

# LA RENTA DE LA TIERRA: ALGUNOS ANTECEDENTES TEORICOS

ROSALBA TODARO \*

*Este trabajo constituye una apretada síntesis de la teoría de la renta de la tierra. Está dirigido a investigadores que no tienen una formación básica en teoría económica, y fue hecho con el objetivo de aclarar conceptos teóricos en la realización de una investigación sobre el mercado de la tierra en Santiago de Chile.*

*A pesar de que se presenta bajo supuestos muy restrictivos, consideramos que es de utilidad, antes de entrar al estudio de casos concretos en períodos concretos, un examen de la teoría que permita aclarar los conceptos más generales. Si bien el objetivo último se refiere al suelo urbano, puesto que el desarrollo teórico más extenso y coherente se ha dado en lo referente a la tierra agrícola y, creyendo que ayuda sobremedida a dilucidar conceptos relativos a la renta urbana, es que una extensa parte de este trabajo está dedicado a la renta agrícola.*

*Creemos que el estrecho paralelo que aparece en la literatura sobre el tema entre el caso agrícola y el urbano es cuestionable, pero no parece posible superarlo en el presente estado de desarrollo teórico, el que, a su vez, está demandando mayor investigación empírica. Es por esto que esperamos que la investigación antes mencionada podrá contribuir en alguna medida al avance de la teoría de la renta urbana.*

Para Adam Smith, Thomas Maltus, David Ricardo, Carlos Marx y otros clásicos, el desarrollo de la teoría de la renta se orienta al estudio de la distribución de la masa de producto, excedente total de la sociedad entre distintos grupos sociales, siendo la renta una de las formas que adopta. Se relaciona a los conflictos que surgen entre capitalistas y propietarios de la tierra y a la discusión de la legitimidad de la renta, considerando que ésta no es el resultado de ningún esfuerzo por parte de los propietarios de la tierra, considerados como un grupo ocioso frente a los capitalistas

que arriesgan su capital y organizan la producción<sup>1</sup>.

Sus preocupaciones se ligaban a la indagación sobre la teoría del valor, que se manifestaba claramente en la pregunta: ¿de dónde proviene el valor de cambio de las fuerzas de la naturaleza no producidas?

Luego, con los neoclásicos, esta discusión queda de lado y la tierra pasa a ser considerada como un factor de la producción igual a los otros y que, por lo tanto, se retribuye del mismo modo, de acuerdo a su productivi-

---

\* Profesor investigador, Instituto de Planificación del Desarrollo Urbano, CIDU-IPU.

---

<sup>1</sup> Buchanan, editor de *La riqueza de las naciones*, de Adam Smith, de su época, dice: "La sociedad no gana absolutamente nada con la reproducción de la renta. Sólo una clase se aprovecha a costa de otra clase".

dad marginal, perdiendo relevancia el tema de la renta dentro de la teoría económica.

La preocupación sobre la renta de la tierra renació con el interés en la renta urbana, dirigiéndose fundamentalmente a la explicación de los patrones de uso del suelo.

Las cuestiones de las que se ocupaban los clásicos comenzaron a aparecer nuevamente en los últimos años, en cuanto al cuestionamiento de la legitimidad del propietario para actuar sobre la tierra sin controles y se habla de la función social de la propiedad territorial<sup>2</sup>.

Es el caos a que han llegado las ciudades, que impide el funcionamiento del sistema dentro de ciertos márgenes de eficiencia, lo que lleva a cuestionar la propiedad absoluta de la tierra, sin que esto implique ni mucho menos (en la gran mayoría de los autores) el cuestionamiento de la propiedad privada como institución básica del sistema capitalista.

Antes de entrar al estudio de la renta del suelo urbano se tratará de aclarar conceptos básicos de la renta en su aplicación al caso agrícola, dado que es en ella donde se han hecho las contribuciones teóricas fundamentales de las que posteriormente ha derivado la aplicación al caso urbano.

## I. ANTECEDENTES DE LA TEORÍA DE LA RENTA

Petty, Cantillón, y en general los autores cercanos a la época feudal, consideran la renta del suelo como la forma normal de plusvalía, mientras que la ganancia para ellos se confunde con el salario, o a lo sumo, con una parte de la plusvalía que el capitalista arranca al propietario de la tierra.

Para los fisiócratas del siglo XVIII el capital agrícola es el único capital productor de

plusvalía y el trabajo agrícola el único trabajo creador de plusvalía y único productivo.

David Ricardo presentó a principios del siglo XIX un tratamiento de la renta que aún hoy constituye el fundamento de la mayor parte de la teoría. Según Ricardo, la renta es aquella parte del producto que se paga al propietario de la tierra por el uso de "las energías originarias e indestructibles del suelo". Adam Smith afirma que "la tierra, en casi todas las circunstancias, produce una cantidad más grande de alimentos de la que es necesaria para mantener todo el trabajo preciso para llevarla al mercado en las condiciones más liberales posibles. El sobrante es siempre más de lo que sería suficiente para reponer el capital que emplea este trabajo, además de sus beneficios. De tal suerte, siempre queda algo en concepto de renta, para el propietario"<sup>3</sup>.

Este razonamiento lleva a Adam Smith a concluir que la renta es parte del precio del producto, cosa que luego discutirá Ricardo. Se verá más adelante que la renta diferencial no forma parte del precio del producto, pero que existen otros tipos de renta, a los que Ricardo no se refirió, que si entran en el precio.

