



Universidad Nacional Autónoma de México

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

"ACATLAN"



ACERCAMIENTO AL ESTUDIO DE LA RENTA
DEL SUELO URBANO

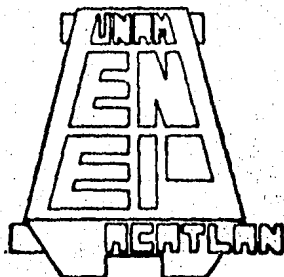
Tesis Profesional

Que para obtener el título de

LICENCIADO EN SOCIOLOGIA

P r e s e n t a

PATRICIA MASSE ZENDEJAS



Naucalpan, Estado de México

1985



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE

PREFACIO .	5
ADVERTENCIAS	10
SECCION I. LA CONFORMACION DEL DISCURSO TEORICO QUE SIENTA LAS BASES PARA EL ESTUDIO DE LA RENTA DEL SUELO URBANO.	11
Capítulo 1. La Renta del Suelo Urbano, Manifestación de una Relación de Mercado.	15
1.1 La Competencia por el Suelo Urbano y la Determinación de la Renta.	16
1.1.1. Localización y Accesibilidad.	17
1.1.2. Localización y Calidad del Medio.	21
1.2. La Utilidad y el Uso del Suelo Urbano.	24
Capítulo 2. La Renta de la Tierra y el Proceso de Producción Capitalista.	26
2.1. Los Principios que Sustenta el Discurso de Marx sobre la Renta del Suelo Agrícola.	26
2.1.1. La Formación de la Plusganancia.	30
2.1.2. La Transformación de la Plusganancia en Renta.	36
2.2. El tránsito de lo Rural a lo Urbano. La Aproximación a una Problemática Espacial Distinta.	38
2.2.1. La Ciudad Capitalista y el Suelo Urbano.	39
SECCION II. PROPUESTAS ACTUALES PARA LA INTERPRETACION DE LA RENTA DEL SUELO URBANO.	47
Capítulo 1. El intento por Definir las Relaciones Sociales de las cuales Surge la Renta de la Tierra Urbana en las Ciudades Europeas.	48
1.1. El Dilema de la Caracterización de la Renta del Suelo Urbano.	48

1.1.1.	¿Es el Alquiler de Edificios de Habitación la Relación que Evidencia el Origen de la Renta Urbana?	49
1.1.2.	¿La Existencia de la Renta del Suelo Urbano se Confirma con la Relación de Arrendamiento de un Espacio Construido Solicitado por el Capital Comercial?	58
1.2.	Hacia Una Comprensión Estructural de la Renta del Suelo Urbano.	71
1.2.1.	La Determinación del Capital Inmobiliario en la Formación de la Sobreganancia Localizada.	71
1.2.2.	¿Renta o Tributo del Suelo Urbano?	84
Capítulo 2.	El Desbordamiento de las Grandes Ciudades Latinoamericanas y la Renta de la Tierra Urbana.	100
2.1.	La Renta Urbana en el Ambito de la Circulación del Terreno.	101
2.1.1.	El Círculo Vicioso de la Reetiquetación.	103
2.1.2.	¿Es la Especulación una Fuente para la Obtención de Renta?	111
2.1;3.	¿Es la Renta del Suelo el Principal Factor que Ordena al Espacio Urbano?	114
2.2.	Hacia una Perspectiva de Análisis Propia del Suelo Urbano en las Ciudades Latinoamericanas.	119
2.2.1.	La Producción Inmobiliaria Capitalista y la Renta Urbana.	120
2.2.2.	La Existencia Social del Suelo Urbano, Relación que Determina la Renta.	125
SECCION III.	LA RENTA: ¿INSTRUMENTO CONCEPTUAL QUE DEFINE AL SUELO URBANO?	135
1.	Limitaciones del Discurso Neoclásico	135
2.	Alternativas del Marxismo.	139
2.1.	Los Alcances de Marx.	139

2.2 Las Complicaciones para Interpretar a Marx	143
3. Replanteamiento de la Consigna.	148
4. Balance de Ideas	155
5. Recapitulación de Argumentos.	166

PREFACIO

En los estudios que abordan los diferentes aspectos que participan en la conformación del espacio urbano en las sociedades capitalistas, se hace referencia a que el ordenamiento del uso de la tierra urbana determina, en gran medida, el resto de las prácticas sociales que tienen lugar en la ciudad. El supuesto que subyace en tal afirmación consigna que el suelo urbano como soporte de las actividades que tienen cabida en la ciudad, es un factor de primer orden que expresa la serie de relaciones sociales que ocurren en ella.

Visto el anterior señalamiento a la luz de lo que sucede en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México en los últimos años, reconocemos una desmesurada concentración de población: más de 14 millones de habitantes ubicados en una extensión que representa alrededor del 1% del total del territorio nacional. Uno de los efectos de esta concentración es el problema de la vivienda; no son pocos los que enfrentan serias dificultades para disponer de ella. Entre esas dificultades, las más conflictivas han sido las invasiones de terrenos y los asentamientos irregulares en áreas donde las condiciones para habitar son nulas. Se calcula que el 40% de la población de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México vive en esas condiciones.

Tras el problema de la vivienda identificamos un conflicto subyacente: el conflicto de la tierra urbana.

Reconocemos que han sido más los estudios en México que han abordado el asunto por el lado del problema de la vivienda. Consideramos que dicho problema, además de ello, comprende un elemento que lo sustenta: el suelo.

El suelo urbano es un componente fundamental que atestigua una serie de relaciones sociales que a su vez explican la problemática de la vivienda, sin embargo no ha sido fácil la tarea de interpretar tales relaciones.

Sabemos que hablar del suelo urbano es hablar de un hecho concreto para el cual la literatura ha convenido en el uso del término "renta" como categoría que connota la situación que guarda tal sujeto en una organización social.

Particularmente, en el contexto urbano tal concepto ha comportado imprecisiones en su uso. Lo cierto es que parece no ser clara aún la conceptualización de la renta del suelo urbano. La lectura de escritos y reflexiones sobre el tema, lejos de redondear una noción general, hace confuso el marco de su definición.

Sin duda la variedad de explicaciones sobre la renta del suelo urbano refleja la dificultad para expresar una relación social que se manifiesta bajo distintas facetas. Consideramos que es eso lo que ha complicado la convergencia de las interpretaciones de la tierra urbana. Por ello, el interés por el tema está orientado a identificar el problema que implica el análisis del suelo urbano como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo.

En este trabajo de investigación se parte del reconocimiento de que la "renta" es una categoría de orden conceptual que define una relación social. De esta primera afirmación se desprende la pregunta correlativa: ¿cuál es la relación social que expresa la renta? Tratar de dar respuesta a ello nos sumerge en una discusión sobre las diferentes interpretaciones planteadas sobre el suelo urbano como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo. Tal discusión es necesaria en la medida en que se manejan diferentes argumentos para referirse a la connotación que adquiere el término "renta" en el marco urbano. En el fondo todos ellos puntualizan importantes apreciaciones que requieren ser consideradas.

La pista con base en la cual se dio orden a la exposición de nuestro trabajo de investigación la definió el supuesto que se maneja a manera de hipótesis. Partimos del supuesto de que los elementos conceptuales expresados por Marx para definir a la renta de la tierra agrícola, sugieren un criterio metodológico que permite ordenar un discurso que da cuenta de la tierra urbana.

El acurdo de la mencionada conjetura no omitió el reconocimiento del discurso manejado por los economistas neoclásicos acerca del suelo urbano; antes bien, sus apreciaciones -aunque presentadas de manera suscita en este trabajo- nos señalan otra perspectiva de conocimiento sobre el manejo del término "renta" en el estudio de la tierra urbana; todo ello hace más amplio nuestro marco de referencia para indagar y someter a discusión la dimensión de la relación que connota la propuesta económica neoclásica, en comparación con otras formulaciones teóricas, para concretar un análisis de la tierra urbana.

Para la exposición de los distintos argumentos, se dispuso iniciar la presentación de los mismos con el planteamiento económico neoclásico que interpreta al suelo urbano. El contenido de su propuesta permitió delimitar un capítulo que no encuentra eco en los subsiguientes. La intención de concertar un orden y por lo tanto una continuidad en la exposición, llevó a la resolución de acomodar en el mismo capítulo las tesis manejadas por los primeros representantes de esta tendencia, al lado de las que actualmente sostienen tal discurso. Acaso este primer señalamiento sobre el criterio de ordenación hace manifiesto el supuesto del cual se ha hecho referencia. Tratemos de ser más claros en este punto.

En la primera de las tres Secciones de que consta esta investigación son presentadas las dos vertientes teóricas fundamentales de las cuales se desprenden, a su vez, las dos propuestas de investigación sobre la renta del suelo urbano. La vigencia de ambas propuestas es confirmada por el desarrollo de la interpretación que cada cual ha experimentado a la sazón: la neoclásica y la marxista. La primera se remite a la figura de Von Thünen; la segunda es precisamente la iniciada por Karl Marx.

Los fundamentos esenciales que definen a las dos principales corrientes del pensamiento económico que abordan al suelo urbano, son presentados en esta Sección I; aunque en el primero de los dos capítulos que la conforman hay un añadido; el discurso contemporáneo de los neoclásicos, que es admitido en el mismo capítulo dada la afinidad con sus predecesores.

La glosa ensayada a partir del discurso de Marx es reunida en la Sección II bajo el título de: "Propuestas Actuales para la Interpretación de la Renta del Suelo Urbano". En realidad se trata de las propuestas actuales vinculadas con el discurso teórico de Marx sobre la renta del suelo. En esta Sección, la más densa de nuestro trabajo, se hace explícita nuestra inclinación hacia la propuesta metodológica formulada por Marx ya que desde tal perspectiva es ordenada la exposición de los puntos que comprenden de nuestra investigación.

En el interior de la Sección II se deslantan dos capítulos que se distinguen por la diferente proyección de las proposiciones analíticas contenidas en cada uno de ellos. Sus apreciaciones se derivan de dos contextos sociales distintos: una expresa las relaciones existentes en Francia; la otra se remite al marco social latinoamericano que comporta una experiencia distinta a la de un país desarrollado. De hecho esta Sección constituye la parte más nutrida de nuestro trabajo. En los dos capítulos que la integran se procura la confrontación de los argumentos que defienden los distintos autores, tratando de presentar en un marco de continuidad las propuestas interpretativas expuestas.

Finalmente, en la Sección III son recapitulados los motivos que marcan la pauta de la discusión en las secciones que le preceden, para derivar algunos razonamientos particulares a manera de corolario.

Consideramos que el material reunido ofrece suficientes elementos para desarrollar una polémica sobre las distintas interpretaciones que han procurado especificar el fenómeno social que constata el término "renta" en el contexto urbano capitalista.

Como una anotación al margen de lo anterior, hacemos notar que el común de las observaciones apuntadas por los autores consignados en este trabajo, dan cuenta del suelo urbano en tanto soporte material necesario para la producción de la vivienda, ello por nuestro particular interés por la forma de uso del suelo urbano; así, los lineamientos que circunscriben nuestras formulaciones aluden particularmente a dicha relación.

No teniendo nada más que añadir a nuestras anotaciones, sólo me resta expresar mi profundo reconocimiento a Carlos Núñez Valdés por las observaciones y críticas que ayudaron a la elaboración de esta tesis. A Benjamín, y a Anahí por su apoyo, gracias.

ADVERTENCIAS

1. En esta investigación se adopta el uso del término "plusvalor" asumido por Pedro Scaron, traductor y responsable de la edición con sultada de "El Capital" de Karl Marx, en lugar del definido por Wenceslao Roces como "plusvalía".
2. De las citas que son anotadas a lo largo de este escrito, aquello que se encuentre entre corchetes son aclaraciones nuestras.
3. De la bibliografía consultada, aquella cuya referencia no está en español ha sido traducción nuestra.

SECCION I

LA CONFORMACION DEL DISCURSO TEORICO QUE SIENTA
LAS BASES PARA EL ESTUDIO DE LA RENTA DEL SUELO
URBANO.

El antecedente del cual se desprenden los planteamientos que actualmente tratan de estructurar una interpretación del suelo urbano, proviene de los estudios económicos desarrollados en el siglo pasado que abordan la tierra agrícola. De ellos han trascendido, como precedente más cercano, dos formulaciones teóricas: una es la derivada de los modelos de Von Thünen y Steuart, entre otros, que definen la tendencia neoclásica en el análisis económico del suelo urbano; la otra es la elaborada por Marx, cuyo argumento para el estudio de la sociedad capitalista constituye el fundamento metodológico a partir del cual se pretende integrar una explicación "marxista" de la tierra urbana. Hagamos referencia a ellas.

Por lo que se refiere a la primera, se puede precisar que la posición originaria del pensamiento económico neoclásico considera al comportamiento del mercado en una competencia perfecta, como el contexto donde se debe centrar la investigación económica. Son las relaciones de distribución de "satisfactores sociales" el aspecto de la realidad reconocido como punto de partida para la interpretación económica.

El ordenamiento del análisis económico típicamente neoclásico, considera al comportamiento humano, es decir, las motivaciones individuales, como la fuerza que decide en el mercado.

El fundamento de su teoría de los precios de los bienes es el concepto de "utilidad marginal". Tal cualidad define el valor del suelo, cuya utilidad se deriva de su función de satisfacción.

La interpretación teórica del suelo agrícola que marcó la pauta para la aproximación al suelo urbano fue la expresada por Von Thünen. Este autor estima que todos los terrenos agrícolas son de igual calidad. Asimismo, considera que los costos de producción son constantes y que los costos de transporte de los productos son fijos. Así, con base en ello, llega a la conclusión de que: es la distancia al centro urbano lo que define el valor de la tierra. Según sea la distancia de la parcela agrícola con respecto al centro urbano, los costos de transporte serán diferentes, por lo tanto, se generarán ganancias diferentes; siendo el excedente de la ganancia lo que se apropia el terrateniente como renta.

Con arreglo a lo anterior, Von Thünen considera que según el rendimiento de la producción por unidad de área se elegirá la localización del terreno. Así, el sector con más alto rendimiento que usa más intensivamente la tierra, buscará localizarse lo más cerca posible del centro urbano.

Tal comprensión sobre la tierra agrícola se convierte en el modelo a reproducir en el estudio del suelo urbano. El objetivo de todo ello: comprender la distribución espacial de las actividades económicas.

La otra tendencia es la definida por Marx, quien remite el análisis de la renta del suelo al contexto de las relaciones sociales de producción y reproducción del capital, donde aquella representa una forma concreta de distribución del plusvalor. Así, la renta es concebida como una relación social que tiene como origen la propiedad privada de la tierra.

Punto clave en la teoría formulada por Marx es la mercancía, categoría a partir de la cual efectúa el análisis de la producción social capitalista. La mercancía es entendida como la expresión materializada de una relación social en la cual se intercambia un valor de uso por un valor de cambio; todo ello ordenado por el proceso de producción capitalista.

Marx puntualiza el carácter social de la producción al especificar que la fuente de valor de la mercancía es el trabajo. Con ello se refería, no al trabajo individual, sino al trabajo socialmente necesario para la producción.

Por otra parte, Marx identifica a las relaciones sociales, no como relaciones entre personas individuales, sino como relaciones entre clases. Reconoce dos protagonistas principales que se enfrentan antagónicamente: una por controlar el dominio absoluto de los medios de producción; la otra por quedar desprovista de ellos y por vincularse con aquella —en una desigual correspondencia— a través de la venta de su fuerza de trabajo. Así, los individuos de esta última se convierten en mercancía y se someten a un proceso de explotación, que es lo que explica la generación de un plusvalor.

En el ámbito específico de la producción agrícola, Marx advierte la presencia del terrateniente, como agente social que se interpone en la producción capitalista en el campo; a partir de tal reconocimiento emprende la tarea de esclarecer la relación particular que se da entre el propietario del suelo y el agente que organiza la producción.

En párrafos anteriores se hizo la referencia a la "renta" y se le reconoció como una de las formas concretas en que se distribuye el plusvalor. Al respecto, viene al caso recordar el principio metodológico donde Marx señala que la distribución debe ser entendida, no como una fase autónoma de la producción, sino como un momento del proceso de producción.

La presentación de los instrumentos teóricos citados nos lleva a ser explícitos en la definición del método general que Marx propone para aproximarse al conocimiento de la sociedad: éste consigna que la realidad concreta es el resultado manifiesto de una serie de múltiples determinaciones y a partir de ella se procede a un esfuerzo de representación que conduce, al ser volatilizada —esta representación—, hacia una representación abstracta, misma que se constituirá en la vía para la reproducción de lo concreto.

Sirva lo anterior como presentación mínima y como referencia general para introducirnos un poco más en el conocimiento de esas dos formulaciones teóricas, y entremos en materia.

Capítulo 1 : La Renta del Suelo Urbano, Manifestación de una
Relación de Mercado.

En el marco del análisis económico del suelo urbano iniciado a principios de siglo por Richard Hurd, cuya persistencia se refleja en la amplia gama de prolijos modelos matemáticos conformados con vistas a interpretar y orientar (programar) el desarrollo urbano capitalista, han sido privilegiados los mecanismos que proceden en el mercado, para el análisis de la tierra urbana.

Para tal corriente de pensamiento, la escasez de los bienes o factores de producción es la condición bajo la cual funciona el mercado. Harvey sintetiza esta idea de la siguiente manera: "Un sistema de mercado llega a ser posible en condiciones de escasez de recursos, ya que sólo en estas condiciones puede surgir un mercado de cambio con precios determinados."¹ Dicha premisa es igualmente aplicable para el caso de la tierra. Según lo definió la teoría neoclásica en sus inicios, el carácter escaso de la tierra es la cualidad a partir de la cual ésta, al ser considerada como factor de la producción que no difiere del trabajo o del capital, genera una ganancia.

Predominantemente, los neoclásicos han ordenado su análisis económico a partir del comportamiento y de las motivaciones individuales de los agentes que convergen en el mercado, como la fuente determinante de las decisiones que se efectúan en él. Por ello se ha derivado, como una propuesta de interpretación del uso del suelo urbano, un nivel de análisis en el cual las funciones de utilidad y satisfacción constituyen los atributos del suelo a considerar.

Para los autores que se identifican con los fundamentos señalados, la distribución de los bienes económicos, que es la actividad que

-1 David Harvey, Urbanismo y Desigualdad Social. México, Siglo Veintiuno Editores, 1979. p.144.

tiene lugar en el "sistema de mercado", es abordada con vistas a identificar los factores que definen el precio de los productos, en este caso, de la tierra urbana.

1.1. La Competencia por el Suelo Urbano y la Determinación de la Renta.

Con base en el argumento de que el suelo es un bien deseable por su utilidad (cualidad que está relacionada con el logro de la máxima satisfacción), los economistas neoclásicos se han preocupado por identificar los factores que participan en la determinación de la renta del suelo urbano. De hecho, la explicación que se da de ella ha sido ordenada con arreglo a tratar de precisar, concretamente, el precio de la tierra.

De acuerdo con los estudios sobre el uso del suelo urbano orientados por el principio de "utilidad", el acercamiento a la interpretación de la renta ha estado vinculado con el criterio de "localización" -siguiendo la originaria proposición de los clásicos-. Tal interpretación ha encontrado su mejor presentación a través de la construcción de modelos explicativos.

Inicialmente, el factor "localización" ha sido examinado tomando en consideración los parámetros de "accesibilidad" y "proximidad" al centro urbano. Al lado de este criterio (que ha sido vindicado en últimas fechas por la "nueva economía urbana" norteamericana, iniciada por Mills y Beckmans y continuada por Moses, Dixit, Livesey, entre otros) se ha venido desarrollando una perspectiva de análisis que, además de reconocer las variables señaladas, estima la calidad del medio ambiente que rodea al emplazamiento -por citar solamente el factor en el que más se reincide-, como factor que interviene en la valorización

del suelo urbano. El punto de convergencia en ambos planos es la relación en torno a la cual se desarrolla el análisis: la competencia entre los principales agentes que participan en el mercado del suelo urbano: los compradores y los vendedores.

El principal problema a resolver que se plantea, es el de identificar los factores que determinan la localización individual de la vivienda. La identificación de tales factores tiene como objetivo fundamental el demostrar la articulación que existe entre la oferta y la demanda de terrenos urbanos; confirmación con la cual se pretende hacer patente el origen de la decisión del precio de los mismos. Según ha especificado Richardson: "El precio de los terrenos urbanos y el nivel general de las rentas urbanas están determinados, como el precio de cualquier otra mercancía, por la oferta y la demanda."²

Así, el reconocimiento de la naturaleza específica de los atributos que ordenan la elección de la localización de las actividades urbanas constituye, para los autores identificados con la economía neoclásica, el propósito central en el estudio del suelo urbano ya que esos son los elementos que definen el precio de la tierra.

1.1.1. Localización y Accesibilidad.

De las premisas neoclásicas, aquella que constituye el fundamento a partir del cual ha sido ordenado el análisis económico del suelo urbano es la que consigna la escasez de la tierra. Es en la escasez del suelo donde los teóricos identificados con esta corriente de pensamiento han remitido el origen de la renta del suelo. La escasez, como cualidad de la tierra en el espacio urbano, es considerada como un factor del cual se deriva la valoración del mismo; un terreno urbano permite un alojamiento en tal o cual emplazamiento de la ciudad.

² Harry W. Richardson. Economía del Urbanismo. Madrid, Alianza Universidad, 1975. p.51..

Richardson ha citado textualmente de Chamberlin que 'el factor localización explica la renta de los terrenos urbanos de un modo total ...'³

Por su parte, Goodall expresa que "toda parcela tiene dos características económicas de interés: una cualidad natural y una cualidad de localización"⁴. En relación con esta consideración el autor puntualiza que, en las áreas urbanas, el atributo de la localización es el factor dominante, por la accesibilidad que permite con respecto a diversos satisfactores urbanos.

Desde el punto de vista de la relación que existe entre la localización y la satisfacción que puede ofrecer un terreno urbano, Mills considera que "la renta de la tierra es el precio de los servicios de la misma"⁵. En esta afirmación se encuentra indicada otra particularidad que le confiere valor al suelo urbano: su utilidad.

Según el pensamiento neoclásico, la voluntad humana es el eje en torno al cual gira el sistema económico. Tal supuesto se deriva de la concepción de un sistema económico cuya finalidad es la producción de satisfacciones. En relación con este criterio, Goodall ha especificado que la búsqueda individual de máximos beneficios y satisfacciones es conducida por una decisión racional del individuo; entendiendo esta última como la valoración de las ventajas relativas de varios emplazamientos para el desempeño de las actividades en cuestión, lo que corresponde a una valoración en términos de la utilidad.

Con una interpretación en la que domina el criterio físico-espacial para valorar el emplazamiento de una parcela urbana, la denominada "nueva economía urbana" (que en los años setenta tuvo una notoria resonancia en la economía norteamericana) propone la elaboración de modelos de uso del suelo urbano. En ellos, el análisis de la elección de

3 Idem. p.53

4 Brian Goodall. The Economics of Urban Areas. London, Pergamon Press, 1974. p. 85 .

5 Edwin S. Mills. Economía Urbana. México, Editorial Diana, 1975. p.55.

la localización de las actividades urbanas estima, como cualidad determinante, la "accesibilidad" que existe entre una parcela urbana y el centro donde se concentra la actividad comercial y de producción.

En la elaboración de los modelos de la "nueva economía urbana" se parte de la apreciación (compartida por varios autores) de la ciudad como único centro de actividades comerciales y de producción: el distrito central de negocios⁶. Se reconoce una zona exclusiva de empleo, rodeada por una amplia zona residencial; por ello sus modelos buscan identificar aspectos cuantitativamente demostrables en la determinación de la renta del suelo.

El común de los autores adscritos a la corriente señalada coinciden con Mills al reconocer como criterios para la determinación de la renta, la distancia al centro y los costos de transporte. La idea bajo la cual se combinan esos factores decisivos de la renta del suelo, en los modelos explicativos, está orientada hacia la identificación de un equilibrio locacional.

Según lo ha puntualizado Richardson, para la "nueva economía urbana" "la renta del espacio urbano es el precio de acceso al mercado de trabajo urbano y la competencia por el espacio posibilita al terrateniente para apropiarse de una parte del beneficio de la productividad urbana más alta."⁷

Para demostrar el mecanismo de la decisión de los consumidores sobre la elección racional del emplazamiento de la vivienda, los modelos de la "nueva economía urbana" se basan en el supuesto del funcionamiento de una máxima utilidad de la vivienda, es decir, recurren al empleo de la teoría de la utilidad como argumento explicativo. Con la adopción de esa teoría, se pone de manifiesto el reconocimiento de que existe una real elección por parte del consumidor.

⁶ Aunque también se elaboran modelos multicéntricos; sin embargo, ellos presentan desventajas para el análisis matemático.

⁷ Harry W. Richardson. The New Urban Economics and Alternatives. London Pioner Limited, 1977. p. 25.

Las formulaciones planteadas por la "nueva economía urbana" parten del supuesto de que la renta de la tierra urbana residencial está determinada por la accesibilidad que conserva el terreno con respecto al centro de empleo. Por ello, en la formulación de sus modelos matemáticos predomina el argumento de un "gradiente negativo de la renta (negative rent gradient). Con este concepto se define que "el aumento de la distancia con respecto al distrito central de negocios, está asociado con reducciones en la accesibilidad y, por lo tanto, con rentas más bajas."⁸ En dicho contexto, los analistas reconocen una seguridad en las fuerzas competitivas; fuerzas que únicamente operan movidas por el interés del uso residencial, descartando la posibilidad de competencia entre diversos individuos que pretenden otros usos del suelo.

