de una tendencia que se aborda y explica en el libro en forma coherente y de modo iluminador.

Quienes nos dedicamos a investigar dentro de algún campo de las ciencias sociales vamos construyendo y reconstruyendo de modo más o menos permanente nuestras bibliografías de referencia, que incluyen textos que en muchos de los casos citaremos de acuerdo con los temas y problemas que tenemos entre manos, en muchos casos simplemente porque ilustran cierta perspectiva con la cual coincidimos o disentimos; de allí las referencias múltiples (mengano, año tal; fulana, año tal, sutana, año tal) tras afirmar algo que no pretendemos desarrollar como argumento o hallazgo propio. Pero forman parte también de nuestras bibliografías personales algunos trabajos que pasan a constituir para nosotros un referente central y perdurable en relación con el desarrollo general de nuestro campo de investigación porque consideramos que implican una aportación destacable que es imposible ignorar en relación con algún problema central. En este sentido puedo afirmar, para concluir, que luego de leer este libro de Samuel Jaramillo, lo he incorporado dentro de esta segunda categoría, es decir, la de las obras que se convierten para nosotros en un referente perdurable.