En la primera colonización de un país en el cual existe abundancia de tierra rica y fértil, requiriéndose cultivar tan sólo una porción reducida para el sostenimiento de la población existente, no habrá renta, ya que nadie pagará por el uso de la tierra cuando todavía no es de propiedad privada una gran extensión de ésta y donde quedan grandes extensiones a disposición de quienes deseen cultivarlas.

Say dice, y con razón, que "la tierra no es el único agente de la naturaleza que posee aptitudes productivas, pero el único, o casi el único, del que un conjunto de hombres puede apropiárselo para ellos... apropiándose, por tanto, de los beneficios"<sup>4</sup>.

Si toda la tierra tuviera las mismas propiedades, su cantidad fuera ilimitada y su calidad uniforme, su uso no ocasionaría ningún cargo, a menos que brindara ventajas peculia-

<sup>2</sup> Ver, por ejemplo, la Declaración de Caracas, Conferencia Regional Preparatoria de la Conferencia del Hábitat de Vancouver: "Insistir en la necesidad de darle a la propiedad de la tierra un claro sentido de función social...", y el *Informe de Hábitat: Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos*, Vancouver, 31 de mayo - 11 de junio de 1976 (Naciones Unidas, Nueva York, 1976), p. 64. "La tierra... no puede ser tratada como un bien ordinario controlado por individuos y sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado", "...es indispensable el control público de la utilización del suelo para proteger su valor como bien público..."

<sup>3</sup> David, Ricardo, *Principios de economía política y tributaria*, cap. XXIV, "Doctrina de Adam Smith acerca de la renta de la tierra", p. 243 (Fondo de Cultura Económica, México, 1959).

<sup>4</sup> Jean Baptista Say, "Economie Politique", tomo II, p. 124.

res de situación. Esto es lo que más tarde dirá Von Thünen, quien supone una superficie homogénea en todo sentido, quedándole sólo diferencias en cuanto a situación.

Con el progreso de la sociedad, cuando se inicia el cultivo de la tierra de segundo grado de fertilidad, principia inmediatamente la renta de la tierra de primera calidad, y la magnitud de dicha renta dependerá de la diferencia en la calidad de estas dos porciones de tierra. Del mismo modo, la renta comienza, en la segunda, cuando se inicia el cultivo en las tierras de la tercera calidad, al mismo tiempo que aumenta la renta en la primera, ya que ésta debe ser siempre superior a la segunda. En la tierra de la peor calidad en cultivo no se paga renta y es el producto de ésta el que determina su valor de cambio. Es decir que, para Ricardo, las tierras más fértiles son las primeras que se ponen en uso, y las tierras menos favorecidas son puestas en uso a medida que se incrementa la demanda de productos agrícolas y su precio.

Sin embargo, veremos más adelante al tratar los distintos tipos de renta en mayor detalle, que la teoría de la renta diferencial es compatible con cualquier orden en el cultivo de tierra y con cualquier cambio de los precios, ascendentes, descendentes y constantes.

En realidad, el orden de cultivo de tierras y la variación en los precios agrícolas dependerá del progreso de la tecnología agrícola, de los medios de transporte, la evolución de los mercados locales, así como de hechos fortuitos (ocupaciones de tierras, etc.).

El cereal no se encarece porque haya que pagar renta, sino que debe pagarse renta porque el cereal es caro, dice Ricardo. La renta no es ni puede ser un elemento del precio, ya que, aunque no se pagara renta, el cereal no cambiaría de precio, ya que éste está regulado justamente por el producido en las tierras menos productivas que no pagan renta alguna.

Esta afirmación se debe a que Ricardo sólo consideró la renta diferencial. Veremos más adelante que en otros tipos de renta ésta es un elemento del costo.

Si bien Ricardo predica un aumento constante de los precios agrícolas y la renta, ad-

mite que la acumulación de capital frena y hasta puede revertir el crecimiento de la renta.

Esto se debe a que es posible que el capital pueda emplearse de manera más productiva en las tierras que ya se encuentran bajo cultivo, y aunque el rendimiento sea menor que la primera inversión de capital en esas tierras, puede ser mayor que en tierras de calidad inferior.

Así como Ricardo basó su análisis de la renta en las diferencias de fertilidad (a pesar de reconocer las ventajas provenientes de la cercanía del mercado), Von Thünen desarrolló su teoría de la renta basada en las diferencias de localización de las tierras con respecto al mercado, las que se suponían de calidad homogénea.

Para Von Thünen la renta que cada cultivo puede generar en cada localización será igual al costo de transporte de su producto, en comparación con el sitio más lejano; en esta localización no se genera renta del suelo. La renta de la tierra, derivada del cultivo de un producto, puede ser expresada como una función de la distancia de la siguiente forma<sup>5</sup>:

$$R = E ( p - a ) - E f k$$

Variable dependiente

R = renta por unidad de superficie

Variable independiente

k = distancia

Constantes o parámetros:

E = rendimiento por unidad de superficie

p = precio por unidad de producto

a = costo de producción por unidad de producto

f = tasa de transporte por unidad de distancia

Una unidad de superficie de tierra en el lugar de mercado dará una renta igual al rendimiento por há (E) por el ingreso neto por unidad (p — a).

<sup>5</sup> Ver, Edgar S. Dunn Jr., *The Location of Agricultural Production* (Gainesville University of Florida Press, 1954).