Según lo ha sistematizado Richardson:

"...Los supuestos comunes de los modelos [de la nueva economía urbana] son drásticos: la ciudad monocéntrica; la concepción de zonas exclusivas: la de empleo (el distrito central de negocios) y la de vivienda (lo que circunda al distrito central de negocios); la ubicuidad de las rentas en relación con el transporte; la ausencia de interdependencia locacional; la continuidad de la renta y la uniformidad en el gradiente de densidad; la implícita seguridad en las fuerzas competitivas; el papel pasivo de las autoridades de planeación."⁹

La formulación de esos modelos marcadamente simplificados, tiene como fuente precursora el modelo elaborado por Von Thünen para el análisis de los terrenos agrícolas. En él precisa que es la accesibilidad al centro urbano el factor determinante de la renta; es decir, considera que la renta disminuye de acuerdo con la distancia.

Esa propuesta que destaca la "accesibilidad" como cualidad fundamental que verifica la localización de un terreno, es desarrollada por quienes son considerados como el antecedente directo de la "nueva economía urbana". Entre ellos destaca, como padre de la moderna econo-

8 Idem. p. 239 .

9 Idem. p. 14 .

mía del suelo urbano, Murd (1903) quien demuestra la influencia de la accesibilidad en el valor del suelo urbano y asegura que el valor de la tierra depende de la proximidad al centro. Posteriormente, para la estimación de la "accesibilidad" al centro, son considerados por Murray Haig (1926) los gastos del transporte, como un factor complementario en la renta. La continuidad de este planteamiento es trazada por Wingo a principios de los sesenta. Estima que la red y los costos del transporte son factores condicionantes del valor de los terrenos urbanos -teniendo en cuenta únicamente el desplazamiento domicilio-trabajo-. A su vez, la proposición anterior es modulada por Alonso; para él los gastos de transporte sumados con la superficie del terreno, más la distancia al centro, determinan el precio del suelo.

El supuesto común que hay detrás de las formulaciones expuestas, es el de la práctica de la competencia perfecta. Esta es identificada como un intercambio de bienes en el mercado donde compradores y vendedores se reúnen en una subasta masiva, libre de restricciones institucionales. En ella se reconoce una conducta racional de estos agentes. Consecuentemente, se considera que existe una información completa del mercado. Además, se parte del supuesto de la entrada y salida de productores y consumidores entre quines no existen fricciones. Todo ello es visto, en suma, desde la perspectiva de la integración de un modelo de equilibrio general de la ciudad.

1.1.2. Localización y Calidad del Medio.

La elección de la localización de la vivienda es valorada a partir de las condiciones físico-espaciales, orientadas hacia la estimación de la accesibilidad que la localización del terreno permite con respecto al centro. Eso consignan diversos autores que se nutren de la teoría neoclásica.

Ya desde finales de los años treinta Homer Hoyt demostró, con base en estudios empíricos, que las áreas de altas rentas en la ciudad se localizan en uno o más sectores de la ciudad --refutando con ello el modelo de círculos concéntricos-. La misma observación es expresada por otros analistas, sin embargo, lo realmente significativo de sus apreciaciones es el haber precisado que, en la determinación del precio de una vivienda, el status del vecindario es un elemento clave en el precio de la residencia.

La consideración del status social del vecindario es retomada por quienes estiman, además de ésta, las "externalidades ambientales" como factores que deben ser incorporados en la valoración del suelo. Con ello dejan a un lado el criterio de que tales factores no se integran como determinantes en el valor de los terrenos urbanos.

Al lado de la apreciación señalada son incorporadas en el análisis otro tipo de circunstancias, a saber: el papel desempeñado por el sector público, los efectos de la aglomeración (la congestión del tráfico, la densidad residencial del barrio) en el análisis de la utilidad de la vivienda. Esta perspectiva es identificada, al menos en norteamérica, como de vanguardia en la economía urbana.

La discusión sobre la posibilidad de que el "gradiente de la renta residencial sea positivo" es el marco en torno al cual gira uno de los cuestionamientos fundamentales que Richardson ha planteado a la "nueva economía urbana". Su crítica defiende la posibilidad de que el valor de la propiedad residencial pueda incrementarse con la distancia, si se toman en cuenta otras cualidades, independientemente de la accesibilidad.

El fundamento de la deducción anotada, se encuentra en la apreciación de una serie de "externalidades ambientales y del vecindario" como cualidades que influyen de manera determinante en la "renta residencial". A ellas las denomina, "rentas de externalidad" (externality rents). Para Richardson, "...una desventaja en la accesibilidad al distrito central

de negocios es acompañada, en contraparte, por un mejoramiento en la calidad del barrio y del medio ambiente. Por ello, la renta total puede disminuir o elevarse con la distancia, de acuerdo con el peso relativo de los dos efectos señalados."¹⁰

Richardson reconoce una competencia entre diversos usos del suelo. Asimismo, revela una preocupación por tomar en cuenta los cambios que tienen lugar en el vecindario así como los cambios implicados en la expansión urbana.

El contexto donde se proyectan las afirmaciones anotadas es el de una competencia imperfecta. Sobre ella Richardson puntualiza la existencia de diferentes mercados del suelo urbano y de vivienda al reconocer una heterogeneidad de terrenos; asimismo, puntualiza las limitaciones que imponen las autoridades de planeación a la competencia.

Otros autores que admiten la existencia de esa misma circunstancia, han identificado en la competencia imperfecta una falta de transparencia en el mercado, argumentando una práctica frecuente de operaciones ocultas; reconocen una conducta irracional por parte de los vendedores al percibir en el mercado del suelo una acentuada tendencia al alza y a la especulación; asimismo, registran un poder desigual entre las partes concurrentes que participan en la decisión de los precios del mercado.¹¹

Lo anterior nos ubica en el reconocimiento de una estructura urbana más compleja. Ello ha conducido, por otra parte, a señalar que existe una insuficiencia en la oferta de terrenos urbanos frente a la demanda, lo que ha motivado a Granelle y a otros autores a definir una "renta de escasez". Este autor también señala que las condiciones del medio social y ambiental determinan, asimismo, la renta. Así, por la importancia de esas cualidades define una "renta de situación".

¹⁰ Idem. p.239 .

¹¹ Cfr. Jean J. Granelle. Espace Urbain et Prix du Sol. Paris, Sirey, 1970. Y Pierre H. Dericke. La Economía Urbana. Madrid, Instituto de Investigaciones Locales, 1971 (Col. Nuevo Urbanismo) Cap. III.

Cabe añadir que la valoración del medio social y ambiental ha sido compartida por otros autores, entre ellos Antoine Bailly.¹²

1.2. La Utilidad y el Uso del Suelo.

En general, en el estudio del mercado del suelo urbano, la relación "localización-accesibilidad" atiende a un aspecto de la realidad urbana identificable y mensurable: los costos económicos directos que implican para una familia el emplazamiento residencial en tal o cual sitio de la ciudad. Para Alonso ellos corresponden, en términos generales, al precio de una extensión de terreno y los gastos de transporte.

A esa correspondencia que se identifica entre la localización y la accesibilidad, otros destacan aquella que existe entre la localización y la calidad social y ambiental del medio, aludiendo con ello a la importancia que reviste el criterio socio-cultural derivado de las preferencias marcadas por el status socio-económico del comprador. Entre esos criterios se han considerado: la calidad del barrio, las posibilidades de vincularse con un lugar de esparcimiento, el panorama, los valores comunes mantenidos por los miembros de la comunidad, etc.

Ambas propuestas interpretativas revelan una tendencia hacia la apreciación de comportamientos particulares. En algunos casos existe la preocupación por abordar la complejidad del espacio urbano, señalando la necesidad de la aproximación a algunos problemas generales de la ciudad con el suelo; entre otros destacan: la densidad de población de ciertas zonas habitacionales, los factores ligados a la legislación territorial y reglamentación de ciertas zonas urbanas. Todas ellas son fuerzas que se identifican como imperfecciones con el mercado del suelo.

¹² Cfr. Antoine Bailly. La Organización Urbana, Teoría y Modelos. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1978. (Col. Nuevo Urbanismo. 28).

Quienes parten del reconocimiento de un mercado imperfecto en la competencia, intentan tener un acercamiento más estrecho con lo urbano, en comparación con aquellos que identifican una competencia perfecta y se preocupan por simplificar las relaciones en torno al suelo urbano. Sin embargo, no se puede afirmar que exista un divorcio entre ambas posiciones analíticas. Si, por un lado, destacan aspectos distintos de la realidad empírica, por el otro, encuentran un punto de coincidencia en la forma como se acercan a ella, es decir, en su fundamento metodológico: el análisis del suelo urbano en el momento de su intercambio.

El elemento subjetivo con el cual están teñidas las apreciaciones de los neoclásicos, llega a deslindar el marco de sus pretensiones analíticas: lograr una captación inmediata de la situación, para depositarla, con ese mismo matiz, en el terreno de la práctica. En esencia, lo que se le critica a esta propuesta, es que todo ello se analice a partir de la teoría subjetiva del valor. A juzgar por ésta, las cosas valen según el valor que se les asigne. En tal afirmación se reconoce como principio fundamental la utilidad. (El valor va a ser medido por la utilidad) Tal criterio de utilidad, en este caso, se hace extensivo a sus propias reflexiones: ponerlas en práctica con vistas a mantener un orden establecido. Todo ello a expensas de una interpretación restringida de la realidad.

Capítulo 2 : La Renta de la Tierra y el Proceso de Producción Capitalista.

El reconocimiento de la renta del suelo como una categoría de la repartición del plusvalor creado por el trabajo social, revela el contexto general donde Marx explica la formación de ésta: el proceso de producción capitalista.

La valorización del capital es concebida por Marx como el principio organizador de la producción, tanto en la industria como en la agricultura; por ello sugiere que la relación que expresa la renta certificada, precisamente, ese proceso de valorización del capital.

Por el momento, baste tomar con discreción la referencia anterior y considérese la reflexión expresada bajo el propósito de advertir que en el análisis de la renta del suelo hecho por Marx, se combinan las categorías teóricas que le permiten determinar el proceso general de producción capitalista. Por ello, la presentación que se hace sobre la concepción de Marx acerca de la renta de la tierra atiende, en términos generales, tal señalamiento; mismo que facilitará el acercamiento al espacio urbano y, más concretamente, al objeto de interés; el suelo urbano.

2.1. Los Principios que Sustenta el Discurso de Marx sobre la Renta del Suelo Agrícola.

La tesis a partir de la cual Marx explica la existencia de la renta del suelo se desprende del principio fundamental de la relación valor-trabajo; con base en ella interpreta las relaciones sociales de producción. La renta de la tierra es, en las relaciones sociales dominadas por el capital, una forma de plusvalor.

Según Marx: "La renta constituye [...] una parte del valor, más específicamente, del plusvalor de las mercancías, sólo que en lugar de corresponderle a la clase capitalista, que lo ha extraído de los obreros, cae en manos del terrateniente que lo extrae del capitalista."¹³

A propósito de las justificaciones hechas por Scarón -traductor de la versión consultada de El Capital- acerca de la traducción del término "merhwert" por "plusvalor", éste especifica en una nota aclaratoria, a partir de una cita de Marx, lo siguiente: "'El valor es trabajo. El plusvalor por ende no puede ser tierra' (Si el valor es trabajo esa forma del plusvalor que es la renta no puede ser tierra, no puede ser otra cosa que plus-trabajo.)."¹⁴

Marx reconoce en la renta de la tierra el mismo origen que la ganancia: el plusvalor. Ambos son, según sus propias palabras, "formas particulares que asumen partes especiales del plusvalor de las mercancías."¹⁵ "Ganancia del capital [...] y renta de la tierra, por tanto, son nada más que componentes particulares del plusvalor, categorías en que éste se diferencia según recaiga en el capital o en la propiedad de la tierra, rúbricas que sin embargo nada modifican su esencia."¹⁶

La esencia de la renta, según Marx, tiene su origen en el plus-trabajo, sea cual sea la forma en que se presente, sea como renta en trabajo, en especie (formas que preceden a las relaciones sociales capitalistas), la renta se expresa como un plusproducto.

En el contexto de las relaciones capitalistas de producción en la tierra, la renta deja de ser la forma normal del plusvalor y del plus-trabajo (forma en que se manifestaba antes de la participación del capital en la agricultura) y pasa a ser un excedente del plus-trabajo. El

13 Karl Marx. El Capital. (Edit. y Trad. Pedro Scarón) México, Siglo veintiuno Editores, 1981. Tomo III. Vol. 8. Cap. XLV. p.980.

14 Idem. (Nota del Editor) p.1200.

15 Idem. Cap. XLIX. p.1059.

16 Idem. Cap. XLVIII. p. 1945.

capital, como organizador de la producción, reclama para sí, como condición para volver a producir, una parte del plusvalor generado en la producción agrícola. La parte del mismo que el capitalista cede al terrateniente como renta, está limitada por la ganancia media (reconocida por Marx como tasa general de ganancia que rige la totalidad de la producción capitalista). Una vez determinada la ganancia media, que corresponde al capital, se define la renta. La renta se constituye como una derivación muy específica del plusvalor: la plusganancia, es decir, el excedente que se desborda por encima de la ganancia media.¹⁷

A través de la limitación que impone la ganancia media -condición que exige el capital en cualquier rama de la producción- restringiendo la renta al excedente del plusvalor sobre aquel que se resuelve en ganancia media, se hace evidente la relación de subordinación del propietario del suelo con respecto al capital. De esta manera es como la organización capitalista de la producción resuelve el inconveniente de la propiedad privada de la tierra, ya que el suelo representa una condición necesaria para la producción agrícola.

Es la propiedad privada de la tierra la condición bajo la cual la plusganancia se transforma en renta. Tal es el fundamento del discurso de Marx. De hecho, reconoce como una generalidad por encima de cualquier forma particular de la renta, que ésta "es la forma económica en la cual se realiza la propiedad de la tierra."¹⁸

El propietario del suelo no desempeña ninguna función concreta en el proceso de producción y su papel se reduce al de receptor de una parte del plusvalor creado por la fuerza de trabajo. Su subsistencia en las relaciones capitalistas de producción lo hace aparecer como resultado histórico de las mismas. Por ello Marx consigna: "Que la propiedad de la tierra conserve formas que admiten el modo capitalista de explotación de la agricultura es un producto del carácter específico de este

17 Cfr. Idem. Cap. XXXVII. p. 816 y el Cap. XLVIII .

18 Idem. Cap. XXXVII. p. 815 .

modo de producción."¹⁹

La participación del propietario de la tierra sobre una parte del plusvalor que se genera en el proceso de producción capitalista, que necesita como agente primordial al suelo, revela, asimismo, la particularidad de la renta en cuanto forma a través de la cual se manifiesta la disposición de la distribución social del plusvalor. La renta, entonces, es una forma de distribución del valor de las mercancías. Así como una parte del valor corresponde a la fuerza de trabajo en calidad de salario; otra al capital en tanto organizador de la producción, como ganancia; aquella que se destina al terrateniente -quien también coopera en el proceso de producción- se resuelve bajo la forma de renta.

En relación con el salario, la ganancia y la renta, Marx precisa: "Estas formas determinadas de distribución [...] suponen determinados caracteres sociales entre los agentes de la producción".²⁰

Según el discurso de Marx, las relaciones de distribución son la expresión del mismo proceso de producción; entonces, aquellas se manifiestan como una faceta de éste; "...el modo determinado de participación en la producción determina las formas particulares de la distribución, en modo bajo el cual se participa en la distribución."²¹ Así, la parte que intercepta el propietario del suelo, en calidad de renta, es el excedente de la ganancia media: la plusganancia. La conformación de ésta está ligada a la forma como aquel -el propietario del suelo- interviene en la producción: subordinado al ordenamiento que impone el capital.

19 Idem. Cap. LI. p.1120

20 Idem. Cap. LI. p. 1119

21 Karl Marx. Introducción General a la Crítica de la Economía Política (1857). México, Cuadernos del Pasado y Presente, 1980. p. 52

2.1.1. La Formación de la Plusganancia

A. La Ganancia Media como Límite que Regula la Formación de la Plusganancia.

En virtud de que Marx reconoce que la magnitud del valor de las mercancías se mide por el tiempo de trabajo socialmente necesario para su producción y no por el tiempo de trabajo invertido de manera individual, así como el considerar que el valor de una mercancía se realiza, no en la fase de su producción, sino en su intercambio, se está subrayando la relevancia del carácter social de la producción capitalista y, por lo tanto, el carácter social de las relaciones que se desprenden de ella.

El carácter social de la producción se revela, en la fase de la distribución del plusvalor, a través del acuerdo que el capital global establece sobre la repartición del plusvalor social, o de la ganancia global. En esa repartición se toma como base la magnitud del capital invertido en la producción, con el fin de asegurar la reproducción de los diferentes capitales individuales que organizan de manera distinta (con diferente composición orgánica del capital) el proceso de producción. De acuerdo con esta necesidad, que se hace evidente en el mercado, se fija una tasa general de ganancia; con base en ella cada capital obtiene la misma ganancia, proporcional a la magnitud del capital invertido.

a. La Ganancia.

Marx define la ganancia como la forma mistificada del plusvalor, como "una forma en la cual se vela y se extingue el origen del misterio

de la existencia del plusvalor."²²

El plusvalor, es decir, la parte del valor de una mercancía en que se representa el trabajo impago, el excedente de valor que crea la fuerza de trabajo y que se apropia el capital, se muestra, ante este último, como una ganancia del propio capital; de esa manera, la relación que este concepto expresa es el grado de valorización del capital adelantado en el proceso de producción, es decir, como si el fundamento del plusvalor fuera el capital y no el trabajo, el plus-trabajo.

Es bajo la forma de la ganancia que el plusvalor aparece transmutado y su origen encubierto. Para el capital, la ganancia es el factor principal de la producción; desde este punto de vista, Marx define la ganancia como "la condición previa para que la formación de los medios de producción se opere en la forma de la producción capitalista...".²³

La relación que resulta de la proporción entre el plusvalor y la suma de capital constante (este último se destina para los medios de producción y las materias primas) más el capital variable (que repone la fuerza de trabajo), es la que expresa la tasa de ganancia.

b. La Ganancia Media.

La producción de mercancías es uno de los rasgos que caracterizan al modo capitalista de producción. Además, según reconoce Marx:

"las mercancías no simplemente se intercambian como mercancías, sino como producto de capitales, que exigen una participación de la masa global del plusvalor, una participación proporcional a la magnitud de los capitales, o igual en caso de tratarse de capitales de igual magnitud."²⁴

22 K. Marx. El Capital. Tomo III. Vol. 6. Cap. II. p.55

23 Idem. Vol. 8. Cap. III. p.1119

24 Idem. Vol. 6. Cap. X. p.222

La referencia anterior nos permite volver de nuevo al carácter social de la producción, al cual nos referíamos anteriormente, para puntualizar que, así como el trabajo privado de los productores es reconocido socialmente y se convierte en trabajo social sólo cuando el producto es igualado como valor con las otras mercancías, es decir, a través del cambio; así también la reproducción de un capital individual está sujeta a la reproducción del capital global. Tal relación se manifiesta a través del intercambio de las mercancías, concretamente en la competencia; allí el producto de un capital individual se define como parte de una fuerza social compleja. Precisamente es a través del cambio y, por lo tanto, en la competencia, donde los capitales particulares se muestran como parte de un capital global y se rigen en función de esa relación.

La nivelación de la tasa de ganancia entre todas las esferas de la producción, con la cual se consigue fijar la tasa general de ganancia, es la relación a través de la cual el capital global consigue la distribución uniforme del plusvalor social, es decir, de la ganancia global producida en un determinado lapso, en relación con la magnitud del capital adelantado en el proceso. Con esta nivelación el capital particular rescata, no el plusvalor producido individualmente, sino la parte del plusvalor social que le corresponde, es decir, la ganancia media, con la cual el capital asegura su reproducción en el sistema económico que lo rige.

Marx argumenta que la diferente composición orgánica de los capitales invertidos en las diversas esferas de la producción y, por lo tanto, las distintas cantidades de trabajo que ponen en movimiento, producen diferentes masas de plusvalor. Por ello:

"las tasas de ganancia que imperan en los diferentes ramos de la producción son originalmente muy diferentes. Esas diferentes tasas de ganancia resultan niveladas, por la competencia, en una ta

sa general de ganancia, que constituye el promedio de todas esas diferentes tasas de ganancia. La ganancia que con arreglo a esta tasa general de ganancia, corresponde a un capital de magnitud dada, cualquiera que sea su composición orgánica, se denomina la ganancia media."²⁵

A través de la nivelación general de la ganancia el propietario de los medios de producción y organizador de la producción obtiene un beneficio proporcional al capital que invierte en el proceso, no en correspondencia con el trabajo que explota. Tal relación expresa la preeminencia del capital, en tanto que es concebido como factor productivo, anteponiéndose éste a la importancia del papel desempeñado por la fuerza de trabajo, única fuente creadora de valor.

c. El Precio de Producción.

Con base en la determinación de la ganancia media, se fija un precio de producción general para cada esfera de producción. Ese precio de producción se constituye á partir de la suma del precio de costo (deducido según las condiciones medias de trabajo en la misma esfera económica) más la ganancia media.

El precio de costo representa el capital efectivamente gastado con vistas a la producción. Este incluye, además de la parte constante y la parte variable del capital —que son la parte circulante—, la fracción del capital fijo que se desgasta durante el periodo de rotación del capital circulante. Es decir, el precio de costo constituye el desembolso de capital. La ganancia media, que es la otra parte que integra el precio de producción, figura como elemento característico fundamental en esta relación. Siendo la tasa general de ganancia el factor que rige

25 Idem. Vol. 6. Cap. IX. p.199

la producción en general, la tasa general de ganancia se erige en elemento esencial en la conformación del precio de producción.

Los precios de producción aparecen como reguladores del proceso de producción capitalista²⁶. Esta tesis apoya la anteriormente citada en la cual Marx consigna que las mercancías, antes que ser consideradas como tales, son estimadas como capitales, por lo tanto, en vez de ser intercambiadas con base en su valor, son cambiadas por otras mercancías tomando en consideración su precio de producción, mismo que, a su vez, está determinado por la ganancia media.

De acuerdo con lo señalado, no es que en la formación de los precios de producción no tenga que ver nada el valor de las mercancías, sino que, por el contrario, es el valor, pero el valor global de las mercancías consideradas en su totalidad, el que regula su precio de producción. Según Marx:

"...puesto que el valor global de las mercancías regula el plusvala global, mientras que éste, en cambio, regula el nivel de la ganancia media y por lo tanto de la tasa general de ganancia —en cuanto ley general o como ley que rige las oscilaciones—, entonces la ley del valor regula los precios de producción."²⁷

Samir Amin refuta la tesis que concibe a los precios de producción como resultantes del proceso de circulación y al valor como una categoría del proceso de producción; argumenta que ambos son momentos del proceso general de producción²⁸. En tal afirmación subyace el planteamiento donde Marx especifica que, en el capitalismo, el valor existe y se realiza por el intercambio y, que el valor de las mercancías se presenta, por lo tanto, bajo la forma de precio de producción.

Acerca de la relación que guardan el precio de producción y la ga

26 Idem. Vol. 8. Cap. LI. p. 1119

27 Idem. Vol.6. Cap. X. p.228.

28 Cfr. Samir Amin. La Ley del Valor y el Materialismo Histórico. México, Fondo de Cultura Económica, 1981. p.16 .

nancia media- , Marx afirma que: "la transformación de los valores en precios de producción no anula los límites de la ganancia, sino que sólo altera su distribución entre los diferentes capitales particulares de que consta el capital social, y la distribuye entre ellos de manera uniforme en la producción en que forman partes de valor de ese capital global."²⁹

Tomando las palabras de Marx (quien se refiere a los precios de mercado; los cuales son regulados por el precio general de producción), resulta válido considerar también la adopción de un solo precio de producción para las mercancías de la misma clase, como la forma en que se impone el carácter social del valor en el modo capitalista de producción.³⁰

Retomando el desglose de categorías a través de las cuales manifiesta el carácter social de las relaciones que se derivan del proceso capitalista de producción, conviene precisar, citando textualmente a Marx, que:

"Todo el proceso de producción capitalista [...] está regulado por los precios de producción. Pero a su vez los precios de producción reguladores están regulados por la nivelación de la tasa de ganancia y la distribución del capital correspondiente a ella, en las diferentes esferas de la producción social."³¹

Entonces, es , finalmente, la ganancia media el fundamento de la producción y la reproducción del capital, en cualquiera de las esferas de la economía capitalista.

29 K. Marx. El Capital. Tomo III. Vol. 8. Cap. L. p. 1092

30 Cfr. Idem. Vol. 8. Cap. XXXIX. p.848

31 Idem. Vol. 8. Cap. LI. p.1119

B. La Plusganancia.

Una vez acordado el precio general de producción para cada esfera económica, de acuerdo con la composición media (orgánica) que prevalece en cada una de ellas, todos los productores de mercancías se organizan técnicamente, de manera que en todas ellas se realice la ganancia media como condición fundamental que rige la formación del precio de producción (además de recuperar el capital adelantado).

Sucede también que, en las diversas esferas de la producción, ciertos capitales particulares o, incluso, en una determinada esfera se genera una ganancia que excede la ganancia media, es decir, una plusganancia. Ello sucede porque se genera un excedente de trabajo superior al que rigen las condiciones medias, lo que corresponde al logro de una productividad excepcional.

En relación con la formación de la plusganancia Marx reconoce que:

"toda plusganancia normal, es decir, no producida por operaciones fortuitas de venta o por fluctuaciones en el precio de mercado, está determinada por la diferencia entre el precio de producción individual de las mercancías de este capital particular y el precio de producción general que regula los precios de mercado que alcanzan las mercancías del capital de esa esfera de la producción en general."³²

2.1.2. La Transformación de la Plusganancia en Renta.

En las actividades económicas que necesitan del suelo como condición fundamental de la producción, como es el caso de los productos

32 Idem. Vol. 8. Cap. XXXVIII. p.826-827

agrícolas que analiza Marx, se realiza un excedente de plusvalor por encima de la ganancia media, la plusganancia, la cual se transforma en renta. Ello ocurre porque existe la propiedad del suelo que obliga al productor capitalista a ceder una parte de la ganancia —es decir del plusvalor generado por la fuerza de trabajo— al propietario de la tierra a cambio del derecho de uso del suelo.

Según Marx, la renta de la tierra, cualquiera que sea la forma específica de ésta, presupone una propiedad del suelo. "La renta del suelo es la forma en la cual se realiza económicamente la propiedad de la tierra, la forma en la cual se valoriza."³³ Por tal razón, en la esfera de la producción agrícola, la renta es una condición necesaria para poder producir sobre la tierra.

La porción del plusvalor que se convierte en renta se define a partir del excedente generado por encima de la ganancia media. Esta relación pone de manifiesto que en la producción agrícola, la división del plusvalor en ganancia para el arrendatario capitalista y renta para el terrateniente, encuentra sus límites en la tasa general de ganancia. Es con base en el acuerdo que el capital establece, para todas las ramas de la actividad económica, que se fija la renta. Es el trabajo social —que se efectúa en la "producción global— el que determina la renta. "El nivel de la renta del suelo [...] se desarrolla en el curso del desarrollo social como resultado del trabajo social global."³⁴

El propietario del suelo sólo se limita a participar como receptor del excedente del plusvalor sobre la ganancia media. Aparentemente éste no desempeña ninguna función en el proceso de producción, y pareciera que la porción de plusvalor que se le asigna como renta, tuviera su origen en el carácter jurídico de la propiedad de la tierra, al no intervenir activamente en la producción, sin embargo, Marx también especifica que el propietario del suelo desempeña un papel en el proceso ca-

33 Idem. Vol.8. Cap. XXXVII. p.1051

34 Idem. Vol. 8. Cap. XXXVII, p.819

pitalista de producción en tanto personificación de una de las condiciones esenciales de la producción.

El propietario es el resultado histórico y persiste como producto del carácter específico del modo capitalista de explotación de la agricultura, así como también lo son la fuerza de trabajo y el capital de la producción capitalista en general. Entonces, la propiedad de la tierra, de la misma forma que el capital y el trabajo, participan como fuente mediante la cual una parte del valor, específicamente del plusvalor, se transforma en renta.³⁵

En Marx resulta claro que la propiedad de la tierra no es la causa por la cual se crea la plusganancia (ésta seguirá existiendo aún sin la presencia de la propiedad del suelo), pero sí es la que motiva la transformación de la plusganancia en renta.

Marx define dos tipos de renta en la producción agrícola; la renta absoluta y la renta diferencial. Identifica el origen de ambas formas en el trabajo y, por lo tanto, en el valor que crea la fuerza de trabajo en esta esfera particular de la producción.

2.2. El Tránsito de lo Rural a lo Urbano. La Aproximación a una Problemática Espacial Distinta.

El acercamiento al razonamiento formulado por Marx sobre el suelo agrícola, se ha dirigido a esclarecer la forma económica como se realiza la propiedad privada de la tierra. Tal explicación es planteada dentro del contexto general en el cual el suelo se considera como un instrumento de producción. Esa facultad define su valor de uso. También se le reconoce al suelo un segundo valor de uso: el ser soporte pasivo de medios de producción, circulación y consumo; a saber, de fábricas, bancos, comercios, viviendas, etc.

³⁵ Cfr. Idem. Vol. 8. Cap. XLVIII. p.1051

El contexto espacial urbano capitalista no se ajusta a las capacidades del suelo señaladas; ellas imponen limitaciones profundas para la comprensión misma de la ciudad y del sustrato material que la sustenta. Por ello, a partir de la explicación desarrollada por Marx, sobre la producción capitalista, se ha definido un tercer valor de uso del suelo para dar cuenta de la función que desempeña la tierra urbana en términos de "su capacidad de aglomerar, o sea de combinar socialmente medios de producción y medios de reproducción de una formación social." ³⁶

Tras la definición anotada subyace el fundamento teórico y metodológico para comprender a la ciudad capitalista y el desempeño que en ella tiene el suelo urbano. De este fundamento se hará referencia en los puntos siguientes.

2.2.1. La Ciudad Capitalista y el Suelo Urbano.

El acercamiento al estudio del suelo urbano desde la perspectiva de las relaciones sociales que se establecen en torno a él, necesita del vínculo explicativo primordial con el contexto físico-social que lo define: la ciudad capitalista.

Retomando la apreciación que plantea Folin para el crecimiento urbano, consideramos importante reconocer como premisa metodológica para abordar el estudio del suelo urbano, la tesis de que éste "...sólo puede ser valorado a partir de aquello que transforma ese modo de ocupación del suelo en específico del proceso de producción y reproducción del capital." ³⁷

El modo de producción capitalista, tal como lo reconoce Marx, se ha desarrollado con base en la "cooperación", forma histórica peculiar

³⁶ Jean Lojkin. El Marxismo, El Estado y la Cuestión Urbana. México, Siglo Veintiuno Editores, 1977. p.157.

³⁷ Marino Folin. La Ciudad del Capital y otros Escritos. Mexico, Ediciones G. Gili, 1977. p.63.

de este nivel de desarrollo de las relaciones sociales que obedece a las necesidades de la producción de plusvalor.³⁸ Esta forma básica de organización de la producción ha conformado un espacio físico que, precisamente expresa el grado de desarrollo alcanzado por las fuerzas productivas: la ciudad capitalista.

La ciudad como resultado del proceso de urbanización capitalista, según la define Topalov,³⁹ adquiere una singular importancia en las formaciones sociales dominadas por el capital, en la medida en que participa, como fuerza productiva, en el proceso de creación de plusvalor.

Desde la perspectiva del materialismo histórico, se plantea que la ciudad capitalista es una forma de cooperación compleja, una fuerza productiva para el capital, porque en ella se concentran las condiciones generales de la producción, es decir, las condiciones generales necesarias para la producción y la reproducción del capital y de la fuerza de trabajo.

Las condiciones generales de la producción son, concretamente, los denominados medios de consumo colectivos, necesarios para la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo. Entre ellos citamos los equipamientos viales, recreativos, sanitarios, escolares, entre otros.⁴⁰

También entre los medios de consumo colectivos están considerados los medios de circulación social -bancos y comercios- y los medios de circulación material -comunicaciones y transportes- .

En suma, esos elementos constituyen las condiciones necesarias para la reproducción global de la formación social capitalista. Junto con ellas, la concentración tanto de los espacios de producción del capital como los soportes de reproducción simple de la fuerza de trabajo -la vivienda- producen un modo de aglomeración específico, y en su totalidad le confieren un valor de uso complejo a la ciudad.

38 Cfr. K. Marx. El Capital. Tomo I. Vol. 2. Cap. XI.

39 Christian Topalov. La Urbanización Capitalista. México, Edicol, 1979.

40 Sobre los medios de consumo colectivos véase Lojkins, Op. Cit. Cap.2.

La aglomeración de las condiciones generales de la producción del capital, expresa el proceso de socialización el cual, iniciado en el interior de la unidad de producción, se vierte en el espacio urbano, permitiendo una forma de articulación espacial en la ciudad que la convierte a toda ella en una fuerza productiva para el capital.

La forma de cooperación que expresa la ciudad, tiene como base, precisamente, el proceso de socialización que se efectúa tanto en el nivel de las condiciones generales de la producción, como en el nivel del espacio que abarca la misma ciudad. Desde este punto de vista, Lojkin define a la ciudad como el resultado de esa doble socialización.⁴¹

Ciertamente, por la importancia que refleja el proceso de socialización en la ciudad capitalista, el suelo adquiere un valor de uso. Tal como lo especifica Lojkin, el valor de uso del suelo urbano radica en "su capacidad de aglomerar, o sea de combinar socialmente medios de producción y medios de reproducción de una formación social".⁴² Esos medios toman la forma de soportes materiales específicos, es decir, de objetos inmobiliarios: la vivienda⁴³, los equipamientos de consumo colectivos, los comercios, los bancos, las oficinas al servicio de capitales privados y la industria, etc..

Según Topalov, la producción y la circulación de cada uno de los objetos inmobiliarios consignados, se efectúa de manera independiente de los otros; asimismo, su producción sólo obedece a la búsqueda de la ganancia privada de cada capital individual. Estos procesos autónomos que concurren en la ciudad y que integran el conjunto de elementos que se aglomeran en el espacio urbano, constituyen, a su vez, el obstáculo fundamental a la socialización de las condiciones generales de la producción. Dicha situación, identificada por Topalov, revela la contradicción inherente a la propia ciudad capitalista.

41 Cfr. J. Lojkin. Op. Cit. p.148.

42 Idem. p. 157.

43 Se asegura que el uso habitacional del suelo es la forma de utilización predominante de la tierra urbana.

En relación con el citado reconocimiento Topalov afirma que:

"...la urbanización capitalista es ante todo una multitud de procesos privados de apropiación del espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción del capital. En consecuencia, la reproducción misma de esas condiciones generales, urbanas, de la producción capitalista se transforma en problema. No se las puede garantizar. De allí la contradicción entre el movimiento de socialización capitalista de las fuerzas productivas y las relaciones mismas de producción capitalista."⁴⁴

La anarquía en el espacio urbano es el fenómeno que expresa esa contradicción entre la socialización de la ciudad y la lógica de implantación espacial de cada capital según Lojkin, y, al igual que éste, Topalov advierte que la búsqueda de la ganancia privada que rige esa lógica, representa uno de los límites a la socialización racional en la ciudad -tal como se da en el interior de la unidad de producción-. Asimismo, a juzgar por estos autores, la renta del suelo figura también como límite que se opone a la reproducción de la ciudad como valor de uso complejo.

Lojkin explica que el obstáculo de la renta del suelo surge de la propiedad privada y fragmentada de la tierra que tiene que enfrentar el consumo colectivo del suelo en la ciudad, en la medida en que el valor de uso de la tierra urbana radica en su capacidad de aglomerar y combinar socialmente los medios de producción y reproducción del capital. A este valor de uso se opone la renta del suelo como límite, el cual se refleja en la segregación del espacio urbano.

Por su parte, Topalov puntualiza lo que corresponde a los conflictos que reproduce la renta del suelo en el marco de la ciudad capitalista y señala que la renta de la tierra es un reflejo de la explotación privada de los valores de uso urbano, misma que se opone a la formación

de esos valores. De acuerdo con este autor, la renta funciona como mecanismo de asignación espacial de actividades, al igual que éstas últimas determinan la renta del suelo urbano.

Con respecto a lo anterior cabe señalar que: el suelo manifiesta, en la ciudad capitalista, el propio movimiento del capital, por lo tanto, es el capital el que ordena al espacio urbano, no la renta del suelo; ésta sólo es resultado de aquél. Al respecto Topalov afirma que si "...existe la renta del suelo es porque existe la diferenciación en el espacio de las condiciones en cuanto a la valorización de los capitales. Si existe la renta del suelo actualmente es porque existe el uso capitalista del espacio..."⁴⁵

De acuerdo con los citados autores, de los dos límites que se oponen a la socialización del espacio urbano y que dan origen a la anarquía y a la segregación del mismo, resulta un desarrollo desigual del espacio en la ciudad. Sin embargo, lo que para ellos representa un obstáculo a la efectiva planeación urbana que asegure la reproducción de la ciudad y, por lo tanto, una contradicción que genera la propia ciudad capitalista, para Lipietz esos elementos negativos (sic) integran dos componentes de un proceso total que, a nivel espacial, reproducen la división del trabajo que domina en la organización de las relaciones sociales de producción y que llama "división económico-social del espacio".

La división económico-social del espacio, dice Lipietz "es el efecto sobre la sociedad urbana de la totalidad de las instancias de la formación social (dominada por el capital)."⁴⁶

El concepto de Lipietz alude a la división del trabajo que tiene lugar en el interior de la ciudad misma, en tanto que ella es una forma de cooperación de la cual resulta una nueva fuerza productiva.

De manera más precisa, Lipietz reconoce, por un lado, la expresión espacial de la "división técnico-económica del trabajo" que impera en el nivel de las fuerzas productivas y de las relaciones de produc-

45 Idem. p.35

46 Alain Lipietz. Le Tribut Foncier Urbain. Paris, Maspero, 1974. (Documents et Recherches d'Economie et Socialisme 6) p.23 .

ción. Del mismo modo como se da la separación técnica de actividades en el proceso de producción (y concentración de la misma) que tiene comienzo desde la manufactura⁴⁷, así también en la ciudad capitalista se da una división técnico-económica del espacio; una división espacial de actividades, es decir, una separación de zonas comerciales, zonas para la industria, zonas para habitar, etc.

Por otra parte, la división social del trabajo que domina en el nivel de las relaciones sociales de producción, se reproduce en el espacio urbano como una división social del espacio. Esta se hace evidente a través de la diferenciación de espacios habitacionales según la clase social. Así, ambas situaciones convergen en la conformación de la denominada "división económico-social del espacio".

Para Lipietz la "división económico-social del espacio" tiene una importancia central: es el contexto donde se ubica la renta del suelo urbano.

La conformación del espacio urbano, según Lipietz, es la manifestación del proceso de producción social; por ello considera al modo de ocupación del suelo como la expresión de su propio carácter social. De acuerdo con tal apreciación se puede precisar que, lejos de aparecer como límites a la socialización del espacio urbano, capital y propiedad del suelo urbano la rigen y la modelan, dando forma incluso al aspecto específico que toma el proceso de socialización de la ciudad capitalista. Esta es la tesis a partir de la cual será comprendido el suelo urbano.

En tanto soporte físico de una fuerza productiva para el capital, como lo es la ciudad, el suelo urbano es, al igual que aquella -según se ha especificado hasta ahora-, producto de una relación dominada por el proceso de producción y reproducción del capital. Esa relación social es la que se ha identificado -en la ciudad- como proceso de socia-

47 En la etapa de la manufactura predomina la división del trabajo en el proceso de producción y la cooperación de oficios antes separados. Cfr. K. Marx. Op. Cit. Tomo I. Vol. 2. Sección Cuarta. Cap. XII.

lización de las condiciones generales de la producción del capital; proceso que a su vez a suscitado una socialización del espacio urbano. De esta relación social se desprende el valor de uso del suelo urbano que reconoce Lojkin: su capacidad de aglomerar, de combinar socialmente los medios de reproducción del capital y de la fuerza de trabajo.

Según lo han expresado los tres autores confrontados, la tierra urbana es un elemento que queda subordinado al proceso global de creación de plusvalor. En esta afirmación conviene precisar que, si bien el proceso de creación de plusvalor es ordenado por el capital, y la propiedad privada de la tierra aparenta ser un elemento que enfrenta el capital, (por obedecer aquella, en apariencia, a una relación ajena a la ley del valor,⁴⁸ a una relación apoyada en un derecho jurídico), entonces el suelo urbano no puede ser comprendido al margen de las relaciones sociales capitalistas.

Puesto que no es producto del trabajo individual, el suelo urbano es el fruto de las relaciones sociales que se desarrollan en la ciudad. El suelo, entonces, en el contexto urbano es el resultado del trabajo social, mismo que perfila el proceso de socialización del espacio y de las condiciones necesarias para la reproducción del capital y de la fuerza de trabajo.

Puede decirse, entonces, que el suelo urbano es portador de relaciones de producción porque, precisamente, es resultado de esas relaciones que se combinan en la ciudad. Con base en el planteamiento hecho es posible referirse al "valor del suelo urbano".

A partir del reconocimiento de la forma cualitativa que manifiesta el valor, como la entiende Rubin, es decir, como "forma social", como ex

⁴⁸ Para Marx, la ley del valor es la ley que rige el proceso de producción en las relaciones sociales capitalistas, según éstas "los productos, cuando son mercancías, tienen un valor, que tal valor es medible, que es la medida es la cantidad de trabajo abstracto socialmente necesario para su producción, y que esta cantidad es la suma de las cantidades de traba

prasi6n de las relaciones sociales de producci6n entre las personas, es decir, teniendo en cuenta que el valor "no es una propiedad de las cosas, sino una forma social que adquieren las cosas por el hecho de que las personas entran en determinadas relaciones de producci6n mutuas a trav6s de las cosas."⁴⁹ A partir de tal reconocimiento derivamos la tesis de que el suelo urbano tiene un valor. Consecuentemente, en el marco de la ciudad capitalista, el valor de uso del suelo expresa una forma particular de relaciones de producci6n; este valor de uso es creado y surge de las relaciones sociales capitalistas.

jo directo e indirecto (transmitido) insumidas en el proceso de producci6n." Samir Amin. La Ley del Valor y el Materialismo Hist6rico. M6xico Fondo de Cultura Econ6mica, 1981. p. 14 .

49 Isaac Ilich Rubin. Ensayo sobre la Teorfa Marxista del Valor. Cuadernos del Pasado y Presente, 1980. p.122.

SECCION II

PROPUESTAS ACTUALES PARA LA INTERPRETACION
DE LA RENTA DEL SUELO URBANO.

Entre las formulaciones teóricas o interpretaciones que en los últimos años se han desarrollado en torno a la renta del suelo urbano, destacan aquellas que de alguna manera se han integrado o pueden ser integradas en una polémica sustancial acerca del problema. Por un lado, podríamos identificar a un grupo de investigadores que han destacado en el continente europeo, al intentar estructurar un discurso propio para la renta de la tierra urbana. Por otra parte, se podría hablar de un grupo de latinoamericanos que han procurado, cada uno por cuenta propia, un acercamiento al análisis de la renta del suelo urbano. Y no olvidamos a otros, como los autores marxistas norteamericanos, que fueron pasados por alto casi de manera involuntaria, debido a las limitaciones en cuanto al acceso de las fuentes informantes.

La forma como ahora son presentadas las propuestas de interpretación, bien podría ser refutada si nos fijáramos en el criterio geográfico únicamente. Tal decisión obedece, esencialmente, a una intención práctica; representa un criterio de diferenciación elemental que puede ser aceptado desde el punto de vista de que, la particular orientación que toma la interpretación del suelo urbano puede hallar una parte de su justificación en el contexto social de referencia del cual se parte.

Será mejor dejar planteado en esos términos el intento de dar respuesta a tal cuestionamiento previsible, esperando encuentre cumplida contestación a lo largo de esta SECCION II.

Capítulo 1 : El Intento por Definir las Relaciones Sociales de las Cuales Surge la Renta de la Tierra Urbana en las Ciudades Europeas.

Atendiendo muy particularmente a las relaciones sociales que determinan la formación de la renta del suelo urbano, los autores que se integran a la corriente de la "nueva sociología urbana francesa" han desarrollado, a partir de los años setenta, proposiciones teóricas con la intención de ordenar un discurso global, capaz de dar explicación cabal de la relación de la cual surge la renta de la tierra urbana, a partir de las formulaciones teóricas de Marx.

Se ha procurado reunir en este Capítulo un grupo de autores franceses cuyos planteamientos han suscitado -en la mayoría de los casos- observaciones y críticas entre los mismos. De ellas, cada cual intenta pasar hacia una explicación certera del asunto. De modo que, en cierta forma, a través de sus evaluaciones asistimos a un proceso de estructuración de una determinación teórica que busca dar cuenta, en rigor, del origen de la renta del suelo urbano.

1.1. El Dilema de la Caracterización de la Renta del Suelo Urbano.

Entre las propuestas formuladas por los marxistas franceses, aquellas que trazaron las primeras apreciaciones en el campo del análisis teórico de la tierra urbana, sugirieron una particular interpretación del discurso de Marx sobre la renta del suelo agrícola. Tal interpretación los llevó a plantear una explicación del suelo urbano apoyada en la idea fundamental de caracterizar a la relación que confirma, en el es

pacio urbano, aquella que Marx identificó en el campo agrícola. El interés de ciertos investigadores se orientó a reconocer y verificar, en los terrenos urbanos de los años setenta, la articulación social referida por Marx en su concepto de la renta agrícola (concepto contextualizado en la segunda mitad del siglo XIX).

La perspectiva que se presenta en este apartado, aborda dos situaciones específicas: el alquiler de soportes habitacionales y el arrendamiento de locales comerciales. Intentemos precisar los criterios sugeridos bajo esta apreciación.

1.1.1. ¿Es el Alquiler de Edificios de Habitación la Relación que Evidencia el Origen de la Renta Urbana?

La intención de identificar la relación de la cual procede la renta del suelo urbano lleva, inicialmente, a desarrollar una interpretación de la forma particular como se vinculan el propietario y el demandante de tierra urbana. Para dar con ello, el planteamiento sobre la renta del suelo urbano sugerido por Alquier, se apoya en las formas particulares de renta descritas por Marx en su análisis sobre la renta de la tierra agrícola.

Para Alquier, la identificación de las formas particulares de la renta en el espacio urbano, se erige en propósito fundamental de su investigación. Para ello, parte de la idea de que "...en el espíritu de Marx, los mecanismos que había estudiado a propósito de los terrenos agrícolas podrían ser aplicados en general a los terrenos para construcción"⁵⁰

Con el interés de estructurar su interpretación, Alquier retoma las apenas esbozadas disertaciones expresadas por Marx sobre el suelo edificable; en ellas consigna el autor que:

⁵⁰ François Alquier. "Contribución al Estudio de la Renta del Suelo Urbano"; texto traducido al español por Martha Kaplan. Tomado de Espaces et Societé, Num. 2. Mars 1971. p.1

"...el fundamento de su renta [se refiere a la renta de la tierra con fines de edificación], al igual que la de todos los predios no agrícolas, está regulado por la renta no agraria propiamente dicha (...) Esta renta se caracteriza, en primer lugar, por la influencia preponderante que la ubicación ejerce en este caso sobre la renta diferencial (...); en segundo lugar, por el carácter palpable de la total pasividad del propietario, cuya actividad consiste solamente (...) en explotar los progresos de la evolución social (...), y finalmente por el predominio del precio monopolista en muchos casos, en especial de la más desvergonzada explotación de la miseria..."⁵¹

El recuento de los tres puntos señalados por Marx, parece tener como propósito esencial, en el estudio de Alquier, el denotar la visión con la cual Marx se aproximó a la renta del suelo urbano. Sin embargo, esos tres puntos no son desarrollados por el referido autor francés.

Acorde con la intención de demostrar la aplicabilidad de las formulaciones expresadas por Marx para el análisis de la renta del suelo agrícola, Alquier retoma esas formulaciones para elaborar una explicación sobre la renta del suelo urbano. Esas formulaciones consignan que son tres los factores que originan la renta, veamos cuales son.

Primero: la localización y la fertilidad. Ambas son estimadas como cualidades inherentes al propio terreno; ellas permiten, en la producción agrícola, la obtención de una sobreganancia, la cual, a su vez, es el resultado de la diferencia del precio de costo individual del producto en relación con su precio de venta. Tal sobreganancia es la que se apropia el terrateniente y es denominada renta diferencial I.

Segundo: la inversión de capital. La inversión de capital en un terreno por parte del arrendatario capitalista, hace posible la obtención de una sobreganancia que es captada por el propietario de la tierra en forma de renta. A ella se le identifica como renta diferencial II.

Tercero: el obstáculo de la propiedad privada del suelo. El derecho de retención de la tierra en su incorporación a la producción sustentado en el derecho jurídico de la propiedad privada del suelo, hace surgir la renta absoluta. Ella, dice Alquier, "...se fundamenta en la superioridad del valor de un producto por encima de su precio de producción y en la existencia de la propiedad privada del suelo."⁵²

De acuerdo con la lógica de nuestro autor, los factores descritos para la tierra agrícola se reproducen en el suelo urbano: 1) la localización y la fertilidad son las condiciones que originan la renta diferencial I; para el caso de la fertilidad, la estima con base en el coeficiente de ocupación del suelo (acepción administrativa usada en Francia para reglamentar la capacidad de construibilidad de un terreno). 2) La inversión de capital, por parte del capital constructor-promotor, en un terreno alquilado, no es frecuente en el suelo urbano. De acuerdo con la decisión de nuestro autor, esta fuente que permite la formación de la renta diferencial II es nula en el contexto urbano. 3) El derecho de retención de la propiedad privada de la tierra urbana genera una renta absoluta.

Hecha la presentación del reconocimiento expresado por Alquier, conviene detallar la manera como entiende la renta absoluta, pues los argumentos que se manejan para fundamentarla se convierten en el punto central en el análisis desarrollado por este autor, en el contexto urbano.

En el estudio de Alquier, la renta absoluta que se genera en el suelo urbano es identificada a través de una relación muy particular -estimada por nuestro autor como predominante en las ciudades francesas de los años setenta- : el alquiler de la vivienda. Dicha relación implica el pago de un "tributo" que el inquilino debe pagar a cambio del derecho de tener un lugar donde habitar.⁵³

Para nuestro autor, resulta absolutamente indispensable hallar la

52 F. Alquier. Op. Cit. p.11 .

53 Cfr. Idem. p.23 .

relación social análoga a la que Marx identificó en el estudio del campo agrícola, en el análisis del suelo urbano. Por lo tanto, dado que se habla de un propietario del suelo agrícola que cede temporalmente en arriendo, a un agente capitalista, el derecho de explotar el terreno, a cambio de obtener una parte de las ganancias realizadas en la producción; Alquier considera primordial identificar esa relación en el espacio urbano. A partir de tal razonamiento deduce que es el arrendamiento de un edificio para habitar donde se reproduce la relación anotada.