A medida que nos alejamos del mercado, la renta máxima por unidad de tierra disminuye por cada unidad de distancia a una tasa igual al producto del rendimiento por la tasa de transporte. A una cierta distancia,  $k_x$ , la renta es absorbida totalmente.

Cuando se cultiva más de un producto, la renta que se pagará en cada punto será la más alta posible, cultivándose sólo el producto que dé origen a ella.

Marx toma en cuenta los dos factores (fertilidad y situación) en la generación de la renta diferencial, pero introduce además otros factores, como las diferencias en el uso de capital de explotación y la introducción de mejoras permanentes.

Continúa su investigación de la renta en la línea de los clásicos, especialmente Ricardo, pero introduce sustanciales diferencias al considerar la existencia de otro tipo de renta que nace de la institución de la propiedad privada misma y no de la diferencia en los costos de producción, como es la renta absoluta.

En cuanto a la renta urbana, Adam Smith hace sólo una breve referencia, diciendo que es improductiva y que su propietario es un monopolista. Tampoco Ricardo hace mayor referencia a este tema.

Para John Stuart Mill<sup>6</sup> es un problema de monopolio. El valor de una oferta fija y limitada de suelo para edificación en una ciudad de extensión definida será tal que la demanda se iguale a la oferta.

Alfred Marshall<sup>7</sup>, en el capítulo de sus "Principios" sobre tierra urbana, se refiere casi exclusivamente a los usos de las actividades que brindan beneficios, tales como industria y comercio. Pone énfasis en la importancia de la localización dentro de la ciudad y define un "valor de situación" como la suma de los valores monetarios de las ventajas locacionales del sitio. Para Marshall el valor del sitio es el precio que éste alcanzaría si se lo despejara de edificios y se vendiera en mercado libre y sería igual al valor de situación más la renta agrícola.

6 John Stuart Mill, *Principles of Political Economy* (New York, Longmans Green).

7 Alfred Marshall, *Principles of Economics* (London, McMillan, 1916).

En la tierra industrial, al igual que en la tierra agrícola, los utilizadores potenciales de tierra hacen ofertas para varios sitios, basándose en sus ventajas locacionales y el mejor postor obtendrá la tierra.

Richard M. Hurd<sup>8</sup> desarrolla una teoría de la renta urbana que tiene gran similitud con la teoría de Von Thünen para la agricultura. A medida que una ciudad crece, debe usarse tierra más distante; la diferencia entre la "deseabilidad" de ambas es el origen de la renta en la localización más cercana, pero la segunda no genera renta. Cuando entra en uso una tierra aún más alejada, la renta del suelo pasa a un nivel más alto en las dos primeras tierras, pero no en la tercera, que no pagará renta.

En la década de 1920 surge abundante literatura en relación a la ciudad.

Robert Haig<sup>9</sup> señala que la renta aparece como la carga que el poseedor de un sitio relativamente accesible puede imponer como consecuencia del ahorro en los costos de transporte que el uso de su sitio hace posible. El transporte constituye un medio para vencer la fricción del espacio y cuanto mejor sea el transporte, menor será la fricción. La renta del sitio y los costos de transporte representan el costo de fricción. Así, el usuario del sitio paga como costo de fricción los costos de transporte y la renta, que es el ahorro en costos de transporte. Esto supone que el ingreso y otros costos son constantes. Si el ingreso varía con la localización (por ejemplo, para un comercio el volumen de demanda puede variar con la localización), la renta sería función, además, de otros factores y ciertos puntos del espacio tendrían ventajas adicionales.

Las teorías de Beckman<sup>10</sup>, Wingo<sup>11</sup> y Alonso<sup>12</sup> son similares en muchos aspectos, y se orientan fundamentalmente a la renta residencial.

8 Richard M. Hurd, *Principles of City Land Values* (New York, The Record and Guide, 1905).

9 Robert Haig, "Toward an Understanding of the Metropolis", *Quarterly Journal of Economics* (May 1926).

10 Martin Beckman, "On the Distribution of Real and Residential Density in Cities", Seminar on Mathematical Application in the Social Sciences, Yale University, Feb. 1957.

11 London Wingo, *Transportation and Urban Land* (Resources for the Future, Washington, D. C., 1961).

12 William Alonso, *Location and Land Use* (Harvard University Press, 1964).

Las rentas y los costos de transporte son considerados complementarios, siendo su suma constante e igual a los costos de transporte a la localización residencial más lejana. Es decir, que la renta absorbe por medio de la competencia entre los usuarios potenciales el ahorro en los costos de transporte que implica la cercanía al centro y en el punto más lejano la renta es igual a cero. Suponen que cada familia elige su localización de manera que maximice el espacio (tamaño del sitio) que puede ocupar, de acuerdo con el gasto destinado a vivienda en su presupuesto. El gasto promedio en residencia más costo de transporte es una función bien definida del ingreso. El tiempo y la incomodidad del transporte no entran en las decisiones locacionales ni factores, tales como el "status" de ciertos barrios, el paisaje, etc.

Todo este grupo de teorías (desde Hurd en adelante), cuyo objetivo es la explicación de los patrones de uso del suelo urbano, están directamente inspirados en Von Thünen, y como teorías de la renta del suelo tienen gran similitud, es decir, se trata de la teoría de la renta diferencial por situación referida fundamentalmente a los diferenciales de costos de transporte.

## II. LA TEORÍA DE LA RENTA AGRÍCOLA EN MARX

La teoría de la renta supone un régimen capitalista de producción plenamente desarrollado; esto implica que se dan: la libre concurrencia de capitales, la posibilidad de que éstos se transfieran de una rama de la producción a otra, la nivelación de la tasa de ganancia y salarios iguales en todos los sectores productivos.