Para demostrar lo anterior, el autor francés argumenta que sólo en apariencia el arrendamiento de la vivienda tiene que ver con la relación entre el inquilino-consumidor y el propietario del edificio y que, en esencia, es a través del pago del alquiler donde se estrecha el vínculo entre el propietario del terreno edificado y el capitalista al cual vende su fuerza de trabajo el supuesto inquilino. En este caso, no se trata del capitalista que explota la tierra, sino del capitalista en general que ordena toda unidad de producción. Esto es lo que deducimos de la consideración de Alquier.

Podemos seguir rastreando la lógica que subyace a la propuesta de nuestro autor y suponer que su razonamiento se guía con base en un refinamiento como el siguiente: de que el capital industrial, supongamos, es tá ligado al terrateniente a través de la fuerza de trabajo, cuyo trabajo vivo es comprado por el explotador industrial supuesto. En términos concretos ello quiere decir que si el valor de cambio del trabajo vivo se expresa bajo la forma de salario, y si este salario es el equivalente al costo de la reproducción inmediata del trabajador, y, justamente, una de las necesidades que cubre la reproducción inmediata es la vivienda, entonces, el terrateniente se relaciona con el agente capitalista industrial, a través de la parte del salario que el trabajador destina para el pago del alquiler de la vivienda. Ese pago viene a constituir la fuente de la renta absoluta en el suelo urbano:

Como un agregado a lo anterior añadimos que Alquier reconoce lo que sucede en el espacio urbano bajo la apreciación de que:

"... el propietario ya no concede la explotación de su suelo a un explotante capitalista para permitirle obtener plusvalía de una fuerza de trabajo comprada en otra parte -tal como ocurre en la agricultura o durante el periodo de construcción- sino a un inquilino, que, por medio de un alquiler que comprende en particular la renta del suelo, paga el derecho de ser alojado."⁵⁴

Finalmente, de todo lo anterior cabe volver a referir que Alquier deduce la formación de la renta absoluta del alquiler de un inmueble ya existente, cuyo proceso de producción es algo que no cabe en sus observaciones. Con esto cubrimos un primer punto que distingue la propuesta de este autor.

El segundo punto que es necesario subrayar en el texto de Alquier, se refiere a que éste reconoce una tendencia a la fragmentación experimentada por la propiedad del suelo en la aglomeración urbana. Tal observación la contrasta con la propiedad de la tierra en el campo agrícola.

Según este autor, mientras que en la agricultura la explotación capitalista muestra una propensión a la concentración de la propiedad del suelo, en la ciudad "la ausencia del capitalista que explota los terrenos urbanos -al menos en el sentido del esquema descrito por Marx- impide tal concentración."⁵⁵ Esa tendencia que se refleja en la "atomización" de la propiedad del suelo urbano es, para Alquier, la manifestación de la forma diferente como se produce la renta de la tierra en la ciudad -en comparación con el campo-. En la ciudad, incluso, la reglamentación de alquileres obliga a la venta del inmueble, ya que se obstaculiza la recuperación del capital invertido en el edificio y la obtención de la renta del suelo.

54 Idem. p.22 .

55 Idem. p.25 .

Por otra parte, Alquier habla de una tendencia a la desaparición del capital explotador del suelo urbano. Por tal razón deduce la ausencia de renta diferencial II. Asegura que "...son las condiciones de la vida urbana [las que] contribuyen a la difusión de la propiedad del suelo, en su dispersión y su atomización."⁵⁶

De lo referido hasta el momento, estimamos necesario insistir en el planteamiento que destaca Alquier en su análisis: la relación social con base en la cual sustenta la renta absoluta de la tierra urbana: el alquiler de la vivienda. Para ello trataremos de puntualizar algunos aspectos conceptuales de la renta absoluta concebida por Marx. Asimismo, será necesario evocar las observaciones particulares que este último precisó acerca de la relación del alquiler. Todo ello con el propósito de verificar el fundamento metodológico del planteamiento abordado en este apartado.

En el campo agrícola Marx expresa que la renta absoluta es el resultado de una relación social muy concreta: la propiedad privada del suelo. Siendo la tierra un bien natural, escaso y necesario para la producción agrícola y extractiva, el derecho de la propiedad privada sobre ella le otorga al terrateniente el poder de sustraerla de la explotación.⁵⁷ Esta posibilidad le permite al propietario, al ceder su parcela en arriendo al capitalista -quien la incorpora en la producción-, interceptar una parte del valor, específicamente del plusvalor contenido en el producto del suelo y creado por la fuerza de trabajo.

La situación descrita es resuelta a través de una baja composición orgánica del capital invertido para la explotación del suelo -dice Marx-; tal composición pone en movimiento una alta cantidad de trabajo, de este último resulta un producto con un elevado valor, por lo tanto, un excedente de plusvalor que se destina al terrateniente en forma de renta.

⁵⁶ Idem. p.26 .

⁵⁷ Cfr. K. Marx. Op. Cit. Tomo III. Vol. 8 Cap.XLV. p.926

Con base en esta circunstancia específica Marx afirma que "...la renta absoluta, emanada del excedente de valor [del producto agrícola] por encima del precio de producción, es sólo una parte del plusvalor agrícola, la transformación de ese plusvalor en renta, la intercepción del mismo por parte del terrateniente."⁵⁸

Alquier, por su parte, intenta demostrar, a partir de la aparente relación de "tributo" que refleja el alquiler de un edificio de habitación, la existencia de la renta absoluta en el suelo urbano. Con base en el principio de la ley del valor, encuentra el origen de esa renta no en el plusvalor contenido en el producto del suelo, -generado por el obrero de la construcción-, sino en el valor creado en otras esferas de la producción, entre ellas la industrial. Entonces, ese valor (cuya expresión monetaria es el salario) es la que paga el alquiler de la vivienda.

Nuestro autor acoge la posibilidad de que la renta provenga del plusvalor que la fuerza de trabajo genera en la rama de producción que la explota, sólo en el caso de que este plusvalor -que para el capitalista se traduce en ganancia- se altere, disminuyendo su masa cuantitativamente debido a las presiones por el incremento salarial necesario para solventar el pago de la vivienda.

Para insistir en el asunto, se hace necesario volver a Marx allí donde especifica que:

"...en la práctica, aparece como renta de la tierra todo cuanto le paga el arrendatario al terrateniente en forma de arriendo a cambio de la utilización para cultivar el suelo. Cualesquiera que sean las partes constitutivas de este tributo, cualesquiera que sean las fuentes de las que provenga, tienen en común con la renta del suelo propiamente dicha que el monopolio de una porción del planeta capacita al terrateniente para percibir el tributo, para imponer esa tasa (...) es probable que bajo el arriendo se oculte en parte -en ciertos casos incluso en forma total, es decir, en caso

de ausencia total de renta del suelo propiamente dicha, y por ende en el de una falta real de valor de la tierra- una deducción sea de la ganancia media, sea del salario normal, o de ambos a la vez. Esa parte, tanto de la ganancia como del salario, aparece aquí bajo la figura de la renta, porque en lugar de caer en manos del capital industrial o del asalariado, como sería lo normal, le es abonada al terrateniente en la forma de arriendo. Económicamente hablando, ni una parte ni la otra configuran renta de la tierra; pero en la práctica constituyen un ingreso del terrateniente, una valoración económica de su monopolio, exactamente de la misma manera que la renta del suelo propiamente dicha."⁵⁹

La renta es una categoría económica específica de la propiedad de la tierra, como dice Marx, pero no por ello el pago de un tributo al propietario -no importando de donde provenga éste- justifica el cumplimiento de la renta. Para Marx, la renta es la forma transmutada que toma la parte del plusvalor (la plusganancia) que se apropia el terrateniente. La renta sólo aparece como tal por la existencia del terrateniente, cuya intermediación -que obstaculiza la distribución del plusvalor entre los capitalistas del ramo- hace que se transforme la plusganancia en renta.

En relación con la propiedad privada del suelo, Marx es muy preciso al especificar su importancia:

"La mera propiedad jurídica del suelo no crea una renta para el propietario. Pero sí le da el poder de sustraer su tierra a la explotación hasta tanto las condiciones económicas permitan una valorización de la misma que arroje un excedente para él, tanto si el suelo se emplea para otros fines de producción, como edificaciones, etc."⁶⁰

59 Idem. Cap. XXXVII. pp.804-805. Asimismo Cfr. Cap. XLV. p.961.

60 Idem. Cap. XIV. p.962 .

Por otra parte, Marx afirma que la plusganancia no ocurre entre dos esferas distintas de la producción, sino dentro de cada esfera particular.

La relación de alquiler de un edificio para vivienda implica, sin duda, el pago de un tributo por parte del arrendatario al arrendador, es decir, el pago de un arriendo; pero este pago de ningún modo se traduce en el pago de una renta real, tal como la entiende Marx.⁶¹

El único punto de coincidencia que Alquiler encuentra entre el arrendamiento de la vivienda y el arrendamiento temporal de un terreno para la producción agrícola, se apoya en la idea de que en ambos casos existe la necesidad de pagar un tributo a cambio del derecho de hacer uso de la vivienda o del terreno, tributo identificado como renta absoluta.

La valoración de la circunstancia anotada orienta la perspectiva de análisis del autor francés hacia el reconocimiento del momento de la circulación del suelo urbano, sólo en una de sus formas, como el contexto a partir del cual busca definir una línea de investigación sobre la renta de la tierra urbana. Tal valoración se convierte en el blanco de la crítica que Lipietz expresa sobre el trabajo de Alquiler.⁶²

⁶¹ La discusión iniciada en este apartado acerca del alquiler, es retomada en el apartado 1.2.1. de esta misma SECCION II.

⁶² Cfr. en este escrito el apartado 1.2.2.

1.1.2. ¿La Existencia de la Renta del Suelo Urbano se Confirma con la Relación de Arrendamiento de un Espacio Construido Solicitado por el Capital Comercial?

El cuestionamiento sobre la existencia de la renta del suelo urbano ha llevado a un autor en particular, a desarrollar una propuesta de análisis que llega a estimar que el arrendamiento de un espacio construido solicitado por un capital comercial, es la única relación social que desmiente su sospecha sobre la probable desaparición de la renta de la tierra urbana.

Así, bajo la consigna de demostrar la existencia de la renta en el contexto urbano, Lojkine, en su estudio titulado ¿Existe la Renta del Suelo Urbano?⁶³, empieza por distinguir tres aspectos centrales que contribuyen a precisar las condiciones que determinan su comportamiento en la urbanización capitalista en las últimas décadas.

A) El primero se apoya en las condiciones que, según Lojkine, Marx definió en la producción agrícola, como condiciones que determinan la posibilidad de que se forme la renta del suelo.

Esas condiciones que ha interpretado Lojkine de Marx son las siguientes:

Primera: que la composición orgánica del capital invertido en el sector debe ser inferior a la composición orgánica del capital social medio, para que el valor de los productos de ese sector sea superior a su precio de producción; en esas condiciones, el excedente de valor de las mercancías en ese sector -sobre su precio de producción- se traduce en sobreganancia.

Segunda: que lo que retiene esa sobreganancia en ese sector es el obstáculo de la propiedad privada del suelo; ella impide la libre circulación de capitales y, por tanto, la nivelación del valor y del precio de producción.

63 Estudio localizado en la revista Espaces et Société. Num.2 . Mars 1971. Consultado en un texto traducido al español por Martha Kaplan.

Tercera: que gracias al obstáculo de la propiedad privada de la tierra, "el excedente de valor de los productos, sobre el precio de producción, puede convertirse en un factor determinante de su precio general de mercado." 64

Ayudado en lo anterior, Lojkin distingue cuatro tipos de relaciones que tienen lugar en el suelo para construir: la primera tiene que ver con la construcción de edificios; la segunda, con el alquiler de edificios de habitación; la tercera está relacionada con el alquiler de locales industriales y comerciales, y la cuarta, con el alquiler de instalaciones colectivas urbanas. Las dos últimas son concebidas como casos más complejos para el autor. Veamos cada una.

Al parecer de nuestro autor, las dos primeras formas sociales han sido las más estudiadas por los marxistas, cuando se ha tratado el problema de la renta del suelo urbano. Pero algo más importante que eso es que para Lojkin no son las que explican o reconstruyen la renta del suelo urbano.

El primer caso, que tiene que ver con la construcción de edificios, alude a una relación social que en la Francia del momento casi no existe. Se trata de una relación que identifica al terrateniente que alquila su terreno a un capitalista, con el promotor, que no es constructor, por un lado, y por el otro, al agente capitalista con el constructor. Además, argumenta nuestro autor, esa relación posibilita solamente una renta que se da únicamente al tiempo de edificación.

La segunda relación es la que tiene que ver con el alquiler de un edificio de habitación o de una vivienda. En ella participan el capital territorial del propietario inmobiliario y los ingresos de los inquilinos. Según Lojkin, el pago del alquiler sólo representa una forma desviada de la renta, pues considera que el habitar es un consumo final que no genera plusvalor. El caso del alquiler de la vivienda, para este autor, no se relaciona con la situación abordada por Marx.

En contraste con las dos formas anteriores, la relación que tiene que ver con el alquiler de locales industriales que alojaría una unidad de producción, es descartada por Lojkiné, no obstante reconocer que es la que más se asemeja a la relación que Marx identifica en el campo agrícola. Según él, ella concierne cada vez menos a las aglomeraciones urbanas, dada la tendencia de las unidades de producción de emigrar hacia las afueras; advierte, además: "la reducción de la ganancia extraordinaria a un simple interés."⁶⁵

Descartando las relaciones anotadas, Lojkiné reconoce en el alquiler de instalaciones colectivas urbanas administradas por un capital privado (como son algunos centros de diversión, de enseñanza, de salud, etc.), una relación que permite la apropiación de plusvalor y la formación de la renta del suelo. Esta renta se desprende de la relación entre el promotor -propietario inmobiliario- propietario del espacio donde están instalados esos equipamientos colectivos y el agente capitalista que administra las instalaciones. Sin embargo, el autor reconoce que la situación común que generan los medios de consumo colectivo es la existencia de una forma degradada, debilitada, de renta del suelo. El origen de esa renta la localiza en las "ganancias extraordinarias monopolistas" que se obtienen de la necesidad social por esos medios de consumo colectivo concentrados en las aglomeraciones urbanas.

Ante las limitaciones observadas en el caso anterior, Lojkiné concluye que sólo la relación de alquiler de un espacio construido para locales comerciales y bancarios, es la que reproduce las condiciones que posibilitan la formación de la renta, tal y como lo señala Marx. Es la relación que se da entre el propietario: promotor-constructor inmobiliario y el arrendatario capitalista, especializado en las operaciones comerciales y bancarias.. Argumenta que esa relación manifiesta cabalmente la configuración de la renta en el espacio urbano, pues considera que tal relación es la que más ocurre en el suelo urbano francés.

65 Idem. p.4 .

Para apoyar su hallazgo, nuestro autor argumenta que la baja composición orgánica del capital —que propicia la formación de plusganancia en la esfera del capital comercial—, lo prueba el empleo masivo de mano de obra femenina subpagada y el uso limitado de máquinas. Asimismo, esta situación confirma la otra condición que se refiere a la diferencia entre el valor y el precio de producción. Igualmente, reconoce al agente que se opone a la nivelación de la ganancia media, en la persona del promotor-constructor que alquila el local.

La propuesta central del mencionado estudio de Ljtkine que hemos deslindado, es manejada por él mismo, posteriormente, como una hipótesis a comprobar. En dicha hipótesis nuestro autor asegura que: "Puede proponerse [...] la reconstrucción de una verdadera renta de la tierra en el alquiler, que cada vez aumenta más, de locales comerciales [financieros y bancarios]." ⁶⁶

Lojtkine reconoce en la citada relación los tres tipos de renta que Marx distingue: la renta diferencial I o de localización que proviene de la diferente construibilidad de los terrenos; la renta diferencial II que resulta de las diferentes inversiones de capital en el terreno donde se va a construir; y, la renta absoluta que se deriva de la propiedad del suelo que se impone como obstáculo a la libre circulación del capital y la formación de la ganancia media. ⁶⁷

Una vez señaladas las observaciones que se derivaron del primer aspecto que aborda las condiciones que determinan la composición de la renta del suelo urbano, pasemos al segundo punto en el planteamiento de Lojtkine.

B) El segundo aspecto con el cual el autor francés al que nos hemos estado refiriendo se propone aclarar la formación de la renta del suelo en la ciudad, se relaciona con las condiciones en que aparece la renta.

Para esta segunda demostración sugiere la hipótesis de la existencia

66 Cfr. Jean Lojtkine. "Contribución a una Teoría Marxista de la Urbanización Capitalista", en: Estudios Sociales Centroamericanos. Núm. 75. 1975.

67 Cfr. J. Lojtkine. ¿Existe la...? p.6.

cia de "rentas en cascada nacidas de la sucesión de las diferentes apropiaciones y 'puestas en valor' del suelo."⁶⁸ Así, de acuerdo con las diferentes actividades económicas que se efectúan en la parcela, se verificará una acumulación de la renta. La primera tendrá su origen en la venta de un terreno por parte del pequeño propietario al promotor -generándose una renta absoluta y/o una renta diferencial II-. La segunda reconocerá dos momentos: el que corresponde al equipamiento del suelo por parte de un promotor público, y el que se verificará en la edificación. La última fase se consumará con el alquiler o la venta del inmueble, fase en la que -según nuestro autor- se actualizarán las rentas acumuladas.

C) La renta del suelo en la fase actual del capitalismo monopolista es la tercera circunstancia que aborda Ljkiné. En esta etapa el monopolio financiero tiende a monopolizar la tierra. Esa nueva relación de propiedad del suelo agudiza el problema de la planificación urbana, ya que la propiedad urbana monopolista se erige como un obstáculo más difícil de superar (en comparación con la pequeña propiedad) y, además, argumenta el autor, sigue manteniendo el problema de la libre circulación del capital que antes enfrentaba el agente capitalista con el terrateniente no capitalista y que ahora se da al interior del capital monopolista, entre sus distintas fracciones.

Lojkiné señala además, que:

"la fusión del monopolio de la tierra y el monopolio financiero suprime la distinción que fundamenta la renta de la tierra entre la parte de ganancia recogida por el propietario de la tierra y la recolectada por el capitalista propiamente dicho. Puede en cambio proponerse la hipótesis de la reconstrucción de una verdadera renta de la tierra en el alquiler, que cada vez aumenta más, de locales comerciales a capitalistas (financieros y comerciantes)."⁶⁹

68 Idem. p.9 .

69 J.Loikine. Contribución a una ... p.159.

De acuerdo con los lineamientos marcados por la nueva fase del imperialismo, en la sociedad se efectúa una división monopolista del trabajo que registrará los designios de la "segregación espacial". Según Lojkiné, la segregación espacial es la manifestación de la renta de la tierra urbana; concebida esta última, a su vez, como un límite a la socialización del espacio urbano y, por lo tanto, a la producción capitalista en la ciudad. (Tesis expresada y comentada en el punto 2.2.1. de la sección anterior de este trabajo.

Hecha la presentación de los tres aspectos que se refieren a la conformación de la renta del suelo urbano, pasemos ahora a reflexionar los planteamientos del autor en cuestión.

Sin duda, el aspecto central que destaca el estudio de Lojkiné es la relación de alquiler de un local para el capital bancario y comercial. En esta relación es donde el autor encuentra las condiciones que reproducen la "verdadera" renta del suelo urbano.

En esencia, la legitimidad de la renta de la tierra urbana es estimada con base en la fidelidad que mantienen las circunstancias que condicionan su existencia, con respecto a aquellas que -según nuestro autor- rigen el surgimiento de la renta del suelo agrícola. Tales condiciones son el resultado de la interpretación que Lojkiné hace del discurso de Marx, como se tratará de verificar, ya que este último no se refirió específicamente a ellas como determinantes de la conformación de la renta del suelo.

Con respecto a las condiciones señaladas por el autor francés, aquella relacionada con la baja composición orgánica del capital que explota el suelo, es uno de los supuestos que Marx definió para la formación de la renta absoluta. Para esta última, la condición referida permite la producción de una mercancía con un alto valor, una parte del cual se transforma en renta absoluta. Se trata, pues, de una condición particular que Marx admite para la formación de la renta absoluta y no de una condición

general para que se conforme la renta de la tierra en su totalidad, como pretende Lojkine.⁷⁰

En un pasaje de su obra Marx intentó demostrar que la baja composición orgánica del capital -en relación con la del capital de otras ramas de producción- en varios países, explica la formación de una masa de plusvalor mayor generada por el sector agrícola, en comparación con un capital industrial de igual magnitud al invertido en la agricultura, pero con una composición orgánica media⁷¹. El sentido que tiene esta apreciación es distinto⁷² al que le trata de imprimir Lojkine, si es que efectivamente se valió de este razonamiento para deducir su propia conclusión.

Por lo que se refiere a la propiedad privada del suelo, que es la segunda condición apuntada por Lojkine, Marx advierte que no es esa la causa que origina una plusganancia en la producción agrícola; la plusganancia también se genera en otras ramas de la producción. El carácter no reproducible del suelo y su apropiación privada son la causa que suscita que la plusganancia se transforme en renta. (Situación marcadamente reflejada en la renta absoluta definida por Marx.

Las dos condiciones señaladas por Lojkine, y no por Marx, se convierten en fundamento que justifica la propuesta de que el alquiler de locales para el capital de circulación es la única relación que reproduce, en las aglomeraciones urbanas, a aquella que se da en el suelo agrícola entre el terrateniente y el arrendatario capitalista.

70 La confusión acerca de esa condición, en otros autores ha tomado otro matiz. En los últimos tiempos tal condición ha sido rebatida, entre otros, por Claude Bordieu, aludiendo al carácter tan impreciso que le imprimió Marx para fundamentar la existencia de la renta absoluta.

71 Cfr. Marx. Op. Cit., Vol. 8. Cap. XLV. p.966.

72 Este es el de precisar que la esfera de la producción agrícola se caracteriza por generar un plusvalor excedentario, en muchas de las unidades de producción, es decir, una plusganancia.

En esencia, esa relación que confirma el alquiler o el arriendo del terreno, es la que Marx caracterizó como modelo en su momento histórico, dado que era la que prevalecía en su época; por lo tanto, con base en ella hizo patente la formación de la renta en la producción agrícola capitalista.

Siguiendo con la revisión de la interpretación que hace Lojkin sobre las formulaciones teóricas de Marx, pasemos a verificar la relación social que adquiere singular importancia en el análisis del autor francés: el alquiler de un espacio edificado al capital comercial. Al respecto viene al caso precisar que, sobre el alquiler de edificios, Marx advirtió que esta relación se apoya en la renta de la tierra y en el interés del capital fijo incorporado al suelo por el arrendatario capitalista. Este capital fijo que al término del contrato de arrendamiento retiene el terrateniente, como parte del suelo que es de su propiedad, se suma como interés al monto de la renta; de tal manera, el interés se agrega como un componente extraño a la renta. En esta relación, Marx distingue el antagonismo entre el terrateniente -propietario no capitalista- y el arrendatario capitalista.

Por su parte, Lojkin reconoce, en el contexto urbano y en un momento histórico distinto al que conoció Marx, una relación entre dos agentes capitalistas: el constructor promotor-inmobiliario, que cede temporalmente en arriendo un espacio edificado, y el capitalista comercial o bancario arrendatario. Esta relación concreta podría ser comparada con aquella que Marx identificó al efectuarse el préstamo de un capital,⁷³ por las razones que a continuación se exponen.

Primero. Para Marx, el dinero, en calidad de capital, puede convertirse en mercancía en la medida en que su valor de uso es producir ganancia. Así, el capital cedido en préstamo como capital, a un tercero, deberá abonar a su propietario un interés; éste se derivará de una parte de la ganancia que resulte de la valorización del capital prestado, el cual

73 Cfr. Marx. Op. Cit. Vol. 7. Cap. XXI.

fue incorporado en el proceso productivo por el prestatario. Por lo tanto, el capital prestado como mercancía, exige a cambio una parte de la ganancia que éste realizó, es decir, un interés. Esta circunstancia, entendida en términos sociales, verifica una relación que involucra a dos agentes capitalistas.

Segundo. Marx define dos formas en que puede ser prestado el capital: como capital circulante y como capital fijo.

Lojkiné insinúa también una relación entre dos agentes capitalistas en la relación (valga la redundancia) referida por él; tal es el primer punto de coincidencia que es reforzado por el reconocimiento de una construcción inmobiliaria como una forma de capital fijo.

Siguiendo el razonamiento anterior tenemos que: con arreglo a la naturaleza de un capital comercial, para éste, el edificio o el local representa un factor para su valorización⁷⁴, un componente importante del capital que pone en movimiento. Para la reproducción de ese capital comercial, el soporte material, es decir, el local, significa un agregado más a la suma de capital que compromete en la circulación. Desde este punto de vista, el contrato de arrendamiento que efectúa el agente capitalista bancario o comercial con el promotor-constructor inmobiliario, significa, para aquel, el arreglo del préstamo de un capital fijo que incorporará al proceso de valorización del capital total que participa en esta valorización. Entonces se efectuaría el pago de un interés por el capital fijo prestado.

Sin embargo, un espacio construido además de ser capital fijo es, antes que todo, tierra, y la propiedad de la tierra exige el pago de una renta, en caso de que aquella quiera ser incorporada en un proceso productivo. Por lo tanto, en la relación de alquiler de un inmueble en la que participa el agente capitalista inmobiliario y el capital comercial o bancario, no sólo se efectúa el pago de un interés, sino que también se consume el pago de la renta de la tierra, que es el componente fundamental de esa relación.

⁷⁴ En tanto que la ubicación del edificio dentro del espacio urbano es una de las condicionantes de las que depende la ganancia que obtenga el capital comercial.

Lo que en todo caso ha quedado implícito en la proposición original de Lojkine, es la intención de confirmar la analogía entre la relación social de la que surge la renta del suelo en el campo, con la que se da en la ciudad. Esa analogía se apoya en el reconocimiento de que si en el campo, el constante enfrentamiento entre el terrateniente y el capitalista se repite cada vez que se inicia el proceso de producción agrícola, y se resuelve por medio del pago periódico de la renta; entonces, en el suelo urbano, el reiterado enfrentamiento entre el propietario inmobiliario y el arrendatario capitalista, a través de un local comercial, reproduce la situación anterior.

Desde tal perspectiva, el punto de convergencia entre ambas relaciones se halla en la forma aparente como se manifiesta la renta, es decir en su regular aparición periódica. Así, la lógica del razonamiento parece estar orientada hacia la búsqueda de una afinidad aparente de situaciones que, en contextos distintos, enfrentan el mismo problema de la propiedad privada del suelo; así como hacia la identificación de la renta en las formas particulares concebidas por Marx en el campo agrícola.

Por otra parte, conviene retomar las consideraciones que Lojkine formuló sobre la propiedad de la tierra urbana, dado que en el contenido de sus proposiciones se advierte una importante contribución al estudio del suelo urbano.

Totalmente contrapuesto al señalamiento de Alquier (para quien la pequeña propiedad del suelo tiende a dominar el espacio urbano), Lojkine reconoce la forma de propiedad predominante del suelo urbano a partir de las relaciones sociales y económicas que rigen a la sazón la ciudad capitalista. Así, intenta demostrar el carácter específico de la apropiación de la renta del suelo urbano, tomando como punto de referencia la realidad concreta que percibe: la ciudad capitalista como espacio que expresa la socialización de las condiciones generales de la producción; socialización que ha permitido desarrollar en el suelo urbano un nuevo valor de

uso: la capacidad de aglomerar los medios de producción y reproducción de la formación social.

En la fase actual del capitalismo monopolista: el capitalismo monopolista de Estado, Lojkin distingue "la apropiación progresiva y contradictoria de la renta de la tierra por los grandes grupos monopolistas".⁷⁵ La participación del capital monopolista en la propiedad del suelo es el indicio de un cambio en la estructura urbana capitalista, por ello, nuestro autor asegura que es posible reconocer una urbanización monopolista.

Las actuales necesidades en la socialización de la producción que impulsa el capital monopolista a través de la cooperación desarrollada en la unidad de producción, se vierte en el espacio urbano, al difundirse la nueva fase del capitalismo monopolista. Los cambios que presenta el espacio urbano -al manifestarse nuevas modalidades en la socialización de los efectos útiles de aglomeración, integrados en un sistema espacial cuyo "valor de uso complejo [que] nace del sistema espacial de la articulación en el espacio de valores de uso elementales"⁷⁶, expresan esta nueva fase. Concretamente, sobre el suelo urbano Lojkin reconoce que:

"a la nueva división monopolista del trabajo, marcada principalmente por la apropiación privada de los medios de consumo colectivos concentrados en los muy grandes centros urbanos (telecomunicaciones, medios de información y formación de muy alto nivel...), a la ganancia de las funciones direccionales de los grupos multinacionales correspondería la formación de un submercado inmobiliario específico...(inmuebles de oficina). Mediante la acción de los precios de los terrenos ese submercado podría adquirir rápidamente un papel motor, determinante, en la formación de los predios inmobiliarios para todo el centro de las grandes metrópolis y aseguraría así una segregación económica y social casi 'automática' de las funciones y las clases sociales que podrían residir en el centro."⁷⁷

76 C. Topalov. Op. Cit. p.22 .

77 J. Lojkin. El Marxismo, el... p.160 .

A partir de esta realidad observada, Lojkin advierte, a nivel de hipótesis, que la división monopolista del trabajo ha conducido a una contradicción social entre el uso monopolista y no monopolista de la tierra donde aquel determina, en última instancia, la segregación del espacio.⁷⁸ De tal circunstancia Lojkin deduce que la segregación del espacio urbano es la manifestación espacial de la renta del suelo.

Es de reconocerse que Lojkin muestra una marcada preocupación por acercarse al conocimiento de la urbanización monopolista, sin embargo, no llega a precisar completamente el mecanismo de apropiación de la renta de la tierra por los grupos monopolistas. Evaluación de la cual son rescatables posibles líneas de investigación sobre la renta del suelo urbano.

78 Cfr. Idem. p.161 .

1.2. Hacia la Comprensión Estructural de la Renta del Suelo Urbano.

La otra tendencia que se puede reconocer en la "nueva sociología urbana francesa" es aquella que apunta en dirección a elaborar una explicación integral sobre la formación de la renta del suelo urbano, además de que pretende contribuir con una elaboración conceptual al respecto.

El interés por la interpretación de la renta de la tierra urbana deja de lado la preocupación por lograr el acercamiento al vínculo particular que se orienta hacia la investigación de la fuente primordial donde surge la renta.

En este apartado serán presentados los planteamientos que dejan ver la preocupación, no tanto por caracterizar la relación que reproduce en el espacio urbano aquella relación particular de la que surge la renta de la tierra agrícola (según la percibió Marx), sino por retomar la metodología de Marx como principio ordenador de propuestas de interpretación del suelo urbano, volviendo la mirada hacia la reproducción que se lleva a cabo en la tierra urbana, para detectar en ella el origen de la renta.

1.2.1. La Determinación de la Ganancia del Capital Inmobiliario en la Sobreganancia Localizada.

Una interpretación específica sobre la conformación de la renta del suelo urbano es planteada con base en la promoción inmobiliaria, bajo la consigna de estimar esa relación como una actividad que opera bajo principios capitalistas. Tal reconocimiento da pie al análisis desarrollado por Christian Topalov.

El fundamento con base en el cual este autor identifica la formación de la renta del suelo se deriva de la tesis donde afirma que la renta del suelo urbano refleja la lógica misma del capital y, por lo tanto, la explotación privada de los valores de uso urbanos. A partir de este criterio el autor sintetiza su concepción acerca de la renta de la tierra urbana en los siguientes términos:

"Si existe la renta del suelo es porque existe la diferenciación en el espacio de las condiciones en cuanto a la valorización de los capitales. Si existe la renta del suelo actualmente es porque existe el uso capitalista del espacio y las sobreganancias de localización. Estos (sic,) sobreganancias, que van a establecerse en forma de renta, tienen precisamente como origen, el hecho de que los efectos útiles de aglomeración no son reproducibles -y el acceso a ellos está monopolizado por la propiedad del suelo. Pero el contenido económico de esta propiedad del suelo, en el capitalismo, es la sobreganancia del capital, Y la sobreganancia tiene como fundamento la apropiación privada, parcelada, del espacio y la ausencia del control social en cuanto a la formación de los valores de uso urbano. En otras palabras, la renta del suelo devuelve al capital la imagen de su propio movimiento, de su desarrollo desigual. Ella impone a cada capital particular las leyes del capital en su conjunto."⁷⁹

Aunque la cita es larga, la referencia permite precisar la idea central que sustenta Topalov: que la propiedad del suelo tiende a ser transformada por la producción inmobiliaria capitalista, modificación que se manifiesta a través de la limitación que impone la ganancia del capital sobre la renta del suelo.

A través de dicha tesis que trata de confirmar en su estudio, Topalov asume explícitamente como fundamento teórico el concepto de renta ca

79 Christian Topalov. Op. Cit. p.35 .

pitalista del suelo que define Marx. Para él ésta proviene del excedente del plusvalor, del excedente de ganancia por encima de la ganancia media (Al ser el capital el agente que ordena la producción, es él mismo el que se apropia del plusvalor "en primera instancia").⁸⁰

Caracterizada la ciudad capitalista como la expresión espacial de la socialización del trabajo, resultado de la necesidad histórica de la acumulación del capital, ella es identificada por Topalov como el "marco de la ganancia", debido a que en ella se produce un conjunto de mercancías con vistas a la ganancia. El espacio urbano edificado, integrado en ese contexto, se manifiesta asimismo como un conjunto de mercancías inmobiliarias -soporte material necesario para la producción y reproducción de las relaciones sociales que genera el capital- producidas por el capital. Por lo tanto, es la producción inmobiliaria, en un sistema desarrollado de producción capitalista, la relación social en torno a la cual Topalov explica la renta del suelo urbano.

En el contexto de las relaciones dominadas por el capital, la propiedad de la tierra no es la excepción. Por ello, Topalov define, en el espacio urbano, el dominio del proceso de producción inmobiliaria sobre la propiedad de la tierra. Entonces, si el objeto del capital es la ganancia y la propiedad del suelo se realiza con la renta, entonces, es la ganancia la que domina a la renta.

La base del citado supuesto se funda en el argumento de que:

" El capitalismo ha invertido la relación entre la producción y la propiedad del suelo. [Y confirma Topalov] De ahora en adelante el motor de la producción y del conjunto del proceso de formación de los precios es el capital. Ya no es la propiedad del suelo. Concretamente es el capital el que decide construir o no hacerlo. Es la ganancia del capital la que determina la formación y el volumen máximo de la renta."⁸¹

80 Cfr. Marx. Op. Cit. Vol. 8. Cap. XLVII.

81 Topalov. Op. Cit. p.170 .

Es a través de la formación del precio del suelo, es decir, con base en la observación empírica como Topalov pretende explicar de una manera inductiva -como él mismo lo reconoce- la renta del suelo urbano.

El precio es la expresión tangible de una operación económica vinculada con la tierra y con cualquier mercancía.

El seguimiento de Topalov es a partir del cálculo económico que efectúa el promotor inmobiliario y con él pretende demostrar que es el precio de demanda del suelo el que determina su precio de oferta. Lo que quiere decir que es la valorización del capital inmobiliario el motor de la formación de los precios del suelo.

En la determinación del precio de la tierra, es el costo de acondicionamiento del suelo⁸² el factor que lo distingue de otros; es ese costo la fuente de donde proviene la "sobreganancia de localización". (Entre más bajo resulte el costo de acondicionamiento, existen más posibilidades de que se forme una sobreganancia de localización más elevada.) Esta última tiene su origen en el excedente sobre la "ganancia localizada", que corresponde a la ganancia interna de promoción y que Topalov supone que es la ganancia mínima del promotor.

Nuestro autor afirma que la sobreganancia de localización, producida durante la valorización del capital, se reparte entre el promotor y el propietario del suelo. Con ello declara que la renta del suelo -que no es más que la "sobreganancia de localización- adopta, por un lado, la forma de la ganancia extraordinaria de promoción -que se suma a la ganancia mínima- y, por el otro, la de precio del suelo.

La repartición de la sobreganancia depende de la relación de fuerza entre el capital y el propietario de la tierra. Esa relación concreta que establecen ambos agentes sociales es reconocida por Topalov como mercado del suelo. Tal relación no se traduce para él en un enfrentamiento entre dos clases sociales, sino que la relación implica autonomía del ca

82 El costo de acondicionamiento del terreno depende de la inserción de un terreno dentro del espacio urbano, para desarrollar un proceso de producción y de la relación que guarda con los efectos útiles de aglomeración.

pital en relación con la propiedad del suelo."⁸³

Si el mercado del suelo es la expresión social en la cual Topalov detalla la renta de la tierra —a través de su precio de mercado— y si el mercado del suelo se revela como una relación entre la oferta y la demanda, entonces, el precio de demanda capitalista de la tierra es definido por la virtual sobreganancia localizada que el capital espera obtener. Mientras tanto, el precio de oferta de la tierra difiere según la naturaleza social del propietario, el cual no puede ser identificado con una clase social específica. Además ese precio de oferta está limitado por el precio de demanda. Tal es el razonamiento de nuestro autor.

Sobre la promoción inmobiliaria, considerada por Topalov como una relación fundamental en el espacio urbano capitalista, nuestro autor advierte que la reproducción del ciclo del capital de promoción enfrenta dos problemas: el suelo y la realización del soporte construido.

El suelo, bien no reproducible y, por lo tanto, objeto de apropiación privada, es una condición de la producción inmobiliaria que reaparece al comienzo de cada ciclo productivo y que es necesario liberar por medio del pago de la renta del suelo.

El otro problema es el que opone la prolongación del periodo de circulación del capital invertido en la producción; es decir, "el tiempo durante el cual se efectúa la transformación del capital mercancía en capital dinero".⁸⁴ Tal obstáculo es superado con la participación del capital de circulación. La necesidad de esa fracción especializada del capital, indispensable para la reproducción del sector, pone de manifiesto la colaboración de varios capitales en el sector inmobiliario. Al lado del promotor inmobiliario y la industria de la construcción: el capital inmobiliario rentista y el capital de préstamo —que son las dos formas concretas que asume el capital de circulación.

Esa característica del sector inmobiliario revela, asimismo, que el ciclo del capital comprometido en la producción y circulación de obje

83 Topalov. Op. Cit. p.173 .

84 Idem. p.121

tos inmobiliarios es prolongado y las posibilidades de acumulación del capital son limitadas.

De la circunstancia anterior, Topalov deduce el origen del escaso desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones de producción en la rama de la construcción, "... las especificidades del ciclo del capital comprometido en la producción y circulación de objetos inmobiliarios son decisivas en la explicación de los modos de división del trabajo en el sector [de la construcción]." ⁸⁵

Anteriormente Topalov había advertido que la "empresa constructora no puede organizar... la producción en función la sólo lógica de acumulación de su propio capital." ⁸⁶

Para la realización de la mercancía inmobiliaria y para la circulación del capital invertido en la producción, resulta necesaria la participación de otros capitales en la industria de la construcción, por ello, la organización de la producción con una baja composición orgánica del capital, posibilita la obtención de una mercancía con un alto valor, permitiendo con ello la realización de la mercancía inmobiliaria gracias a que, con el plusvalor creado, las fracciones del capital involucradas directamente, acceden a su reproducción al participar de la repartición de ese plusvalor.

Con base en el citado argumento, Topalov demuestra que no es el obstáculo de la propiedad autónoma de la tierra el factor que condiciona el estado manufacturero de la construcción, sino el ciclo de circulación del capital, que es prolongado en este sector, el motivo fundamental.

Es importante señalar que Topalov concentra su interés en la situación que reconoce como mercado del suelo, al cual identifica con la producción capitalista, en la que existe el capital autónomo -promotor inmobiliario- separado de la propiedad del suelo. Sólo a través de esta relación social admite la formación de una "renta capitalista del suelo", que es la que proviene de la sobreganancia del capital de promoción.

85 Idem. p.131

86 Loc. Cit.

La aparición de la renta capitalista del suelo es relacionada directamente con la autonomía del capital de promoción y de la propiedad del suelo; sólo a partir de esta relación de producción se define claramente que el precio del suelo constituye un gasto para el capital, gasto que proviene de la sobreganancia del capital y, de la misma forma, evidencia el significado de la renta de la tierra como relación de distribución dentro del modo de producción capitalista.

Por otra parte, Topalov acoge como sistema de producción no mercantizados a: la autoconstrucción de la vivienda; el sistema de fraccionamiento; la articulación del fraccionamiento con la producción capitalista, y la producción artesanal.

La primera tiene que pagar un tributo al mercado capitalista del suelo. El segundo está caracterizado como un sistema de transición, donde el mismo propietario del suelo condiciona, fracciona y vende; es ubicado históricamente en una etapa en la cual la promoción inmobiliaria no es dominante. La tercera es asociada con la fase embrionaria de la promoción inmobiliaria. Finalmente, en la cuarta confirma la valorización de un capital sin haber producción capitalista propiamente. Es relacionada con un estado anterior a la producción capitalista, donde el propietario de un terreno que posee un capital, busca valorizar el suelo.

De todas las formas de producción señaladas Topalov deduce la formación de una renta de monopolio.

En otro intento por acercarse al estudio de la renta de la tierra urbana, nuestro autor distingue "las tres grandes categorías de ganancias extraordinarias localizadas, que pueden ser transformadas en las tres categorías de renta del suelo que distingue Marx: la renta absoluta, la renta diferencial y la renta de monopolio."⁸⁷

87 Idem. p.182 . Debido a que, al parecer, la edición de nuestra referencia fue impresa con el último capítulo incompleto, donde Topalov explica las tres categorías, nos remitimos a la única fuente localizada donde esas categorías son señaladas en forma indirecta; se trata de un manuscrito de Mario Lungo: Síntesis del Enfoque Teórico Utilizado para el Análisis del Problema de la Tierra Urbana. El Salvador, 1978. El autor indica la fuente de la descripción que nos interesa: Ch. Topalov. "Surprofit al Rentes Foncierres dans la Ville Capitaliste" en: Internacio Journal of Urban and Regional Reserch , 1977. Vol.III .

La ganancia extraordinaria de la rama de producción puede convertirse en renta absoluta por el obstáculo de la propiedad de la tierra autónoma del capital, que retiene una parte del valor de la mercancía inmobiliaria por encima de su precio de producción. Dicha situación es posible gracias a la baja composición orgánica del capital de la construcción, que produce una ganancia interna superior a la ganancia media. Así mismo señala que la renta absoluta también se realiza en el alquiler de edificios comerciales y de oficina que se deriva de la ganancia extraordinaria que se origina en la localización del edificio. En esta relación, la renta es un componente del precio.

La ganancia extraordinaria diferencial se genera de la "existencia de condiciones desigualmente preconstruidas"⁸⁸ que se suman al proceso de valorización del capital. Dichas condiciones son: la localización y la construibilidad, así como el costo social de los medios de transporte. Estas condiciones externas, que bien pueden ser producidas por el capital, o bien puede tratarse de condiciones ya dadas, permiten la obtención de una ganancia extraordinaria producto de la diferencia entre el precio de producción individual y el precio del producto social de la mercancía inmobiliaria y del servicio prestado por el capital de circulación que alquila un edificio.

La ganancia extraordinaria de Monopolio proviene de un precio de monopolio que se transforma en renta de monopolio. Esta ganancia extraordinaria tiene que ver con la oferta y la demanda del inmueble. Tal forma de renta tiene que ver con los submercados de vivienda, y puede ser originada por la importante demanda que generan ciertos sectores sociales.

El paso al reconocimiento de las formas de la renta aparece como un desfase en el curso que venía siguiendo el razonamiento de Topalov hasta antes de abordar este segundo aspecto. La ruptura de la continuidad de su discurso podría estar motivado por la disparidad de las fuentes de donde provienen los puntos señalados anteriormente. Sin embargo,

por encima de la disparidad de las referencias, se reconoce una discordancia en el análisis del suelo urbano desarrollado por Topalov. Se identifican dos enfoques en su discurso: uno en el que nos muestra el proceso de producción capitalista de la vivienda y la formación del precio del suelo urbano; el otro, donde pretende acercarse, con categorías previamente formuladas, a las formas que asume la renta del suelo urbano. De ambos enfoques, el primero resulta ser el más preciso y mejor definido.

Es importante destacar que, de acuerdo con el enfoque por el que nos hemos inclinado, el terminante reconocimiento de la subordinación de la renta del suelo a la producción capitalista inmobiliaria, se convierte en el eje que rigió su estudio sobre la renta del suelo urbano. Tal argumento es claramente consignado por nuestro autor cuando propone que:

"...la propiedad capitalista del suelo no es la fuente de las contradicciones en el proceso de urbanización. Refleja de manera más o menos fiel, la lógica misma del capitalismo. Pero esta lógica, e lla si es la fuente de profundas contradicciones sociales: especialmente la segregación de las actividades y de las clases sociales."⁸⁹

La cita condensa el principio racional que sitúa a la propiedad del suelo y que explica la renta: el proceso de producción de las mercancías inmobiliarias, regido por la valorización del capital.

A partir de lo anterior, desmiente la superficialidad del juicio que identifica a la propiedad de la tierra como la causa de las contradicciones que se dan en el proceso de urbanización capitalista, y reconoce a la propiedad privada del suelo como la expresión inmediata y totalmente aparente de la segregación espacial de las actividades sociales que tienen lugar en la ciudad.

Topalov admite que la renta del suelo se transforma en el mecanismo de asignación espacial de las actividades sociales, y precisa que ella -la renta- sólo refleja la explotación privada de los valores de uso

urbano. Asimismo, identifica el origen de la ordenación aparente del suelo en el desenvolvimiento mismo del capital, principio motor que rige al conjunto de las relaciones que se dan en una sociedad capitalista.

Soslayar dicho señalamiento conduce a un reconocimiento fragmentado y totalmente aislado del problema, como el efectuado por Alquiler, quien, preocupado por identificar en la ciudad las formas concretas de la renta que Marx especificó en el campo agrícola, sustrae a la tierra urbana -en tanto relación social- del contexto económico-social en el cual se inserta. Con ello denota una marcada deficiencia en su fundamento metodológico, necesario para validar su discurso.

El enfoque que caracteriza particularmente al estudio de Topalov circunscribe el reconocimiento de la expresión económica de la renta, que orienta el estudio de la misma hacia la definición del proceso de producción inmobiliario y de la formación del precio de la vivienda.

El papel determinante que desempeña el capital en el mercado de la tierra se revela claramente, no sólo en la función decisiva que tiene la ganancia de promoción en la formación de la renta de la tierra (ya que una vez resuelta aquella, se puede decidir la sobreganancia de localización), sino en la injerencia del capital promotor en la misma renta del suelo, al buscar interceptar una parte de esta última para incorporarla a su ganancia interna -como ganancia extraordinaria de promoción- y designar la parte menguada para el pago del suelo -su precio-. Tal razonamiento termina por confirmar que es el precio de demanda el que determina la renta.

En la relación de mercado, el precio de demanda capitalista del suelo determina su precio de oferta. Ese precio de demanda se definirá a partir de la negociación de la sobreganancia localizada; negociación totalmente sujeta al enfrentamiento que impone la competencia entre el propietario del suelo y el promotor. Tal competencia admite como precio máximo de oferta -exigido por el propietario- aquel que absorba total

mente la sobreganancia localizada, sin que ésta llegue a afectar la ganancia interna de promoción.

Acerca de la identificación de la sobreganancia localizada con la renta, consideramos pertinente señalar, con base en Marx, que es totalmente válido referirse a una deducción de la sobreganancia por parte del capital promotor, así como definir a la parte de sobreganancia localizada que se destina al propietario como renta del suelo. Tal razonamiento es distinto de aquel que relaciona a la sobreganancia con la renta. La renta no es sinónimo de sobreganancia. La renta es una categoría de repartición de la ganancia o del plusvalor creado por la fuerza de trabajo. En términos generales, la fracción que se asigna al propietario del suelo es la sobreganancia. Y es sólo por la propiedad del suelo que la sobreganancia se transforma en renta. Por lo tanto, no es la renta la que se reparten el promotor y el propietario del suelo, es la sobreganancia -ganancia extraordinaria de localización- la que se divide en ganancia extraordinaria de promoción y en renta.

Por otra parte, Topalov hace coincidir el precio del suelo con la renta. Sobre tal expresión de la renta Marx ha señalado su origen, al definir que es el precio del suelo la forma a través de la cual se manifiesta el valor de la tierra en una relación de compra-venta. Este valor se determina con base en la "renta capitalizada".

En términos concretos Marx puntualiza que:

"...todo ingreso determinado de dinero puede ser capitalizado, es decir, considerado como el interés de un capital imaginario. Por ejemplo, si el tipo medio de interés es del 5%, también puede considerarse a una renta anual de \$ 200 como interés de un capital de \$ 4 000. Es la renta capitalizada de este modo la que forma el precio de compra o el valor del suelo... [Así, concretando el fundamento de esta tesis, especifica que]. De hecho se trata del precio de compra no del suelo, sino de la renta que arroja, calcu

lada según el tipo de interés habitual."⁹⁰

Según Marx, la renta es el supuesto del cual se parte para la determinación del precio del suelo, por ello éste es definido como renta capitalizada.

El argumento desarrollado para el campo agrícola -donde se define el precio del suelo con base en la renta-, es modulado por Topalov, quien advierte, en el suelo urbano, el papel decisivo que tiene la demanda capitalista en la determinación del precio del suelo. Con ello especifica nuestro autor francés que es la demanda del suelo, constituida por el capital inmobiliario, la que decide la renta. Asimismo define que es el precio del suelo el que resuelve la renta.

Con arreglo al problema social que se genera en torno al suelo urbano, Topalov puntualiza claramente que la propiedad de la tierra en la ciudad se traduce en una pluralidad de relaciones sociales. Por lo tanto conviene en no identificar al propietario del suelo urbano con una clase social específica.

Para Topalov, la propiedad de la tierra no constituye un soporte económico fundamental -en el contexto urbano- que justifique la conformación de una clase social específica. Identifica en el espacio urbano tantos propietarios del suelo como relaciones económicas y sociales convergen en la ciudad: la vivienda, las actividades de pequeños comerciantes y artesanos, las diversas actividades del capital, etc..