Los agricultores son obreros asalariados, empleados por un capitalista, el arrendatario, el cual paga al propietario de la tierra una suma de dinero, la renta, contractualmente establecida a cambio de la autorización para invertir su capital en este campo especial de la producción.

Entonces, la propiedad territorial es un monopolio que le permite al propietario imponer un tributo al arrendatario capitalista, operando como un obstáculo a la libre inversión de

capital en esta esfera de la producción. Pero también es un monopolio frente a los productores directos que les impide el acceso a la tierra; la separación de la tierra de los productores directos constituye un presupuesto del régimen capitalista de producción y, por lo tanto, el aspecto de la propiedad territorial que interesa a los capitalistas y que hace que accedan a pagar el tributo. En la medida en que se revolucionen las técnicas de producción agrícola puede llegar a desaparecer esa función de la propiedad territorial, pues lo que separaría de la tierra al productor directo sería la mayor eficacia de la agricultura capitalista. De ahí en adelante, la propiedad perdería la razón de ser para el capitalista y pasaría a representar sólo desventajas.

En la agricultura capitalista se distinguen tres grupos diferentes de actores: los capitalistas, los obreros asalariados y los propietarios de la tierra. Los beneficios que exceden la ganancia media del capital son captados del conjunto de los capitalistas mediante el monopolio de la tierra por sus propietarios.

La fusión del propietario de la tierra con el capitalista en la figura del propietario-capitalista no implica la desaparición de la renta, aun cuando sí puede quedar oscurecida su percepción al confundirse con la ganancia en el flujo total de beneficios. La renta aparecería en su forma capitalizada como precio de la tierra en la compraventa.

Se definen aquí, tres clases básicas de renta: la renta diferencial, la renta absoluta y la renta de monopolio.

### 1. *Renta diferencial*

Se parte del supuesto de que los productos que pagan una renta se venden por sus precios de producción, es decir, que sus precios de venta son iguales a sus elementos de costo (esto es, la retribución pagada a la fuerza de trabajo empleada en la producción de la mercancía y las materias primas, la parte del capital fijo gastado en la producción de la mercancía más las materias auxiliares empleadas) más una ganancia determinada por la cuota general de ganancia calculada en base al capital total de la sociedad. Este precio de producción no se determina por el precio de costo individual de cada capitalista, sino por el

precio de costo medio de la mercancía bajo las condiciones medias del capital en la rama de producción en su conjunto<sup>13</sup>.

Supongamos que una minoría de productores de una rama produce a menores costos porque utiliza una fuerza natural que no debe retribuir (por ejemplo, un salto de agua para producir energía eléctrica en lugar de utilizar carbón que es extraído a un cierto costo). El precio de producción se determina por el precio de costo medio de la mercancía bajo las condiciones medias en la rama de producción. Aquella minoría venderá sus mercancías a ese precio, pues es el que predomina en el mercado, pero debido a que su precio individual de producción es menor, obtienen una *ganancia extraordinaria*.

La ganancia extraordinaria industrial procede generalmente de la diferencia en la magnitud del capital utilizado en relación al promedio de la rama o del empleo más eficaz del mismo.

La competencia tiende a borrar tales diferencias. Pero en el caso que estamos viendo, la ganancia extraordinaria nace de la mayor capacidad natural productiva del trabajo unida al empleo de una fuerza natural, pero ésta no se halla a disposición de todos los capitales invertidos en la rama, sino que es una fuerza monopolizable que no puede crearse por obra del proceso de producción del capital.

Ahora bien, si esa fuerza está en manos de individuos, los propietarios de la tierra que pueden impedir la inversión de capital, esa ganancia extraordinaria se convertirá en renta (en nuestro ejemplo, esa renta corresponderá al propietario del terreno que contiene el salto de agua).

La ganancia extraordinaria existiría aunque no existiese propiedad privada del suelo; la propiedad no es la causa de que la ganancia extraordinaria se produzca, sino de que adopte la forma de renta del suelo, pasando de manos del capitalista a las del propietario de la tierra.

La renta diferencial no nace del aumento absoluto de la capacidad productiva del ca-

pital o del trabajo apropiado por él, sino de la mayor productividad relativa de ciertos capitales.

La renta diferencial no influye en la determinación del precio de las mercancías, sino que lo presupone.

## 1.1. Renta diferencial

Las dos causas generales de la renta diferencial, independientes del capital, son la *fertilidad* y la *situación*

### 1.1.1. Fertilidad natural

Existe una intensidad normal de capital por unidad de superficie cultivada, en consonancia con la técnica de producción vigente, así como la necesidad de los capitalistas de ajustarse a ella si quieren obtener la ganancia media. Supongamos que, dada la magnitud de la demanda de alimentos, es necesario recurrir a la inversión en tierras menos fértiles. Entonces, inversiones iguales de capital rinden volúmenes de producción distintos y presentan precios individuales de producción distintos, más bajos en las tierras más fértiles. Pero el precio a que se venden las mercancías de la rama debe ser el mismo. En los productos agrícolas, forestales, mineros, etc., no se puede imponer el precio medio de la masa total de la mercancía, como ocurre con las demás ramas de la economía, porque la escasez de tierras mejores obliga al capital a invertirse también en las tierras de inferior calidad, y si se impusiese el precio medio, los capitales invertidos en tales tierras no podrían obtener la ganancia media. Como ésta constituye una condición para la inversión de capital en la agricultura, dicho precio no sería compatible con la producción.