Desde tal perspectiva, el conflicto social que puede generarse a partir del suelo urbano, no es reducible a un conflicto de clase, asegura Topalov, puesto que los propietarios del suelo no constituyen un grupo homogéneo. Por ello, nuestro autor evita interpretar por igual a los propietarios del suelo urbano y sólo conviene en precisar la autonomía del capital con respecto de la propiedad de la tierra en el espacio urbano capitalista.⁹¹

90 K. Marx. Op. Cit. Vol. 8. Cap. XXXVII. pp.801-802.

91 Este señalamiento será retomado posteriormente en el apartado 2.1.3. del Capítulo 2 de esta Sección.

Otro aspecto que requiere ser puntualizado es el que se relaciona con el alquiler. A través de la interpretación formulada por Topalov -sobre este aspecto-, advertimos el argumento en el cual apoya su concepto sobre el alquiler de la vivienda. Tal argumento se suma a la crítica que, sobre esa relación, Lojkin dirige a Alquiler.

Topalov define el arrendamiento o alquiler como un modo de circulación de la mercancía inmobiliaria. En la promoción inmobiliaria capitalista, el capital de circulación contribuye a que la producción del edificio se realice, al participar como comprador de la edificación terminada. La intervención de ese capital especializado, denominado por Topalov capital inmobiliario rentista, da inicio a una fase autónoma con respecto al proceso de producción del inmueble. En esa nueva fase, el inmueble constituye, en esencia, un capital fijo que será cedido temporalmente en arriendo.

La relación que entabla el inquilino con el capital inmobiliario rentista se establece a través del pago del interés que aquel destina a este último. El tipo de pago que se efectúa corresponde al de un interés, ya que el capital de circulación, al no intervenir en la producción directa del edificio, no puede obtener una ganancia, sólo un interés de ese capital en circulación que es el inmueble.

En relación con lo anterior Topalov asegura que: "el interés del capital de circulación no es extraído de la plusvalía creada en la producción misma del inmueble, sino que es extraído del conjunto de la plusvalía social a través de los ingresos de los ocupantes."⁹²

El interés, categoría ligada a una forma de repartición del plusvalor social, que corresponde a la propiedad del capital, es la forma que toma el pago del alquiler, es una expresión del plusvalor que nada tiene que ver con la renta. En el contexto en el que nos hemos ubicado, la renta ha sido resuelta en el momento de la producción del edificio.

Desde la perspectiva de la producción inmobiliaria capitalista,

-desde la cual Topalov deriva sus apreciaciones- la relación de alquiler de la vivienda implica el vínculo que temporalmente estrecha el inquilino con el capital inmobiliario rentista, a través del alquiler de un soporte material que para éste último significa un capital fijo que pretende valorizar.

Hata aquí la discusión que ha surgido sobre la relación de alquiler (aspecto que los tres autores consignados -Alquier, Lojkins y Topalov- han abordado) parece llegar a una interpretación más clara con la explicación de Topalov. Sin embargo, consideramos que existen otros aspectos, además del señalado por el citado autor francés, que nos permiten dar una explicación sobre las relaciones sociales que se vinculan en torno al suelo urbano incorporado a la producción de la vivienda. Esos aspectos son los que intentaremos abordar en el siguiente apartado.

1.2.2. ¿Renta o Tributo del Suelo Urbano?

Una propuesta de análisis orientada hacia la identificación de las fuentes donde se origina el excedente de valor que va a parar a manos del propietario de la tierra, es la que desarrolla Lipietz⁹³ desde una amplia perspectiva social. En ella, la designación del término "tributo del suelo" o "tributo territorial" emerge como categoría con base en la cual son examinadas las relaciones sociales que se dan a partir de la propiedad privada del suelo urbano. Esas relaciones son vistas desde la perspectiva del conflicto social que tal forma de distribución del plusvalor -que es el "tributo"- reproduce en el espacio urbano.

La categoría "tributo del suelo" (tribut foncier) es el instrumento conceptual con el cual distingue Lipietz esa relación social que

93 Alain Lipietz. Le Tribut Foncier Urbain. Paris, Maspero, 1974. (Documents de Recherche et d'Economie Socialiste 6)

se hace manifiesta a través del pago que se destina al propietario del suelo urbano.

Según este autor, el vocablo tiene la ventaja de evocar la naturaleza social, jurídico-política, de un fenómeno representado en términos económicos. Asimismo, reconoce la capacidad que posee la categoría "tributo del suelo" para eludir todo supuesto que intente precisar las modalidades del pago (en vista de que algunos autores tienden a asociar el uso del término "renta" con el procedimiento de un pago periódico.

Desde un punto de vista muy general, el "tributo del suelo" es definido por Lipietz, en términos económicos, como "la fracción de sobreganancia que, por razones diversas, el capital promotor obtiene en la producción capitalista de la vivienda y que el propietario del suelo está en condiciones de apropiarse."⁹⁴

La modulación "por razones diversas" ofrece mayores posibilidades para identificar el origen del tributo del suelo urbano -como se verá más adelante-. Al referirnos a "mayores posibilidades" se da por supuesto que el punto de comparación proviene de Marx, quien señala que la renta, en su forma normal, se origina, únicamente en el proceso de producción de las mercancías generadas en la tierra, y, por lo tanto, en el valor contenido en ellas.

Esa primera definición general alude concretamente a la producción capitalista inmobiliaria; sin embargo, el aspecto central de la disertación de Lipietz radica en el reconocimiento de la existencia de tantos tipos de tributo territorial, como de articulaciones posibles se puedan dar entre la propiedad del suelo y la valorización del capital, ya que, según Lipietz, el tributo del suelo surge en el proceso de valorización del capital.

Nuestro autor especifica que la producción de mercancías en el suelo urbano exige, como condición necesaria cada vez que ésta se realiza, la compra de una nueva parcela de terreno. Tal situación, totalmen-

te distinta a la identificada por Marx en el campo agrícola (donde la producción se da año con año en la misma tierra), conduce a Lipietz a precisar que : "el precio del suelo urbano [expresión materializada de la relación de compra-venta] no es, a diferencia del suelo agrícola, la forma capitalizada de la renta, sino el tributo del suelo en sí mismo."⁹⁵

La cita destaca el énfasis que pone Lipietz en la relación social que expresa el trueque del derecho de disponer del suelo, a cambio de una parte de la ganancia.

Desde el punto de vista de la relación social que confirma la formación del tributo, nuestro autor identifica dos fuentes de éste, ambas relacionadas con la producción capitalista de la vivienda, e identificadas en dos momentos de la producción general del inmueble: en el proceso de su producción, y en la fase de su circulación.

En esos dos momentos reconoce: en el primero, la extracción de un plusvalor en el ramo de la construcción. Para ese contexto identifica el "tributo tipo Marx". En el segundo, la posibilidad de que se obtenga un plusvalor social que recoge el propietario del suelo, lleva a Lipietz a hablar de un "tributo tipo Engels."

Así también, para otros usos de la tierra urbana, nuestro autor admite la existencia de otras fuentes de tributo. Consigna el uso del suelo para el comercio; para la industria; para las oficinas administrativas y financieras, etc., Frente al reconocimiento de ese panorama, conviene en abordar, en forma detallada, únicamente el uso del suelo para la vivienda, por considerarlo como uno de los más demandados.

Lipietz admite que el tributo del suelo reconoce diferentes formas, según las relaciones sociales específicas que lo producen. Así, lejos de identificar las formas de tributo como expresiones sucesivas que desaparecen cuando aquellas relaciones fundamentales se modifican o cambian, nuestro autor interpreta las distintas formas de tributo que se dan en

la sociedad urbana capitalista, como el resultado de una relación de fuerzas, como la manifestación del conflicto social que surge en torno al suelo urbano.

Por ello, admite la subsistencia de un tributo proveniente del plusvalor social (identificado por Topalov como la fuente de pago por el derecho de uso del suelo, anterior a las relaciones capitalistas de producción o como residuo que persiste en la etapa temprana del surgimiento de estas relaciones económicas), al lado de la formación de un tributo que proviene de la producción capitalista de la vivienda.

Así, de acuerdo con lo señalado, Engels da nombre a una de las formas de tributo identificadas por Lipietz. La relación que caracteriza es la última es la misma que el propio Engels destaca al abordar el problema de la vivienda en la sociedad capitalista.

En el documento sobre el problema de la vivienda Engels señala que la cuestión de la vivienda es un problema que afecta a toda la sociedad y que se manifiesta como una estafa generalizada; sin embargo, dada la constitución clasista de la sociedad dominada por el capital, el padecimiento de la penuria de la vivienda es soportado por la clase que no alcanza a tener los recursos económicos para resolver este problema.

Con base en las consideraciones expresadas por Engels sobre el alquiler de la vivienda obrera (relación que destaca por la relevancia del problema en el contexto histórico-social que observa), Lipietz define un "tributo tipo Engels" para caracterizar "...un mecanismo de extracción de plusvalor producido por el conjunto de la sociedad, a través de una deducción que se efectúa sobre el ingreso [revenu] de las diferentes clases."⁹⁶

Entonces, las consideraciones deducidas por Engels se desprenden del reconocimiento del comportamiento del mercado de la vivienda y, específicamente, el caso del alquiler que observa este autor es percibido como una transferencia de un valor que ya estaba previamente producido.

96 Idem. p.123 .

Con referencia en lo anterior Lipietz destaca, a través del reconocimiento del "tributo tipo Engels", la importancia del problema social que representa el monopolio de la tierra. Así, especifica que esta forma de tributo:

"...es una distorsión en la circulación simple de la mercancía vivienda, distorsión que es el efecto, en esta circulación, del monopolio de la propiedad jurídica del suelo urbano: una 'estafa que deviene regla' [...] en este caso, la regla está directamente dada, por un lado, por el derecho jurídico de la propiedad y, por el otro, por la división técnico-económica y social del espacio que delimita el suelo urbano. La articulación del espacio jurídico (el catastro) y del espacio económico-social instituye el monopolio de los propietarios del suelo."⁹⁷

Con el "tributo tipo Engels", Lipietz trata de precisar el doble carácter social que se oculta bajo el modo de ocupación del suelo urbano. Ese doble carácter social se revela, por un lado, en la importancia que adquiere la ubicación de cada parcela de terreno dentro del marco urbano y, por el otro, en el hecho de que el suelo no es transportado a un mercado único que unifique su precio. Veamos qué es lo que denotan ambos señalamientos.

Para referirse a la diferenciación social de distintas zonas urbanas -que es una de las facetas de ese doble carácter social de la tierra urbana-, Lipietz define una "división económico-social del espacio". Tal categoría le permite determinar que las prácticas urbanas son la expresión espacial del conjunto de la formación social. Así, con base en este reconocimiento general admite que, en la ciudad capitalista se da una "división técnico-económica del espacio"; con este término evoca la división técnico-económica del trabajo que domina en las fuerzas productivas. Ellas tienen su manifestación espacial al reconocerse aquí las fábricas, allá los comercios, etc.. De la misma manera define una "divi-

sión social del espacio"; término con el cual reconoce la expresión espacial de la división social del trabajo que domina en el nivel de las relaciones sociales de producción. En función de ello encontramos, por un lado la zona habitacional para grupos sociales privilegiados, por otro, la zona donde se segrega la fuerza de trabajo, etc.⁹⁸

De acuerdo con lo señalado, la división económico-social del espacio manifiesta un tratamiento diferenciado del suelo urbano; por ello la localización de un terreno o el emplazamiento de una edificación adquiere tanta importancia. Así, Lipietz identifica a la "localización" con una "fertilidad socialmente determinada", porque es el conjunto de la sociedad quien decide las potencialidades de utilización del suelo.

Por otra parte, Lipietz reconoce una "demanda socialmente diferenciada" que revela ese segundo carácter social del suelo urbano: la fragmentación del mercado de la tierra. Nuestro autor asegura que éste es el reflejo de una relación de distribución desigual del valor socialmente creado, relación que se expresa empíricamente a través del salario o de los ingresos de los miembros de la sociedad.

La apreciación de la doble determinación social del suelo urbano permite dar una explicación sobre la formación de un plusvalor social, como fuente del "tributo tipo Engels". Este argumento confirma que es la sociedad, en su totalidad, la que transfiere una parte del plusvalor creado -en todas las esferas de la producción- al propietario de la tierra, a cambio del derecho de utilizar una porción de tierra que permite el alojamiento habitacional de la población urbana.

Paralelamente a la configuración del "tributo tipo Engels", nuestro autor identifica la conformación de un "tributo tipo Marx", el cual verifica dentro de la unidad de producción de la industria de la construcción. Allí, el tributo proviene del plusvalor creado por el obrero de la construcción.

La permanencia de esa rama de la producción en un estado artesanal le permite una ocupación extensiva de mano de obra, la cual es some-

98 Cfr. Idem. pp.22-26 .

tida a un alto grado de explotación. Tal explotación se pone en práctica a través de la prolongación del tiempo de trabajo; de la escasa o nula seguridad en el trabajo que expone al obrero de la construcción a todos los riesgos; del chantaje al que es sometido en la asignación del salario por no haber un contrato legal; etc.. Esta situación admite una acen tuada extracción de plusvalor, del cual una parte es cedido al propietario del suelo como tributo.

Según Lipietz, es por el efecto de la propiedad privada del suelo que se practica en la rama de la construcción una sobreasignación de trabajo social; "lo que posibilita la obtención de un plusvalor que excede la tasa de ganancia media, siendo este excedente el que se le asigna al propietario del suelo"⁹⁹. Además, argumenta nuestro autor que es el derecho de la propiedad privada de la tierra el que condiciona el retraso en la industria de la construcción y el que obstaculiza los cambios tecnológicos, al exigir el pago de un tributo.

El "tributo tipo Marx" expresa sin desvío la ley del valor como fundamento que explica la formación del tributo en este caso particular. Lo que quiere decir que esta forma de tributo se rige por el valor social de la mercancía inmobiliaria, reconocido a través del precio de producción de la misma. Así, resulta que de la diferencia entre el precio de producción de la mercancía vivienda y su valor individual -que es mayor- surge el excedente de plusvalor que se transforma en tributo.

A partir de las dos formas de tributo consignadas, Lipietz deriva varias modulaciones las cuales provienen: (citamos las palabras del autor para no incurrir en imprecisiones)

"no solamente de las diferentes relaciones sociales de producción que entran en juego [...] sino además de las diferentes condiciones en las que se establecen esas relaciones, es decir, de los diversos tipos de articulación entre las relaciones fundamentales

(tributo tipo Marx o tributo tipo Engels) y las prácticas de los agentes económico-sociales que entran en juego."¹⁰⁰

Estas modulaciones son consideradas por Lipietz como "tributos diferenciales" que modulan la tasa de ganancia del capital, ya que "designan la desigualdad de tributos suscitados por la diversidad de formas y condiciones en que se valoriza el capital [de la construcción]." ¹⁰¹ Así, distingue el tributo "diferencial endógeno" para especificar cuando la sobreganancia del capital es determinada por las condiciones propias del terreno, y el "tributo diferencial exógeno" que especifica cuando el tributo es modulado por las prácticas individuales que el promotor efectúa en el terreno; ellas tienen que ver, generalmente, con el capital que invierte.

De las modulaciones endógenas concibe un "tributo diferencial de construibilidad" que se deriva de la modificación de la sobreganancia, según sea la capacidad de construibilidad del terreno, que permite en el mismo una inversión de capital diferente.

Asimismo, distingue un "tributo diferencial de situación social", que se genera de la capacidad de sobreganancia que ofrece la localización del terreno en la división social del espacio. Este tributo diferencial de situación social asegura la reproducción de la división social del espacio, y, a su vez, esta última condiciona a aquel. Lipietz asegura que: "El tributo diferencial de situación social es un efecto de la lucha de clases y es ella misma, a su vez, uno de sus medios."¹⁰²

Como modulaciones exógenas, donde la sobreganancia depende de la decisión del capital, distingue el "tributo diferencial extensivo" "cuando, siendo constante la tasa de sobreganancia del capital, la sobreganancia por hectárea depende de la cantidad total de capital invertido por hectárea..."¹⁰³

100 Idem. p.142 .

101 Idem. p.139 .

102 Idem. p.147 .

103 Idem. p.149 .

Como una variante de la modulación exógena reconoce al "tributo diferencial extensivo" que se da "cuando la tasa de ganancia para una nueva inversión depende de la cantidad de capital ya invertido."¹⁰⁴ (Esta, así como la anterior, son tributos difíciles de calcular por parte del propietario del terreno, advierte Lipietz.

Después del reconocimiento de las ideas centrales con base en las cuales Lipietz argumenta y define una terminología para el análisis del suelo urbano, conviene insistir en algunos de sus señalamientos para precisar la importancia de las proposiciones que suscribe el autor. Tales proposiciones puntualizan una marcada consideración del suelo urbano como una expresión social. Así, sus apreciaciones están dirigidas a definir una interpretación del suelo urbano que, más que aludir a la expresión económica del valor que éste adquiere, se avoca a comprenderlo y aprehenderlo en su vasta dimensión social. Por ello, el giro que Lipietz imprime a su análisis, se hace manifiesto a través del término "tributo del suelo"; con él apunta hacia una connotación sobre las relaciones sociales que se ven implicadas en el suelo urbano.

Samir Amin¹⁰⁵ ha destacado que la importancia y el valor del estudio de Lipietz radica en su apreciación de la "renta del suelo urbano" en el contexto del materialismo histórico. Asegura que desde esta perspectiva es atendido el problema de la lucha de clases y su articulación con las leyes económicas que rigen a la formación social capitalista.

De nuestra parte ya ha sido esbozada una primera impresión general sobre la propuesta de análisis que formula Lipietz. Ella no es suficiente; consideramos se ha llegado al momento de intentar ponderar, con base en los argumentos que se han venido defendiendo hasta ahora, el concepto general que condensa su tesis fundamental: el tributo del suelo; así como los dos que se desprenden de este último: el tributo tipo Marx y el tributo tipo Engels. Comencemos por los últimos.

104 Loc.Cit.

105 Samir Amin. Op. Cit.

1) El tributo tipo Marx puntualiza el conflicto social que revela la elevada explotación a que es sometida la fuerza de trabajo de la industria de la construcción; explotación de la que resulta un elevado plusvalor. De él, la parte que excede a lo que se apropia el agente capitalista inmobiliario como ganancia es retenida, en calidad de tributo, por el propietario del suelo urbano. Siguiendo con tal deducción, Lipietz asegura que es la propiedad privada de la tierra lo que condiciona las relaciones de producción en el ramo de la construcción. Tales relaciones se cristalizan en la sobreasignación de trabajo social.

Esta última determinación ha sido objetada por Klimovsky¹⁰⁶ argumentando que la afirmación anterior no es plenamente demostrada por Lipietz. Si hacemos caso a esta observación, no será difícil encontrar el argumento que, alimentando la inquietud anotada, cuestione la consideración de nuestro autor francés; éste es el argumento que defiende Topalov. En él consigna que la forma particular como opera la industria de la construcción está determinada por el carácter propio de la mercancía que produce y no por la propiedad del suelo.

El extremo al que lleva Lipietz sus observaciones al respecto, a través del uso del término tributo tipo Marx, lo conduce a él mismo a desconocer de un plumazo ese supuesto generalizado de la determinación del capital sobre el conjunto de las relaciones sociales que se dan en cualquier formación social capitalista. Es difícil aceptar que suceda lo contrario, como, al parecer, lo concibe el citado autor, al plantear que la propiedad privada del suelo determina la organización de la producción en la esfera de la construcción.

2) El tributo tipo Engels pone de manifiesto la articulación social compleja entre el propietario privado del suelo y el resto de la sociedad urbana, a la vez que deja al descubierto el enfrentamiento que o-

106 Edith A. Klimovsky. Les Problèmes Théoriques de la Rente Foncière à la Lumière de la Problématique Argentinne. s/l. 1975.

corre -en el espacio urbano- entre las dos clases sociales fundamentales y antagónicas en la sociedad capitalista. Tratemos de detallar tal afirmación.

La fuente del tributo tipo Engels es el plusvalor colectivo, el plusvalor social que el conjunto de la sociedad paga al propietario de la tierra, a cambio del disfrute del suelo que sirve como soporte para la vivienda. De hecho, es la esfera de la circulación de la mercancía vivienda (momento que alude a la competencia en el mercado -donde figura como factor determinante la relación entre la oferta y la demanda) el marco específico donde se define la fuente de tributo tipo Engels.

La relación a la que nos venimos refiriendo ya había sido esbozada por Marx cuando concibe que, fuera de las dos formas de renta normales (la 'absoluta y la diferencial), "la renta sólo puede basarse en un precio monopólico propiamente dicho [...] cuya consideración debe efectuarse en la teoría de la competencia, en la cual se investiga el movimiento real de los precios del mercado."¹⁰⁷

Asimismo, en otro momento de su discurso Marx especifica que:

" Cuando hablamos de un precio de monopolio nos referiremos en general a un precio únicamente determinado por la aptitud de compra y la capacidad de pago de los compradores, independientemente del precio determinado por el precio general de producción así como por el valor de los productos."¹⁰⁸

De esa situación que Marx advierte para los productos agrícolas, distingue, asimismo, cuándo la renta se deriva del precio de monopolio de los productos del suelo (cuando es motivado por la capacidad de pago de los compradores de un producto de excepcional calidad), y, cuándo la renta crea el precio de monopolio en virtud de la escasez y la limitación del suelo apto para la producción de un bien específico que, además, es necesario para el consumo social.¹⁰⁹

107 Marx. Op. Cit. Tomo III. Vol. 8. Cap. XLV. p.971 .

108 Idem. Cap. XLVI. p.986 .

109 Loc. Cit.

Siguiendo con las referencias a Marx, en otro contexto, advierte la posibilidad de la formación de un precio de monopolio en el suelo edificable; sin embargo, no hace mayores aclaraciones al respecto.

Asimismo, urgando en el "Capítulo Sexto Inédito" de El Capital, se hallan expresadas, de una manera muy general, ciertas ideas que consig- nan que, los mecanismos de formación de los precios de mercado manifies- tan, en un sentido general, la forma en que se redistribuye el plus- valor -de allí que se hable de un plusvalor social-.

Prosiguiendo con el recuento de las reflexiones de las que Marx se sirve para explicar la formación de una renta de monopolio (concepto cu- yo fundamento coincide con muchos aspectos que explican el tributo tipo Engels), encontramos la referencia a que, en el contexto general de la producción, la renta monopolística:

"siempre debe constituir indirectamente una parte del plusvalor; si no es una parte del excedente de precio sobre los costos de produc- ción de la mercancía misma de la cual constituye un componente (co- mo en el caso de la renta diferencial), o una parte excedentaria de del plusvalor de la mercancía misma de la cual forma un componente, por encima de la parte de su propio plusvalor medida por la ganan- cia media (como en la renta absoluta), sí lo es del plusvalor de otras mercancías, esto es, de las mercancías que se intercambian por esa mercancía que tiene un precio monopolístico."¹¹⁰

Marx destaca, asimismo, el valor de las mercancías como límite en la formación de la renta, aún en la renta monopolística. Admite que esta úl- tima -que se origina del precio monopolístico de los productos del suelo- se constituye a partir de la transferencia de una parte de la ganancia de los otros productos a las mercancías con precio monopolístico. Por ello señala que: "Indirectamente, se verifica una perturbación local en la .. distribución del plusvalor entre las diversas esferas de la producción,

110. Idem. Cap. XLIX. p.1060 .

que no obstante dejaría inalterado el límite de ese plusvalor mismo."¹¹¹

Es importante destacar que Marx rechaza la posibilidad de localizar el origen de la formación de la renta de monopolio en la deducción del salario -el valor de la fuerza de trabajo- del trabajador; su reconocimiento echaría por tierra la tesis central sobre la cual apoya sus proposiciones acerca de la renta capitalista del suelo.

En Marx, la renta es una categoría que define a esa parte del plusvalor que se retribuye al propietario del suelo, no es una categoría de la distribución del valor. Por ello, se refiere a la redistribución del plusvalor entre las distintas esferas de la producción, como el fundamento de la renta monopólica.

La situación referida es distinta de aquella en la cual el mismo Marx determina la procedencia del pago de los productos necesarios en el consumo obrero -para la reproducción inmediata de éste-, que tienen un precio de monopolio, del salario del trabajador.¹¹² La formación de un precio de monopolio es parte del mecanismo de regulación de los precios mercantiles; por lo tanto, conviene ser precisos y diferenciar dos momentos: el primero, en el cual el agente capitalista obtiene una plusganancia que proviene de la deducción del salario; el segundo, donde esa plusganancia captada por el capitalista (la cual proviene del precio de monopolio de la mercancía que vendió) se transforma en renta monopólica. Esta deducción ayuda a aclarar cómo, del precio de monopolio del suelo urbano, se obtiene la renta de monopolio.

Las proposiciones aquí reunidas y que Marx apenas esbozó aisladamente, si bien no se conjugan dentro de una exposición integral de ideas por nuestro autor, son recuperables como apreciaciones generales que pueden ser consideradas como argumentos válidos que señalan con claridad las ideas de Marx sobre la formación de la renta monopólica.

Con la recopilación de las proposiciones expresadas en los párrafos anteriores, se ha tratado de mostrar la fuente primigenia de los

111 Idem. Cap. L. p.1093.

112 Cfr. Idem. Cap. L. p.1094

argumentos que, combinados, refuerzan la formulación planteada por Lipietz sobre el tributo tipo Engels. A través de este concepto destaca el conflicto social y el problema de la lucha de clases que se produce en torno al suelo urbano. Desde esta perspectiva, Lipietz revaloriza esa situación en la que surge un tributo proveniente del plusvalor social (mismo que Topalov identifica con una forma de extracción de tributo que se da en la fase embrionaria e incluso anterior al surgimiento del capitalismo) y reconoce la vigencia, entre las relaciones sociales capitalistas, de la práctica de la deducción de un plusvalor social que se adjudican los propietarios del suelo urbano en calidad de tributo.

La resolución de la tesis sugerida por Lipietz ha sido advertida por Topalov, al consignar que el tributo proveniente del plusvalor social, por ser el resultado de la deducción de los ingresos, no es identificable con una renta capitalista. Para este autor se trata de una renta de monopolio articulada con la producción no capitalista en el suelo edificable. Tal determinación la concibe como opuesta al concepto de "renta capitalista" que define Marx. Por lo tanto, se ciñe a la idea de que la renta capitalista se diferencia de las anteriores formas de renta por estar constituida por el excedente de plusvalor que se apropia el capital bajo la forma de ganancia; es decir, por la plusganancia que se transforma en renta, dada la existencia de la propiedad privada del suelo; misma que obstaculiza la incorporación directa de la tierra a la producción agrícola.

Lipietz, por su parte, recupera e incorpora la problemática de la formación del plusvalor social. Capta su curso como un proceso específico que comprende, ciertamente, la extracción de un plusvalor social por parte de un agente capitalista o fraccionador; pero reconoce que ese plusvalor social es transferido, subsecuentemente, al propietario del suelo; de modo que aquellos sólo figuran como intermediarios en la extracción del tributo. Así confirma la existencia de este recurso en las relaciones dominadas por el capital; sin contradecir el supuesto de Marx.

El mecanismo de apropiación de plusvalor social referido en el párrafo anterior, es tácitamente reconocido por Engels y expresamente asimilado, a la sazón, por nuestro autor francés como una fuente importante de tributo (en una ciudad que se integra en un sistema capitalista avanzado), que coexiste con el tributo que proviene del excedente de valor de la mercancía producida en el suelo urbano.

3) Por último, sólo queda completar las aclaraciones relacionadas con el concepto "tributo del suelo". Al respecto reconocemos que, tal instrumento conceptual destaca la perspectiva de análisis del suelo urbano que trata de profundizar la evidencia de las relaciones sociales fundamentales que se vinculan y se articulan con la propiedad privada de la tierra urbana. El reconocimiento de la expresión tangible de esas relaciones conlleva la identificación del conflicto social que expresa la tierra urbana. Dicho conflicto se denota al señalar las relaciones sociales concretas que determinan la formación del excedente de valor que se adjudica al propietario privado del suelo. El admitir que el "tributo del suelo" o "tributo territorial" constata esa situación social, lleva a nuestro autor a precisar que el tributo del suelo no implica en sí mismo una relación de explotación. El tributo del suelo revela una forma de forma de distribución del plusvalor; consecuentemente, deja al descubierto esa relación de explotación capitalista. No es una relación de explotación porque no encubre una relación de producción.¹¹³

En relación con el conflicto social que revela el suelo urbano, el cual se manifiesta a través del pago del tributo del suelo para la vivienda, Lipietz especifica que:

"no es porque el precio del suelo aumente que se incrementa el precio de la vivienda; al contrario, es el aumento del poder de compra de las clases dominantes que se transporta hacia ciertos barrios, lo que hace aumentar el precio del suelo."¹¹⁴

¹¹³ Cfr. Lipietz. Op. Cit. p.224 .

¹¹⁴ Idem. p.154 .

El mecanismo de apropiación de plusvalor social referido en el párrafo anterior, es tácitamente reconocido por Engels y expresamente asimilado, a la sazón, por nuestro autor francés como una fuente importante de tributo (en una ciudad que se integra en un sistema capitalista avanzado), que coexiste con el tributo que proviene del excedente de valor de la mercancía producida en el suelo urbano.

3) Por último, sólo queda completar las aclaraciones relacionadas con el concepto "tributo del suelo". Al respecto reconocemos que, tal instrumento conceptual destaca la perspectiva de análisis del suelo urbano que trata de profundizar la evidencia de las relaciones sociales fundamentales que se vinculan y se articulan con la propiedad privada de la tierra urbana. El reconocimiento de la expresión tangible de esas relaciones conlleva la identificación del conflicto social que expresa la tierra urbana. Dicho conflicto se denota al señalar las relaciones sociales concretas que determinan la formación del excedente de valor que se adjudica al propietario privado del suelo. El admitir que el "tributo del suelo" o "tributo territorial" constata esa situación social, lleva a nuestro autor a precisar que el tributo del suelo no implica en sí mismo una relación de explotación. El tributo del suelo revela una forma de forma de distribución del plusvalor; consecuentemente, deja al descubierto esa relación de explotación capitalista. No es una relación de explotación porque no encubre una relación de producción.¹¹³

En relación con el conflicto social que revela el suelo urbano, el cual se manifiesta a través del pago del tributo del suelo para la vivienda, Lipietz especifica que:

"no es porque el precio del suelo aumente que se incrementa el precio de la vivienda; al contrario, es el aumento del poder de compra de las clases dominantes que se transporta hacia ciertos barrios, lo que hace aumentar el precio del suelo."¹¹⁴

113 Cfr. Lipietz. Op. Cit. p.224 .

114 Idem. p.154 .

En esta afirmación específica, nuestro autor simplifica el conflicto social que tiene lugar en el espacio urbano. Este conflicto se deriva de la distribución desigual del valor socialmente creado, en las relaciones sociales capitalistas. En el espacio urbano tal distribución se manifiesta a través del peso determinante que los ingresos de la clase dominante, así como los de las capas medias, dejan sentir sobre el nivel global del "tributo tipo Engels", el cual se vierte sobre el sector proletarizado de la ciudad. De esa manera, por intermedio de dicho tributo, el sector social dominante se convierte en una fuerza de presión que impone, al sector proletarizado de la población urbana, el pago del derecho de ocupar un terreno con mínimas o nulas condiciones para habitar. Entre tanto, las viviendas mejor localizadas espacialmente en la mancha urbana, son reservadas para los sectores con capacidad de pagar esos privilegios sociales. Tal es la situación que condiciona un emplazamiento espacial socialmente diferente y que Lipietz denomina división social del espacio.

Al respecto, Topalov advierte esa misma situación que venimos puntualizando. Sin hacer mayores consideraciones sobre el caso, concibe el marcado conflicto social que trae aparejado la vivienda en la ciudad capitalista. Para aquellos grupos sociales proletarizados que recurren a sistemas de producción no mercantilizados de la vivienda: "la producción directa de la vivienda como valor de uso, que está aparentemente al margen del sistema, tendrá sin embargo que pagar un tributo al mercado capitalista del suelo urbano"¹¹⁵.

Al margen de lo anterior y reconocidas las proposiciones fundamentales, resulta muy clara la crítica directa que Lipietz hace a Alquier al consignar que: "Alquier aborda el problema [de la renta] de un modo que (...) está viciado en su base: parte de la simple circulación de la mercancía-vivienda (la relación comprador/propietario inmobiliario) en lugar de partir de la producción de esta mercancía (la relación capitalista promocional/propietario del suelo)." ¹¹⁶

115 Topalov. La Urbanización... p.143.

116 Lipietz. Op. Cit. p.40 .

Capítulo 2. El Desbordamiento de las Grandes Ciudades Latinoamericanas y la Renta de la Tierra Urbana.

El crecimiento y la desmesurada expansión del espacio urbano, integrado a una formación social capitalista, ha sido identificado como un ostensible síntoma revelador del conflicto social que confirma la ciudad. El análisis de dicho problema ha sido abordado desde diversas perspectivas: desde aquellas que dan cuenta de la magnitud del problema, sustentadas en un reconocimiento de corte demográfico y ecológico; hasta las que intentan dar una explicación estructural del mismo. Entre estas últimas están aquellas que han visualizado ese conflicto social a través del problema de la vivienda, atendiendo, fundamentalmente, la situación que enfrenta un amplio sector de la sociedad urbana: el desplazamiento de la vivienda hacia la periferia de la mancha urbana. El reconocimiento de tal alternativa ha llevado a varios autores a señalar el vacío que existe entre la propiedad privada del suelo y el problema de la vivienda.

Apoyándonos en el reconocimiento de la vivienda como elemento constituyente de la demanda mayoritaria del suelo urbano, así como en el argumento donde se consigna que la tierra representa un fuerte componente del costo total de aquella¹¹⁷, se llega a precisar que el soporte físico donde construir la habitación, se convierte en un factor decisivo en la problemática de la vivienda.

Advirtiendo esa circunstancia y motivados por el interés de dar explicación al desbordamiento que confirman diversas ciudades, la orientación que han tenido la mayoría de los estudios efectuados en Latinoamérica ha sido la de definir la manera en que incide la propiedad privada de la tierra en las relaciones sociales urbanas.

¹¹⁷ Cfr. Priscilla Connolly. Mercado de la Tierra y Segregación Urbana. Conflictos Sociales en Torno al Suelo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Capítulo V. Texto Inédito. Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. 1976.

En el marco de esa problemática social, se han desarrollado interpretaciones diversas que han derivado su explicación del análisis de la renta del suelo urbano. Tales investigaciones son las que suministran las reflexiones a desarrollar en este capítulo.

2.1. La Renta Urbana en el Ambito de la Circulación del Terreno.

De los estudios que se han aproximado a efectuar un análisis del suelo urbano en el área geográfica latinoamericana, predomina la tendencia hacia el reconocimiento de los factores que determinan las condiciones en que entra en circulación el terreno, con el objeto de precisar la forma concreta como se resuelve el consumo final del espacio urbano para la vivienda; es decir, se ha considerado al mercado del suelo urbano como el escenario dónde interpretar a la renta.

La justificación de esa perspectiva de análisis es planteada por Connolly en los siguientes términos:

" [son] las formas específicas de propiedad e intercambio de la tierra las que determinan la distribución de las distintas funciones de la ciudad y la división social del espacio. En otras palabras, el mercado del suelo es un mecanismo mediante el cual el modelo de desarrollo [de un país] se expresa en la dimensión espacial."¹¹⁸

Este argumento tiende a puntualizar sobre la segregación del espacio urbano como manifestación de una forma específica de distribución de actividades en el mismo; entendida tal expresión como testimonio de una forma de desarrollo económico concreta.

118 Loc. Cit.

La tesis anterior viene a ser complementada por aquella que define Saffer. Para este autor el mercado del suelo "es entendido, no como el lugar de encuentro de la oferta y la demanda, sino más bien, como lugar donde se realiza el plusvalor".¹¹⁹ Es justamente en esos términos como tal autor llega a precisar la intención que acredita el reconocimiento del suelo urbano en la fase del intercambio. En esa fase es cuando el suelo se muestra como mercancía. Asimismo, a través de tal observación se verifica la obtención de la renta, entendida como parte del plusvalor socialmente producido y que pasa a manos del propietario de la tierra.

La importancia que reviste el acercamiento directo al mercado de la tierra puntualiza, como lo denota Saffer, la circunstancia concreta que se revela en el espacio urbano "en que se comercializa, no el fruto producido periódicamente por la agricultura, sino la propia tierra. Esta es en sí el producto."¹²⁰

Tal afirmación sienta un punto de encuentro con Clichevsky, quien también hace explícito el reconocimiento de la tierra urbana como mercancía, al sustentar que la tierra, como tal, tiene existencia propia, pero los servicios que se le adicionan para convertirla en tierra urbana se producen. Por lo tanto asegura que el suelo urbano es un bien producido.¹²¹ Este señalamiento difícilmente podría ser rebatido por aquel que contrapone el grupo de investigación que trabajó sobre la renta del suelo en Quito¹²². Ellos plantean que la tierra urbana no se produce sino que se "habilita". Tal circunloquio se acerca más al lenguaje arquitectónico desprovisto de toda connotación económico-social, el cual eva de el riesgo de aludir a la "producción" del suelo urbano.

Continuando con lo del mercado del suelo, resta aún una proposición más que defiende el criterio que justifica un reconocimiento del mercado del suelo urbano; tal es el que sustenta Clichevsky. En el estu-

¹¹⁹ Nirce Saffer. Estudio del Mercado de la Tierra en Porto Alegre, Periodo 1964/1979. XIV Congreso Interamericano de Planificación. México, 1982.

¹²⁰ Loc. Cit.

¹²¹ Cfr. Nora Clichevsky. "El Mercado de la Tierra en el Area de Expansión de Buenos Aires". En: Revista Interamericana de Planificación. Vol IX. Núm. 33 .1975.

¹²² Cfr. Diego Carrión et al. Quito. Renta del Suelo y Segregación Urbana. S/e Quito, 1978.

dio sobre el mercado de la tierra urbana que se ofrece en calidad de lote para la edificación de la vivienda, la autora argumenta que "el sistema de producción individual dentro del modo de producción capitalista determina que la tierra urbana sea una mercancía que se produce se intercambia y usa a través del mercado."¹²³

Con una visión más limitada, el grupo de investigación sobre el suelo urbano en Quito dirige sus observaciones hacia la relación entre la oferta y la demanda de terrenos. Atendiendo a esa misma relación, Sabatini consigna que "el mercado del suelo es un caso de competencia monopólica".¹²⁴

Haciendo a un lado el impulso de presuponer el alcance de la perspectiva de análisis presentada, dejemos que ella se revele en los argumentos que se derivan de cada uno de esos supuestos, delimitando la explicación del funcionamiento del mercado de la tierra urbana.

2.1.1. El Circulo Vicioso de la Reetiquetación.

Varios de los autores latinoamericanos que coinciden en una aproximación al mercado del suelo urbano, han convenido en señalar la necesidad de distinguir los mecanismos que impulsan su funcionamiento. Los dos factores más citados para justificar dicho funcionamiento son: a) la localización del terreno; y b) el monopolio de la propiedad privada de la tierra. Veamos como son manejados estos argumentos.

a) La Localización del Terreno.

La importancia que reviste la situación o localización de una parcela dentro del espacio urbano se ha derivado, en términos generales, de la capacidad de utilización de un terreno.

¹²³ N. Clichevsky. Op. Cit. p.102.

¹²⁴ Francisco Sabatini. Precios del Suelo y Tendencias Globales de la Economía; El Caso de Santiago, 1980-1981. XIV Congreso Interamericano de Planificación. México, 1982. p.17 .

Los arquitectos Méndez y Uribe definen el uso social capitalista del suelo como la cualidad con base en la cual se rige la configuración del espacio urbano. A partir de ese supuesto afirman que " las Rentas del Suelo Urbano incrementan el tributo por razón del espacio, cuya articulación a un uso determinado hace más rentable ese espacio por igual unidad de medida, en relación a otro de similares características."¹²⁵

Los autores referidos consideran que la base natural de la renta del suelo urbano, la cual es el atributo que le da un significado social al mismo, es el espacio, o lo que ellos denominan la "extensibilidad". De esa cualidad primordial consignan que la posición que tiene la parcela en relación con otros valores de uso asentados en la ciudad, es decir, la localización, es considerada como el primer factor determinante de la renta del suelo urbano. Así, la capacidad de apropiación de la renta (entendida esta última como la sobreganancia que produce el capital) es atribuida, fundamentalmente, a la articulación del terreno con el comercio, los servicios, la industria, etc. Dicha articulación constituye la base social que le imprime una determinada capacidad productiva al trabajo que se desarrolla en la ciudad.¹²⁶

En función de la importancia que Méndez y Uribe le otorgan al uso social capitalista del suelo, expresan que " la primera condición de la Renta en una área urbana, es su uso social diferencial, actual o potencial, en relación con funciones propias de la estructura urbana."¹²⁷ De tal condición derivan la formación de la renta diferencial.

Asimismo, los citados autores señalan que el precio de monopolio genera el uso diferencial del suelo. Allí donde la clase social privilegiada perfila su intención de ganar aislamiento, privilegia, intencionalmente, ciertas áreas de uso habitacional para asegurar su zona exclusiva, e impone un precio de monopolio con base en el cual se producen rentas diferenciales al interior de esa zona en particular.

¹²⁵ L. Méndez D'Avila y Alvaro Uribe. Panamá: Renta Territorial por Posición Geográfica e Imbricaciones en la Renta del Suelo Urbano y Estructuración del Conjunto Urbano Central (Eje Panamá-Colón). XIV Congreso Interamericano de Planificación. México, 1982. p.15 .

¹²⁶ Cfr. Idem. p.9.

¹²⁷ Idem. p.15

En suma, para estos autores -cuyas deducciones se desprenden del estudio de la problemática urbana panameña- es el uso diferencial del suelo el factor esencial que origina la renta diferencial. La capacidad de construibilidad del terreno, considerada como el equivalente de la fertilidad del suelo agrícola, es estimada como un razonamiento mecánico y superficial, por lo que nuestros autores la relegan a un plano secundario en el análisis de la renta urbana; es reconocida sólo posteriormente a la asignación del uso del terreno, como una fuente que provoca, en una segunda instancia, otra renta diferencial.

El reconocimiento anterior no es compartido enteramente por otros autores latinoamericanos que estiman de manera distinta las dos condiciones señaladas.

El grupo de arquitectos ecuatorianos que elaboró el estudio de la renta del suelo y la segregación urbana en Quito, destaca la localización física y social de un terreno en virtud de que define una capacidad productiva distinta del mismo y, por lo tanto, el grado de demanda del suelo. Tal es la circunstancia de donde se desprende la renta diferencial. Para ellos, la confirmación de la renta diferencial está sujeta a tres condiciones: 1) la construibilidad y la accesibilidad, considerados como factores inherentes al terreno, o adquiridos por el trabajo social, son dos cualidades que determinan la localización diferencial de la parcela dentro del espacio urbano. 2) Las diferentes características que distinguen distintos espacios urbanos y que confiere un status social diferencial a ciertas áreas de la ciudad. 3) La distinta inversión de capital en el terreno es equiparada con la inversión diferencial de capital social en la ciudad. Esta última circunstancia daría lugar a la renta diferencial II. En tanto que las dos anteriores son fuentes de renta diferencial I.

Un reconocimiento análogo es el que describen Navarro y Moctézuma. También identifican la formación de una renta diferencial I y una renta diferencial II, y puntualizan esta última como una expresión que "mues-

tra la determinancia de la ley del valor para el caso de la formación del precio de las mercancías producto de este ramo de la industria [de la construcción] ."128

Yujnovsky, por su parte, alude a una renta diferencial o renta de localización derivada de la diferencia de costos de transporte, de la competencia en el mercado de la tierra, de la construibilidad y de la habitabilidad o medio ambiente local; identificando las mayores ventajas en el centro de la ciudad.¹²⁹

En este autor, los argumentos que confirman a la "localización" como principal factor que define a la renta diferencial en el suelo urbano, revelan un cierto matiz propio del enfoque manejado por los economistas neoclásicos.

A su vez, Connolly y Todaro¹³⁰ se refieren también a la ubicación de las distintas actividades urbanas que ocupan el suelo y las edificaciones, como el factor que define a la renta diferencial. Para su confirmación se apoyan en el traslado de las relaciones destacadas por Marx en el estudio del suelo agrícola.

El reconocimiento de la localización como factor cualitativamente determinante en la formación de la renta del suelo urbano, también ha sido orientado hacia la identificación del bajo grado de sustituibilidad locacional de ciertas actividades urbanas como fuentes de competencia monopolística. Ella figura como recurso del cual se obtiene la ganancia inmobiliaria de la que se deriva la renta del suelo. Al lado de dicha apreciación señalada por Sabatini, se presenta aquella donde se consigna que la demanda de espacio urbano se enfrenta a una "renta de inelasticidad

128 Nabarro Benítez B. y Moctezuma Barragán P. Acumulación de Capital y Utilización de Espacio Urbano para la Reproducción de la Fuerza de Trabajo: el caso de San Miguel Teotongo. Tesis de Licenciatura en Economía. 1980. p.75 .

129 Cfr. Oscar Yujnovsky. La Renta del Suelo y la Configuración del Medio Ambiente Urbano. XI Congreso Interamericano de Planificación, Instituto Torcuato di Tella, 1976.

130 Cfr. Rosalba Todaro. "La Renta de la Tierra, Algunos Antecedentes Teóricos". En: Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales. Vol. XV. Num. 15. 1978. Y Connolly. Op. Cit.

de oferta [que resulta] de la combinación de renta de escasez de capital y de tierra."¹³¹ De tal situación se plantea la formación de una renta de monopolio.

En relación con el señalamiento anterior, y dentro del contexto de una ciudad colombiana, donde coexisten cultivos de café y terrenos urbanizados (distinguiéndose entre estos últimos un centro homogéneo bien urbanizado, rodeado de áreas suburbanas), se ha identificado en el centro de tal ciudad a la renta de la tierra urbana como mecanismo de exclusión. Ello ha generado en dicha zona privilegiada una "renta urbana segregacionista" originada por la capacidad de pago de la demanda. Esta renta urbana segregacionista se identifica con la renta de monopolio, en la medida en que los autores de aquel término consideran que ese tipo de renta "no surge de la producción, sino del hecho de que el usuario final está dispuesto a pagar por la vivienda un precio mayor que su valor por razones que se originan en su ubicación estratégica, con relación a una connotación social determinada."¹³²

Concretamente, se ha considerado que la capacidad de pago de los compradores y la cualidad de excepcionalidad que adquieren ciertas parcelas urbanas, son situaciones que han provocado la formación de una renta de monopolio.

Se habla también que para la tierra existe un "mercado imperfecto" porque existe una heterogeneidad de terrenos; ello estimula, argumenta Yujnovsky, una multiplicidad de sub-mercados que suscitan situaciones de competencia monopólica. Al lado de esta relación se identifica una distribución desigual del ingreso, como factor condicionante en la formación de la renta de la tierra urbana.

131 Hugo Manzanilla, et al. El Papel de la Renta Urbana en la Economía Venezolana en la Última Década. XIV Congreso Interamericano de Planificación, México, 1982. p.22 .

132 Andrés Cuesta Beleño, et. all. Formación y Apreciación de la Renta y su Influencia en la Segregación Socioespacial. XIV Congreso Interamericano de Planificación. México, 1982.

También se consigna que la renta de monopolio es una expresión de la renta que abandona la determinación de la ley del valor, para definirse en el plano de la competencia, apoyándose en las leyes del mercado. Tal es la concepción de Connolly.

Hasta aquí, los argumentos que han sido presentados nos bastan para dar cuenta de la forma como es entendido el factor "localización". Pasemos ahora a referirnos a la manera como es comprendida la "propiedad privada" de la tierra urbana.

b) La Propiedad Privada de la Tierra.

La propiedad privada de la tierra ha sido considerada como la circunstancia social fundamental que motiva la conformación de la renta de la tierra. Los efectos que la propiedad privada ha tenido en la producción inmobiliaria, es el argumento que -según varios autores latinoamericanos- da explicación a la formación de la renta absoluta urbana. Al considerar que es la construcción de edificaciones la actividad económica a partir de la cual el propietario del terreno obtiene esta renta.

Quienes coinciden en el reconocimiento de la formación de la renta absoluta urbana, argumentan que con la baja composición orgánica del capital que predomina en el ramo de la construcción y la elevada tasa de plusvalor extraída de la fuerza de trabajo que labora en este ramo, son la fuente que origina un excedente de valor -por encima del precio de producción- que se transforma en renta absoluta.

Carrión y el grupo de investigadores sobre la segregación urbana en Quito consideran que el carácter especulativo de la propiedad privada de la tierra, es decir, la posibilidad de retención de ciertos terrenos por parte de sus propietarios, hasta cuando las opciones del mercado ofrecen las mejores condiciones para decidir su venta, permiten obtener una renta absoluta por retención especulativa.

Al lado de la circunstancia anterior, los mismos autores consignan aquella en la cual la sola conservación de la propiedad de una pequeña parcela -sobre la cual el propietario efectúa sus actividades- re

presenta la posibilidad de la obtención de una renta absoluta, por retención de renta acumulada potencial.¹³³

Las dos situaciones señaladas en el párrafo anterior son igualmente aceptadas para interpretar el contexto urbano nicaraguense, donde (hasta antes de los primeros cambios revolucionarios iniciados en la segunda mitad de 1979) una importante fuente de obtención de ganancias, como lo era la tierra urbana, era controlado por un grupo minoritario que también controlaba la inversión financiera en el país. En ese contexto social se interpreta al derecho jurídico de la propiedad privada del suelo urbano como la razón fundamental que explica la obtención de renta absoluta.¹³⁴

Presentados los dos argumentos generales que interesa mostrar en este apartado, puntualicemos los señalamientos que advierten las asperezas de las interpretaciones anotadas.

Paralelamente al reconocimiento de los dos factores que definen la formación de los tres tipos de renta señalados (la renta absoluta, la diferencial y la monopólica), se han suscitado algunas reflexiones en torno al fundamento metodológico que sustenta la distinción de los tres tipos de renta. En esencia se advierten las dificultades que presenta el traslado del discurso conformado por Marx en torno al suelo agrícola, al estudio de la tierra urbana.

Por un lado, Todaro no duda en reconocer el riesgo que implica mezclar distintos niveles de de abstracción, al tratar de que se ajusten los argumentos específicos con los que Marx define las formas que asume la renta agrícola, al marco social urbano.

Por otra parte, Connolly cuestiona la fiel traducción de los conceptos que identifican la formación de la renta del suelo agrícola, para la interpretación de la propiedad privada de terrenos urbanos. La autora ad-

133 Cfr. Carrión, Diego. et al. Op. Cit. p.22 .

134 Cfr. López Román, Danilo. Control de las Rentas Urbanas. Caso de Nicaragua. XIV Congreso Interamericano de Planificación, México, 1982.

vierte un desfase entre los dos contextos donde se ha situado el origen de los dos tipos de renta del suelo urbano. Para ella, "sería contradictorio comprobar la posible existencia de una renta absoluta en base a los procesos de producción de un sector [el de la construcción], para luego mostrar el efecto de rentas diferenciales provenientes de otros."¹³⁵ Asimismo, señala que el nivel de análisis de donde se desprende la explicación de la renta de monopolio es distinto a aquel donde se sitúan las otras dos modalidades; si para éstas es la ley del valor su fundamento, para aquella las leyes del mercado constituyen su apoyo.