El precio de producción que se impone es el que está determinado por los capitales invertidos en las tierras menos fértiles. La ganancia extraordinaria no nace de las diferencias de fertilidad de las tierras en sí mismas, sino de que las diferentes fertilidades determinan rendimientos distintos en capitales iguales.

### 1.1.2. Factor situación

Supongamos que las tierras menos fértiles están a distintas distancias del mercado y que

<sup>13</sup> Veremos más adelante que esto no es estrictamente así algunas ramas, como la agricultura.

el precio individual de producción en todas ellas es igual en el lugar de producción; en los centros de consumo serán distintos en la magnitud del costo de transporte. El precio de producción de las tierras más alejadas será el que determine el precio general de producción; así, los capitalistas mejor situados obtendrán una ganancia extraordinaria.

### 1.1.3. Inversión en mejoras permanentes de la tierra y la renta diferencial

Se refiere a mejoras, tales como drenajes, canales de riego, desmontes, edificios de explotación, etc.

Tomemos como ejemplo la roturación de nuevas tierras de cultivo: aunque la productividad del capital invertido sea igual que en las tierras antiguas, su producto debe tener un precio individual de producción superior, porque este precio debe permitir cubrir los intereses (y la depreciación) del capital invertido. Este precio deberá determinar el precio general de producción, es decir, que los intereses estarán entrando en la determinación del precio de producción. De esto se desprende que las tierras peores anteriormente cultivadas, pueden rendir una renta diferencial cuando se amplía la frontera agrícola, renta determinada por los intereses del capital invertido en habilitar las nuevas tierras, pero no porque estos intereses sean una renta, sino porque el capital invertido en las tierras roturadas incluye un gasto que ya no existe en las tierras antiguas, pues ya se ha cancelado.

La renta que arrojen las tierras ya dotadas de su inversión (una vez cancelada) será una renta diferencial, tal como si poseyeran esta ventaja por obra de la naturaleza y las otras tuvieran que adquirirlas por la mano del hombre.

Las inversiones en mejoras permanentes afectan la renta diferencial I, porque actúan a través de la modificación de la fertilidad natural de la tierra.

## 1.2. Renta diferencial II

Esta forma de renta diferencial se presenta cuando, en lugar de invertir capital extensivamente, incorporando nuevas tierras al cultivo a una intensidad de capital dada, se con-

centra en una superficie limitada de tierra (se refiere al capital de explotación).

El desarrollo del cultivo limita el desarrollo de la renta diferencial I. Partamos de que las tierras en cultivo se han agotado y que la demanda de alimentos va en aumento. Con cultivo extensivo esto supondría el paso a tierras cada vez peores y precios de las subsistencias en alza. Pero al ser posible aumentar la inversión de capital en tierras en cultivo, la satisfacción de la creciente demanda de alimentos es compatible con precios constantes y a la baja y con alza en las rentas.

A las diferencias en fertilidad y situación aquí se agrega la diferencia en la distribución del capital y del crédito entre arrendatarios.

El cultivo intensivo parte de una situación en que predomina cierta inversión media normal del capital en la agricultura, unas cuantías de renta por tipo de tierra dada y una determinada renta total del conjunto de los propietarios de la tierra. A partir de ahí, algunos capitalistas agrícolas empiezan a utilizar técnicas más productivas en las tierras mejores, lo que les permite obtener ganancias extraordinarias mientras rige el contrato de arriendo. Cuando el contrato termina y el terrateniente recupera la posesión de su tierra, pueden suceder dos cosas:

1. Si el método de producción más intensivo en capital se generaliza durante la vigencia del contrato y se convierte en una nueva inversión media normal, por efecto de la competencia entre capitalistas, la ganancia extraordinaria se convertirá en renta.

2. Si la nueva inversión más productiva continúa siendo algo excepcional, la ganancia extraordinaria seguirá perteneciendo a los arrendatarios capitalistas. El propietario de la tierra no puede convertir en renta la ganancia extraordinaria excepcional.

En períodos de abundancia de capital y créditos, las nuevas técnicas se impondrán rápidamente. En períodos de demanda floja se impondrán lentamente.

Tan pronto se generaliza el cultivo intensivo, la ganancia extraordinaria se convierte en renta diferencial, pero bajo su forma I; la

segunda forma de la renta diferencial no existe como forma distinta de la renta diferencial I, sino en tanto ganancia extraordinaria. Cuando se transforma en renta se confunde con la primera; ya no se puede hablar de rentas diferenciales I y II, sino sólo de renta diferencial.

En cuando al precio de la tierra no es indiferente el cultivo intensivo o extensivo de la misma. El método intensivo eleva la cuantía de la renta en las diferentes tierras, por lo tanto, el precio de éstas que no es sino renta capitalizada.

## 2. Renta absoluta

En el análisis de la renta diferencial se partió del supuesto que las tierras peores no devengaban renta, ya que se suponía que el producto agrícola se vendía al precio de producción de mercado, el cual se determinaba en las tierras peores.

Pero esto supondría la inexistencia de la propiedad privada sobre el suelo, ya que no puede suponerse que el propietario lo otorgue gratuitamente; sin embargo, en la renta diferencial va implícita la propiedad privada territorial, puesto que sin ella la ganancia extraordinaria no se convertiría en renta del suelo.

Por lo tanto, para que la tierra peor pueda entrar en explotación, es necesario que el precio comercial se eleve por encima del precio de producción hasta que esa tierra también arroje una renta. Si "P" es el precio de producción y "r" la renta, el precio comercial deberá elevarse hasta "P" + "r".

La renta diferencial se caracteriza porque en ella la propiedad territorial sólo absorbe la ganancia excedente que quedaría en manos del arrendatario si la propiedad no se interpusiese. No es la causa que crea esta parte integrante del precio, sino sólo la causa de la transferencia a manos del propietario de la tierra. En cambio, cuando una clase de tierra no puede ser cultivada hasta que arroje una renta, la propiedad de la tierra es la causa creadora del alza del precio. Pero el mero hecho de la propiedad jurídica sobre la tierra no procura renta alguna al propietario, sino que le da la potestad de sustraerla de explotación mientras

las condiciones económicas no le permitan valorizarla de tal modo que le deje un remanente.

Para que exista renta absoluta, es necesario (aunque no suficiente) que la relación entre capital y mano de obra utilizada sea menor en esta rama que para el conjunto, lo que significa que la productividad del trabajo es menor en esta rama. Esto implica que la ganancia que se genera en esta rama es mayor que el promedio, lo que hace que el valor del producto sea mayor que su precio de producción, ya que en la determinación del precio interviene la cuota general de ganancia, mientras que en la determinación del valor interesa la parte de la masa de ganancia total que se genera en esta rama.

Sin embargo, el mero hecho de que el valor de los productos agrícolas arrojen un remanente sobre su precio de producción no basta para explicar la existencia de la renta absoluta. Hay toda una serie de productos cuyo valor es superior a su precio de producción, sin que por ello arrojen una ganancia susceptible de convenirse en renta. Su existencia y el concepto de precio de producción y de la cuota general de ganancia que este precio implica, responde al hecho de que las mercancías no se vendan por su valor. Los precios de producción nacen de una compensación de los valores de las mercancías, la cual distribuye la masa total de beneficios no en la proporción en que ha sido producida, sino en proporción a la magnitud de los capitales invertidos.

Se da por supuesto aquí, que ante la competencia de los capitales no se interpone ninguna barrera que impida reducir el valor al precio de producción y, por consiguiente, distribuir el excedente de ganancia que se genera en esta rama de la producción proporcionalmente entre todas las ramas explotadas por el capital. Si el capital tropezase con la potencia extraña a la que no pudiera sobreponerse restringiendo su inversión en determinadas ramas o admitiéndola sólo en condiciones que excluyen en todo o en parte aquella compensación general para formar la ganancia media en las ramas en que ello ocurriese, el remanente de valor de las mercancías sobre su precio de producción engendraría una ganancia excedente que podría convertirse en renta. La



propiedad territorial es esta potencia extraña que no permite ninguna inversión nueva de capital en una tierra no cultivada o arrendada sin exigir renta.

En suma, la posibilidad de la renta absoluta depende de que el valor del producto supere el precio de producción, es decir, del atraso relativo de la productividad del trabajo en la agricultura respecto a la media social; esta posibilidad se hace efectiva porque la propiedad territorial restringe la competencia de capitales por inedia de la limitación de la oferta de tierra a disposición del capital. Tal acción de los propietarios de la tierra convierte el exceso de valor del producto agrícola sobre su precio de producción en renta absoluta, lo que impide a este valor excedente formar parte del fondo social de beneficios a disposición de los capitalistas para ser repartido entre ellos de acuerdo a la cuota general de ganancia.

La ganancia generada en cada rama forma el fondo social de beneficios que se reparte entre los distintos capitales, según la cuota general de ganancia en proporción al capital utilizado.

La renta absoluta es una intercepción de la ganancia que excede la media, impidiendo que pase a formar parte del fondo social, lo que elevaría la tasa general de ganancia, pero reduciría la tasa de ganancia de la rama de que se trata al nivel de la general.

### 3. *Renta de monopolio*

Aparace cuando es posible cobrar un precio (de las mercancías) de monopolio independiente del precio determinado por el precio de producción y el valor del producto.

La oportunidad de cobrar un precio de monopolio crea la oportunidad para el terrateniente de captar una renta de monopolio. Es la existencia de un precio de monopolio el que permite la existencia de la renta, al contrario de lo que ocurre con la renta absoluta en que es la necesidad de que quede un remanente susceptible de convertirse en renta la que hace subir el precio de la mercancía hasta darle cabida a la renta.

El primer caso es un monopolio en sentido estricto, se trata de la apropiación de tierras

o productos naturales existentes en cantidades muy limitadas por un grupo reducido de propietarios. El precio y la renta de monopolio surge de la desaparición de la competencia de capitales.

En la renta absoluta, los propietarios de la tierra retienen para sí, parte o todo el excedente de la rama en lugar de que pueda fluir a otros sectores (de manera de igualar la tasa de ganancia). En la renta de monopolio se obtienen excedentes de otras ramas.

Tanto la renta absoluta como la renta de monopolio entran en los costos de producción, no así la renta diferencial. Es por esta razón que cuando la renta absoluta y/o la renta de monopolio son dominantes en la determinación del precio de la tierra en una localización o circunstancia dada, será el precio de la tierra el que determine el uso al que será destinada. Mientras que cuando la renta diferencial es dominante, es el uso de la tierra el que determinará el precio.

## III. RENTA DE LA TIERRA URBANA

La principal distinción entre la tierra urbana y la agrícola es que la urbana no opera como medio de producción natural, sino como el espacio obligado para el desarrollo de la vida humana y la realización de todas las actividades productivas y no productivas.

El suelo industrial que, al igual que el espacio para vivienda, se demanda sólo como espacio, puede concentrar grandes capitales en terrenos relativamente reducidos, por lo que la presión ejercida por la acumulación de capital sobre la demanda de tierra urbana es pequeña en relación a su magnitud.

Por otra parte, el precio de producción regular en las industrias que reducen costos por situarse en el mercado urbano está determinado por las industrias peor ubicadas en la ciudad; aquellas que ocupan lugares ventajosos obtienen una ganancia extraordinaria igual a la economía efectuada en los costos de transporte. Dicha ganancia se transforma en renta por la competencia de los capitalistas para ocupar los lugares más ventajosos. Si se abstraen los fenómenos especulativos presentes en las ciudades de rápido crecimiento y la renta di-

fereneial asociada a la cancelación del valor de las inversiones en mejoras permanentes de la tierra, la renta de la tierra del perímetro urbano deberían coincidir aproximadamente con la renta agrícola en las tierras contiguas ya que si la primera fuera menor que la segunda, las tierras se dedicarían a la agricultura, y si fuera mayor la competencia entre los propietarios de la tierra se encargaría de reducirla.

La especulación urbana se basa principalmente en la relación de la oferta de tierras urbanas y suburbanas para poder obtener parte de las rentas futuras derivadas del rápido crecimiento de las ciudades. Además, la infraestructura vial y los servicios públicos se distribuyen en forma muy desigual en el espacio urbano y su desarrollo depende casi siempre de la acción directa de los organismos del Estado. Los propietarios de la tierra urbana que saben esto dejan sin arrendar o vender una parte importante de sus tierras para obtener el aumento futuro de la renta por aquellas que entren al mercado.

La renta urbana aumenta necesariamente no sólo con el crecimiento de la población (aumentando la necesidad de habitación), sino también con el desarrollo del capital fijo que se incorpora a la tierra (edificios, ferrocarriles, etc).

En la renta diferencial de las tierras urbanas el factor situación es predominante.

#### *Renta urbana por situación en vivienda*

A medida que las viviendas están más alejadas del lugar de trabajo, los habitantes de ellas incurren en un costo monetario adicional por el transporte, y aumenta el tiempo para trasladarse al lugar de trabajo, lo que equivale a un aumento en su jornada laboral. Los trabajadores tratarán de mejorar su situación desplazándose hacia el centro, lo que aumenta la demanda de viviendas mejor ubicadas y, por lo tanto, la renta hasta el punto en que compense la economía en transporte de los mejor situados.

También presiona sobre la demanda de casas mejor ubicadas, el intento por reducir la jornada de trabajo afectada por el tiempo de traslado hasta el lugar donde se realiza.

Los habitantes del centro pueden tender a trasladarse hacia las afueras para elevar su salario real a costa de un aumento en la jornada laboral.

#### *Renta urbana por "calidad" de la tierra*

En el punto anterior se suponía el desarrollo de las ciudades en tierras homogéneas. Si se considera un espacio heterogéneo con accidentes topográficos, la misma clase de edificación presentará costos diferentes, según donde sea construida, los que dependerán de los obstáculos para urbanizar las tierras, dotarlas de servicios públicos y la misma construcción de las viviendas. Estas características se resumen en el concepto de "construibilidad", que sería análogo al de fertilidad para la tierra agrícola.

El intento de aumentar el salario real trasladándose a viviendas más baratas sólo consigue convertir en renta la diferencia de costo.

Otros factores que introducen heterogeneidad entre los terrenos urbanos pueden ser englobados en el concepto de "habitabilidad". Las externalidades, debidas a la contaminación del aire, el agua, microclimas, etc., pueden convertirse en renta de la tierra.

Las disposiciones de zonificación que permiten mayor densidad y, por lo tanto, mayor rendimiento, así como las disposiciones que permiten usos más rentables, también pueden convertirse en renta del suelo, en algunos casos en renta diferencial, en otros, en renta de monopolio, o ambas a la vez.

La inversión sobre la tierra urbana cumple una función similar a la inversión en mejoras permanentes de la tierra en la agricultura, es decir, confiriendo calidades nuevas a la tierra. Una vez recuperada la inversión de capital con sus intereses permite una renta diferencial que está determinada por las tierras en las que la inversión no ha sido aún cancelada. También influyen las variaciones en el precio de reposición de la urbanización, los servicios y la vivienda. Tal como se vio en la renta agrícola, las tierras donde la inversión ha sido cancelada funciona como si las mejoras introducidas fueran propiedades naturales de esas tierras (Ejemplo: provisión de ciertos servicios).

*Renta diferencial II*

La inversión intensiva de capital en edificios permite multiplicar el espacio habitable por el número de pisos,  $n$ , aumentando el área susceptible de devengar renta en  $n-1$  veces. Mientras el capitalista sea un innovador, podrá realizarse una ganancia extraordinaria, ya que él pagará renta por una superficie  $a$ , pero cobrará por una superficie de  $n.a$ . Pero cuando el promedio de los capitalistas construyen edificios de  $n$  pisos, la norma será que el dueño de la tierra se apropie de una renta correspondiente a la superficie  $n.a$ , transformándose en renta la ganancia extraordinaria de  $(n-1)$ , debido al cambio en la intensidad normal del capital. Vemos así que en un primer momento puede no ser la alta renta del suelo la que induce a la construcción en altura, sino a la inversa.

*Renta de monopolio*

Los estratos de altos ingresos eligen como lugar de residencia aquellas áreas de la ciudad de mayor belleza del paisaje natural y/o urbano, las que por factores históricos fueron dotadas de mejores servicios públicos y de recreación o simplemente aquellas que les permiten mantenerse separados de los grupos de menores ingresos.

Los propietarios de esas tierras perciben una renta de monopolio creada por el solo hecho de ser las elegidas de aquellos estratos.

La alta renta urbana en estos barrios asegura que sólo ciertas personas vivan en ellos. La renta es empleada como barrera de autosegregación social.

Pero, a su vez, el proceso se realimenta, ya que la concentración en esos barrios de la mayor capacidad de consumo atrae la localización de servicios y comercio de lujo. Estas tierras se distinguen de las que no cuentan con estos servicios, creándose una renta diferencial por calidad.

También en los barrios obreros puede presentarse renta de monopolio por la presión de demanda de viviendas cercanas a los lugares de trabajo como medio de reducir el tiempo de transporte, que equivale a una reducción de la jornada laboral; esto sucede en el caso

que quede a disposición de los trabajadores más alejados una parte de su salario por el pago de una menor renta.

*Intervención del Estado y renta*

La intervención del Estado tiene directas implicancias en la generación y apropiación de la renta. Los planes urbanos, por ejemplo, cambian las expectativas sobre el futuro y, por lo tanto, afectan la renta. A la vez, el conocimiento anticipado de las políticas del gobierno y de las obras que realizará el Estado dan la posibilidad de realizar ganancias extraordinarias a los que poseen la información, ya que pueden anticiparse a adquirir tierras cuyo precio todavía es el resultado de una baja renta.

La inversión en capital social básico incide en la renta diferencial, lo mismo que la prestación de servicios públicos, las políticas de precios, tarifas y subsidios al transporte público y privado.

La política de renovación urbana, el régimen de la tierra pública, la regulación y control de las empresas inmobiliarias, la política de vivienda, la política impositiva dirigida a la tierra, afectan en forma diferencial el suelo urbano o la capacidad especulativa de los propietarios, confirmando privilegios monopólicos a algunos de ellos.

La política económica en general, afecta la renta del suelo ya que puede impulsar el pasaje de inversiones productivas a inversiones especulativas en tierras (y viceversa) o haciendo cambiar el objeto de especulación hacia (o desde) la tierra. (Por ejemplo, en períodos de inflación, la gente suele desprenderse de ciertos valores para adquirir tierras, éstas aumentan su precio más que el índice general, lo que refuerza el proceso).

\* \* \*

Ningún conjunto de conjeturas se considerará como una teoría científica factual si no constituye un sistema hipotético deductivo propiamente dicho, si no suministra explicación y previsión y si no es contrastable”<sup>14</sup>.

14 Mario Bunge: *La Investigación Científica* (Ariel, Barcelona, 1969) pág. 417.

No existe teoría de la renta urbana en este sentido. Lo que aquí se ha expuesto podría considerarse como una recopilación de ideas más o menos inconexas que en su mayor parte surgen por analogía con la teoría de la renta agrícola, aunque tratando de apuntar a las diferencias y a introducir elementos que no aparecen en ésta. En esta tarea se pierde coherencia y se mezclan distintos niveles de abstracción.

Este trabajo no tenía mayor pretensión que aclarar ideas al interior de un equipo de investigación, y el motivo de su publicación obedeció simplemente a tratar de extender a un mayor número de personas la preocupación por los vacíos teóricos que se presentan en el estudio de la renta urbana. Esperamos que las investigaciones que se están llevando a cabo en distintas ciudades latinoamericanas contribuyan a llenarlos.

#### BIBLIOGRAFIA

- Alquier, Francois, "Contribución al estudio de la renta del suelo urbano", *Ideología, Diseño y Sociedad*. Universidad Nacional de Colombia. Centro de Estudios. Doc. N° 6, julio de 1972.
- Arango, Mariano, "La renta del suelo en Marx y la renta urbana del suelo", *Cuadernos Colombianos* 6, Año II, segundo trimestre 1975.
- Alonso, William, *Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent* (Harvard University Press, Cambridge, 1964).
- Dunn, Edgar, *The location of Agricultural Production* University of Florida Press, Cainsville, 1954.
- Harvey, David, *Social Justice and the City*, Johns Hopkins University Press, Baltimore, 1973.
- Lamarche, Francois, "Property Development and the Economic Foundation of the Urban Question". *Sociologie et Sociétés*, N° 4, 1972.
- Lipsey, Richard, *Introducción a la economía positiva*. Vincens, Barcelona, 1974.
- Marx, Karl, *El Capital*, Fondo de Cultura Económica, México, 1946.
- Neutze, Max, "Urban Land Policy in Five Western Countries", *Journal of Social Policy*, Vol. 4, Part 3, July, 1975.
- Ricardo, David, *Principios de Economía Política y Tributación*. Fondo de Cultura Económica, México, 1959.
- Sinclair, Robert, "Von Thünen and the Urban Sprawl", *Annals of the Association of American Geography*, Vol. 57, N° 1, marzo, 1967.
- Yujnovsky, Oscar, "La renta del suelo y la configuración del espacio y medio ambiente urbanos". *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. XI, N° 41, marzo, 1977.