Como respuesta a las objeciones mencionadas, nuestra autora expresa que la relación establecida con las fuentes de la renta urbana -que ella misma ha reconocido en su investigación- revela una deficiencia en la incorporación de "conceptos científicos de la teoría urbana en general"¹³⁶ Tal observación es replanteada e integrada en una reflexión general, donde revela su interés por concertar una propuesta de análisis de la renta del suelo urbano. Este razonamiento consigna que: "la búsqueda de una aplicación de las categorías de renta absoluta y diferencial concierne, no tanto a la fijación y a la diferenciación de determinados niveles de renta sino a cuestiones más fundamentales como el origen de la renta urbana y su articulación con las formas de producción que se realizan en la urbe."¹³⁷

Dicha tesis define la preocupación fundamental por identificar el vínculo entre la producción que se efectúa en la ciudad con la relación de la cual surge la renta de la tierra urbana. A través de ese criterio Connolly concibe la necesidad de dar una orientación distinta a la investigación sobre la renta del suelo urbano y aclara que la aplicación de las categorías de renta formuladas por Marx, debe converger en una explicación de las relaciones de las cuales procede la misma en el espacio urbano.

135 Priscilla Connolly. Op. Cit. pp.9-10

136 Loc. Cit.

137 Idem. p.11 .

No obstante las observaciones generales expresadas por nuestras autoras, se advierte que predomina la tendencia de los autores latinoamericanos presentados en este apartado, por adaptar, sin mayor reflexión, las categorías desglosadas por Marx para identificar la renta del suelo agrícola.

Consideramos que la reflexión debe surgir de la necesidad de recuperar la perspectiva de análisis de la renta del suelo urbano en su amplia dimensión real, como expresión de una relación social que se da en un espacio social concreto: el espacio urbano, en el cual se desarrollan relaciones específicas, muy distintas a las que Marx identificó en el contexto agrícola de su tiempo. La necesidad de una reconsideración al respecto es advertida; queda por delante señalar la vía que puede tomar esta. Antes, hemos de identificar otros aspectos considerados en el estudio del suelo urbano latinoamericano.

2.1.2. ¿Es la Especulación una Fuente para la Obtención de Renta?

La especulación es uno de los recursos que no deja de ser estimado (sobre todo en países donde el capitalismo no ha alcanzado un desarrollo pleno) como una práctica social que se incorpora a los mecanismos para la obtención de renta.

Apoiado en la observación del proceso de urbanización de varias ciudades brasileñas, Malta Campos expresa que:

"la especulación inmobiliaria urbana, de modo general, es, en el marco del capitalismo, una forma por la cual los propietarios de la tierra reciben una renta transferida de los otros sectores productivos de la economía, especialmente por medio de la inversión pública en infraestructura y servicios urbanos."¹³⁸

¹³⁸ Malta Campos F., Cándido. El Precio de Urbanización Visto desde el Interior de las Ciudades Brasileñas. XIV Congreso Interamericano de Planificación. México, 1982. p.3.

Para este autor, la especulación del suelo es un factor que afecta considerablemente la economía brasileña, en la medida en que una parte de la riqueza generada por el conjunto de la sociedad se destina a la adecuación de servicios urbanos, menguando la inversión en las actividades productivas de las cuales depende la economía.

La importancia que adquiere tal señalamiento, nuestro autor la deriva de la observación de un hecho concreto que se presenta en algunas ciudades brasileñas, donde la retención pasiva de terrenos valdíos es una práctica muy recurrida por los propietarios. Dentro de este contexto específico, los espacios urbanos vacíos agrandan las distancias, determinando una mayor extensión de la ciudad; ello origina, por lo tanto, una duplicación de inversiones en servicios públicos.

Con base en el significado que tiene la especulación, en el marco social definido, se la llega a concebir como un tipo de renta. Las ganancias que resultan del recurso de la especulación proceden de las mejorías públicas efectuadas por la colectividad.

En otras circunstancias se ha consignado que la especulación es un recurso con base en el cual la tierra adquiere un precio. Por lo consiguiente se estima que "la tierra no es un bien que haya sido producido para venderlo, como el común de los bienes. No tiene un precio de producción. Constituye más bien una inversión especulativa: se vende cuando su precio sube."¹³⁹

Producto de una serie de observaciones dirigidas a describir los mecanismos que activan el mercado de la tierra urbana, la citada afirmación se ubica en la esfera del intercambio de terrenos. Sin embargo, el aspecto que más llama la atención es el que destaque, como una cualidad fundamental del suelo urbano, la especulación, al interpretarla como el origen de la formación del precio de mercado del suelo. Tal es la opción frente a la indefinición que traería consigo el aludir a un precio de

139 Francisco Sabatini. Op. Cit. p.20 .

producción de la tierra que sustente su precio de mercado. Cabe añadir que dicha deducción no encuentra acomodo en la explicación del suelo urbano que se ha venido desarrollando, dado que se contraponen a los argumentos teóricos que aquí han sido presentados como principios para sustentar una interpretación del suelo urbano.⁴

Bajo una apreciación distinta, la relación entre precio de mercado y especulación del suelo también es abordada como una práctica que denota la captación de rentas futuras. Así, se argumenta que el aumento del precio de un terreno, cuando el propietario de éste lo retiene especulativamente, tiene como fundamento la anticipación de un precio futuro. Tras dicha afirmación se considera que:

"No podemos llamar especulación al aumento del precio de un terreno en sí. La especulación sobre la tierra urbana consiste en la capacidad de la propiedad de la tierra en anticipar el precio futuro de un terreno previendo:

- el incremento de ganancias extraordinarias en la rama de la construcción por la intervención del capital, [...]
- la constatación de determinadas condiciones externas [...]
- las variaciones en su uso [...].

La especulación que consiste en última instancia en captar anticipadamente tributos futuros tienen un requisito indispensable. La propiedad privada de la tierra urbana."¹⁴⁰

La cita condensa un planteamiento que identifica lo esencial de la práctica aludida. La especulación tiene lugar en el momento en que se efectúa el intercambio de mercancías; en él, el propietario busca obtener sobreganancias que se generen a futuro en su terreno, previendo el proceso de producción que se pueda llegar a efectuar en éste, así como la inserción que el mismo tiene, potencialmente, en el espacio urbano.

⁴ Cfr. en este escrito, la Sección I, apartado 2.2.1.

¹⁴⁰ Lungo, Mario. Síntesis del Enfoque Teórico Utilizado para el Análisis del Problema de la Tierra Urbana. Texto Inédito. El Salvador, 1978. pp.41-42.

El reconocimiento de la especulación como un procedimiento que se apoya en la captación anticipada de la renta, sea cual fuere la modalidad que ella asuma, define su especificidad: más que ser un mecanismo concreto que sustente la existencia de un tipo de renta particular, se trata de una táctica individual que se pone en práctica en el mercado y que se rige por la sensibilidad del propietario del terreno en torno a los vaivenes del mercado inmobiliario. Esa táctica encuentra, finalmente, su punto de referencia en la renta; ello es lo que inicialmente debe constituir el foco de nuestras reflexiones. Lo medular de la especulación se encuentra en la composición de las relaciones esenciales que definen la conformación del pago que se otorga por el uso del suelo al propietario del mismo. Desentrañar esto es lo fundamental; los matices ulteriores sólo confirman lo precedente.

2.1.3. ¿Es la Renta del Suelo el Principal Factor que Ordena al Espacio Urbano?

La articulación entre la propiedad privada del suelo urbano con los procesos económicos que se dan en la ciudad, ha sido comprendida, por alguno de los autores que abordan la problemática latinoamericana, como una relación conflictiva y contradictoria.

Algunos conciben a la renta como una relación que se traduce en una "transferencia de plusvalor de los sectores sociales productivos a los 'ociosos' propietarios de la tierra."¹⁴¹ Tal afirmación, a pesar de ser vaga -por la escasa información que la sustenta- ofrece un punto de discusión para continuar con la tarea de descifrar a la renta del suelo urbano.

La distinción de un grupo social ocioso y de un sector productivo, es la derivación palpable del enunciado referido. El primero estaría

141 Diego Carrión, et. all. Op. Cit. p.21 .

identificado con el terrateniente urbano y el segundo con el grueso de la sociedad integrada al proceso productivo capitalista. En este último se consideraría por igual tanto a aquél que vende su fuerza de trabajo, como al dueño de los medios de producción. De primera intención, la inferencia no deja de ser más que una probable deducción. No obstante ello, si la confrontamos con la tesis donde los mismos autores sostienen que "...la renta es una categoría que señala la existencia de una contradicción adicional en el sistema capitalista..."¹⁴², encontramos una estrecha correspondencia entre las dos propuestas citadas textualmente.

Ambas expresan un enfrentamiento social donde, por un lado, figuraría el propietario del suelo urbano, y, por el otro, el agente que acumula capital, junto con el agente productor de mercancías. A lo anterior advertimos que aceptar esta "contradicción adicional" -como la denominan sus autores- implicaría modificar radicalmente la tesis sólidamente sustentada por Marx para toda relación social capitalista: la contradicción fundamental entre el carácter colectivo del trabajo y la creciente concentración del capital. Dicha contradicción ha sido entendida, en una fase específica de la producción, como la distribución desigual del valor socialmente creado. La renta es una categoría de la distribución, del mismo modo que lo son el salario y la ganancia; por lo tanto, la renta no es más que una de las formas concretas como se expresa esa contradicción fundamental que se da en toda formación social dominada por el capital.

Del valor socialmente creado por la fuerza de trabajo contenido en una mercancía, sólo una parte de él es lo que recupera el trabajador en forma de salario. El resto: una parte -la ganancia- pasa a manos del capitalista; la otra -la sobreganancia- se la adjudica el propietario de la tierra. Cada uno de estos agentes sociales participa del valor del producto socialmente creado, pero es la fuerza de trabajo la única que crea el valor que contienen las mercancías.

142 Idem. p.120 .

La renta, entonces, es una forma de apropiación de una parte del excedente de valor por el propietario del suelo; ella no refleja una "contradicción adicional" que encarna la persona del propietario del suelo frente a la "población productiva". La renta expresa un momento de esa contradicción fundamental del sistema capitalista referida por Marx. Esta contradicción se manifiesta a través del conflicto social entre la fuerza de trabajo y el dueño de los medios de producción, donde la acción del propietario de la tierra es determinada, finalmente, por la lógica del capital.

Otros autores que se han acercado al estudio del suelo urbano se han referido a la renta de la tierra como el "incentivo que más influye en la formación de la estructura urbana."¹⁴³ Esta declaración se sustenta en el análisis efectuado sobre el desarrollo económico de las ciudades venezolanas, concretamente, de la observación de la tendencia, en Caracas, del desplazamiento del terrateniente en la apropiación de la renta del suelo urbano por el capital financiero y de la construcción, quienes vienen a sustituir a aquél. Dicha circunstancia ya había sido señalada por Lojkiné y nos había llevado a despejar ciertas dudas en torno a la existencia de la renta urbana. En esta ocasión el señalamiento citado nos conduce a reflexionar en torno a la figura del propietario de la tierra urbana.

Se hace alusión al terrateniente, refiriéndose concretamente al caso de la ciudad de Caracas, pero, ¿se trata acaso de la figura social que Marx conoció a mediados del siglo pasado en el campo agrícola de Inglaterra? Los autores franceses abordados ya han tratado de dar respuesta a esta pregunta. Topalov ha señalado que existe una diversidad de propietarios del suelo urbano como de actividades económicas en la ciudad: el trabajo artesanal, la vivienda, el pequeño comercio, el gran comercio, la industria, etc.¹⁴⁴

143 G. Geisse y F. Sabatini. "Renta de la Tierra y Heterogeneidad Urbana" en: Revista Interamericana de Planificación. Vol. XV, No. 60, diciembre de 1981. p.20 .

144 Cfr. en este escrito la página 88; apartado 1.2.1. Sección I.

Muy cercana a la determinación anterior, es la que afirma que es necesario "determinar cuáles son los sectores que se apropian de la renta urbana y de qué manera esa apropiación de plusvalía afecta los procesos económicos que la generan."¹⁴⁵ Se sugiere que son diferentes intereses de clase los que se ven representados por las diferentes formas de propiedad de la tierra urbana.

Por otra parte, también se define que para el análisis de la apropiación de los "beneficios extraordinarios" que constituyen la renta, es necesario acercarse a las relaciones sociales específicas. Sobre el agente propietario de la tierra, se denota la diferencia que existe entre el derecho jurídico que implica la propiedad del suelo, y la propiedad real. La primera es identificada con el pequeño propietario que utiliza su terreno para el desarrollo de sus actividades. La segunda es diferenciada por la capacidad de apropiación de los beneficios que otorga la propiedad, es decir, se asocia con el propietario que busca obtener un provecho económico de su terreno. Con base en este argumento, se advierte que en un estudio concreto "...importa considerar si este sector se separa como capa o clase social específica y las relaciones que mantiene con otras clases y con el Estado."¹⁴⁶

Con esta última propuesta volvemos de nuevo a la figura del propietario del suelo, penetrando en la posibilidad de distinguir, como integrante de una clase social específica, al agente que sustenta "la propiedad real del medio de producción tierra", según la denominación propuesta. Al respecto, Lungo hace eco de lo consignado por Topalov y sostiene que ni aún aquellos agentes sociales capitalistas propietarios de terrenos urbanos constituyen una clase o fracción de clase en sí, en la medida en que "la propiedad privada de la tierra, debido a su expansión y segmentación, y fundamentalmente por no valorizar capital ella misma, no puede constituir la base económica de la existencia de una fracción

145 P. Connolly. Op. Cit. p.11 .

146 O. Yujnovsky. Op. Cit. p.16 .

de la burguesía..."¹⁴⁷

El autor rechaza la posibilidad de que se conciba a la propiedad privada de la tierra y de las edificaciones, como un recurso que valoriza capital en sí mismo, sólo porque esta propiedad se convierte en lugar seguro donde invertir capital-dinero. En tal caso, indica Lungo, la propiedad es ratificada como "capital en sí mismo" lo que significa capital fijo. Con este razonamiento se descarta la posibilidad de identificar como fracción de clase al agente que efectúa esas prácticas (que es la que más puede suscitar dudas e inquietudes al respecto).

En fin, lo que se ha venido puntualizando en los párrafos precedentes previene la imprecisión que implica el aludir a un sujeto abstracto, cuando se habla del propietario privado de la tierra urbana, en la medida en que se advierte que él no representa a una clase social, sino que personifica diferentes intereses de clase.

Todavía cabe agregar algo. Con respecto a los intereses de clase es necesario precisar que, en un contexto general, donde se pondera la producción inmobiliaria capitalista, el matiz que adquieren las relaciones sociales entre las fracciones del capital que participan en la producción del espacio urbano y los propietarios de la tierra, es una de las circunstancias que pone de manifiesto la renta. Según dicho argumento tales fracciones, a saber, las fuentes de financiamiento para la construcción, los promotores inmobiliarios, las compañías constructoras (estas últimas con menor peso), etc., en la medida en que controlan distintas fases del proceso de producción del inmueble, pueden influir en la determinación de la renta.¹⁴⁸

En resumen, con base en las observaciones anotadas, se puede estimar que: en el análisis de la forma de ocupación del suelo urbano y del crecimiento de las ciudades, el papel que desempeña el propietario del suelo es distinto, según el contexto histórico de que se trate y según los intereses a que está ligado -socialmente- el propietario; asimismo depende de la relación que él mantiene con otros sectores sociales, en una palabra, según la inserción de los propietarios del suelo en la estructura

¹⁴⁷ Mario Lungo. Op. Cit. p.45 .

¹⁴⁸ Cfr. P. Connolly. Op. Cit. pp.15-16 .

social.

Así como la distinción de los propietarios del suelo urbano nos remiten a circunstancias histórico-sociales bien concretas, así también, la determinación de la importancia que tiene la renta en la configuración del espacio urbano se circunscribe a las mismas condiciones; en ellas, finalmente, la integración de la renta al proceso global de extracción de plusvalor y de acumulación de capital, es la circunstancia general que domina en toda formación social que se rige por el capital.

Insistiendo en lo que se ha venido puntualizando, cabe añadir que, si nos hemos detenido en la caracterización del propietario del suelo urbano, es por hacer énfasis en la relación social que expresa la renta, relación en la cual una de sus partes, la que le da origen: el propietario del suelo, no representa un interés de clase específico, sino que se identifica con diversos, según el propietario de que se trate. Por lo tanto, la determinación de la renta en la configuración del espacio urbano es el resultado de las relaciones sociales concretas que se establecen en torno al suelo.

2.2. Hacia una Perspectiva de Análisis Propia del Suelo Urbano en las Ciudades Latinoamericanas.

Sin duda, los instrumentos conceptuales que se han venido precisando en esta investigación y el fundamento metodológico que los sustenta, han significado un punto de partida que nos ha permitido penetrar e interpretar la renta del suelo urbano. Los aspectos que se destacaron en el apartado anterior acerca de las disertaciones elaboradas por algunos latinoamericanos, se han proyectado como propuestas alternativas para incorporarse en la explicación de la renta urbana en un contexto económico-social distinto al europeo. Las formulaciones reconocidas, en su mayoría, se han aproximado a dar cuenta de aspectos muy concretos y particulares de la relación social que encubre la renta; ellas rescatan importantes observaciones que denotan una marcada preocupación por el problema, sin embargo, no

alcanzara expresar una línea de análisis integral que conduca la interpretación de la renta del suelo en las ciudades latinoamericanas.

En este segundo apartado, centraremos nuestra atención en dos propuestas de investigación que perfilan un planteamiento global, tendiente a delimitar un marco de referencia que afiance el estudio de la renta del suelo urbano en nuestro contexto social.

Una de ellas define una línea de investigación cuyo eje de estudio: la promoción inmobiliaria, puntualiza un reacomodo en el acercamiento al problema.

La otra, abunda en algunos ajustes metodológicos y conceptuales que permitan el reconocimiento de la renta del suelo urbano en sus variadas dimensiones.

2.2.1. La Producción Inmobiliaria Capitalista y la Renta Urbana.[†]

Abordar el problema del suelo urbano desde la perspectiva de la descripción y la demostración de los efectos que deja sentir sobre la fuerza de trabajo y, en general, sobre los sectores sociales que cargan con el mayor peso de la explotación, implica orientar la visión del mismo hacia uno de los planos, sin duda revelador, del conflicto social estructural que se genera en las formaciones sociales dominadas por el capital; el conflicto se manifiesta, en su dimensión espacial, a través del problema de la tierra urbana. Sin embargo, tal aproximación ofrece un acercamiento lateral al problema del suelo urbano; la parte complementaria la integraría el estudio de la contraparte social cuya figura más relevante es el sector inmobiliario capitalista.

La importancia del trabajo desempeñado por la empresa inmobiliaria capitalista, en un contexto social donde su presencia es reducida, en términos numéricos, ha sido señalada por Schteingart, quien proyecta una proposición tendiente a demostrar la capacidad de influencia de este sector en el espacio urbano.

[†] El señalamiento sobre la importancia de determinar quiénes se apropian de la renta, encuentra en este apartado ciertas anotaciones concretas que nos aproximan al caso de los países latinoamericanos.

El trabajo de investigación que viene desarrollando Schteingart está orientado a dar cuenta de la participación del sector inmobiliario capitalista en la configuración del área metropolitana de la Ciudad de México. La tesis principal que sustenta, nos invita a reflexionar sobre los efectos que provoca la presencia de la producción inmobiliaria capitalista en la distribución de la renta urbana, en un contexto social donde ésta apenas despunta. Dicha tesis consigna que:

"aún cuando un sector productivo desarrollado no sea en apariencia dominante en la sociedad, puede fijar condiciones que alteren o incidan en el funcionamiento de aquellos menos desarrollados, ya sean resabios de modos de producción anteriores o nuevas formas de los mismos. Por ejemplo, la producción no capitalista de la vivienda o la autoconstrucción tendría que pagar un tributo al mercado capitalista del suelo urbano (que ha comenzado a desarrollarse con el avance del sistema inmobiliario capitalista), como consecuencia de los probables usos capitalistas que podría tener el suelo sobre la cual esa producción se apoya."¹⁴⁹

El marco teórico en el cual nuestra autora suscribe su investigación: el desarrollado por Topalov, delinea el argumento de esta proposición.

En páginas anteriores¹⁵⁰ ha sido destacada la dimensión en la que Topalov ubica la relación entre la producción no capitalista de la vivienda con la promoción privada de la misma. Lo importante en el señalamiento de Schteingart es el matiz que asume el planteamiento consignado por el citado autor francés, trasladado a un contexto social donde el sistema inmobiliario capitalista no ha alcanzado una expansión numérica considerable.

Nuestra autora precisa, con toda propiedad, que no es en función del alcance cuantitativo como se define la injerencia de ciertos grupos económicos en el conjunto de la sociedad urbana, sino por el peso que su participación económica deja sentir, en términos cualitativos, sobre el resto

149 Martha Schteingart. "Sector Inmobiliario Capitalista y Formas de Apropiación del Suelo Urbano: El Caso de México." en: Demografía y Economía Núm. 40, El Colegio de México, 1979. p. 452 .

150 Ver Apartado 1.2.1. de la Sección II de este escrito.

de la sociedad. Así, el justo reconocimiento del papel desempeñado por el sector inmobiliario capitalista, lo convierte en sujeto de análisis de primer orden en el estudio del suelo urbano, dentro de un marco social donde este sector productivo es reducido.

El traslado de esta reflexión al plano de las consideraciones que tratan de orientar la investigación sobre la renta del suelo urbano nos conduce al plano del análisis de los mecanismos que rigen la producción inmobiliaria capitalista. La presencia de esta forma de producción en el marco urbano modifica el ordenamiento del espacio y, con ello, la distribución de la renta.

Por lo que se refiere a la estimación de tal agente social, otros autores han apuntado hacia una apreciación particularizada, en la que definen a la producción inmobiliaria como una forma concreta de organizar la producción sobre el suelo urbano.

Atendiendo a la figura del promotor privado de lotes urbanos en la ciudad de Porto Alegre,¹⁵¹ han sido descritos los mecanismos específicos como opera y el tipo de renta que obtienen las distintas formas de organización de la producción.

Asimismo se ha distinguido el papel desempeñado por los distintos productores y comercializadores de lotes urbanos para los sectores asalariados -estratos medios de la población y obreros- en el Area Metropolitana de Buenos Aires, identificando la manera como se organizan y llevan a cabo la lotificación de terrenos y su venta, en un lapso de 30 años.¹⁵² Tal investigación no alcanza a integrar, en la interpretación del mercado del suelo, una explicación sobre la renta urbana; sin embargo, al dar cuenta, con cierto nivel de detalle, sobre uno de los agentes sociales que participan en el proceso de producción de la tierra urbana, distingue una serie de indicadores a considerar en la investigación empírica, que pueden contribuir en la definición de la formación de la renta del suelo en un

151 Cfr. Nirce Safer. Op. Cit.

152 Cfr. Nora Clichevsky. Op. Cit.

espacio social urbano, donde la lotificación de terrenos sigue siendo una forma de producción del suelo practicada por los agentes inmobiliarios privados.

Las anotaciones referidas ensayan una exploración cronológica de la actividad desarrollada por el agente lotificador de terrenos, particularizando sobre los mecanismos concretos puestos en práctica por ellos. Tal exploración traza ciertos puntos a considerar en la investigación empírica de la producción del espacio urbano latinoamericano; el alcance de sus planteamientos se proyecta en el campo del seguimiento global de carácter descriptivo, de las prácticas efectuadas por un agente económico con una presencia social entre quienes han producido y todavía participan en la producción del espacio urbano latinoamericano.

También sobre la actividad desarrollada por el sector inmobiliario capitalista en la producción del espacio urbano, se ha destacado, con base en observaciones sobre la situación del mercado del suelo en Caracas, que la participación de diferentes agentes sociales en la producción capitalista del espacio urbano, a saber: el propietario de la tierra, la empresa constructora, el capital financiero, etc., conducen a que ninguno de estos agentes imponga su racionalidad en forma absoluta en el mercado inmobiliario. Se dice que tal circunstancia posibilita una combinación de situaciones que difieren entre ciudades y entre submercados de vivienda en una misma ciudad (a pesar de reconocer que el capital financiero está tomando gran influencia en el crecimiento urbano de Caracas).¹⁵³ En el fondo de esta propuesta está la idea de un enfrentamiento de intereses particulares.

Por otra parte, y dentro de la misma relación del mercado de la tierra urbana, se defiende un argumento que contrasta con el anterior; propone aglutinar en la figura del capital inmobiliario; al constructor, al promotor, al capital financiero, identificando entre ellos una "articulación orgánica" que en su conjunto constituye un "capital incorporador".¹⁵⁴

153 Cfr. Guillermo Geisse y Francisco Sabatini. *Op. Cit.* pp. 29 y 30.

154 Cfr. Martín O. Smolka. "Precio de la Tierra y Valorización Inmobiliaria", en: *Revista Interamericana de Planificación*. Vol. XV, Núm. 60, Diciembre de 1981, p. 72.

La proposición reconoce que la forma como se vinculan los agentes que participan en la producción inmobiliaria capitalista es el resultado de una "articulación orgánica", de una acción solidaria y de conformidad entre las distintas fracciones del capital que se integran al sector inmobiliario.

Como se ha precisado, la emergencia de la gran empresa inmobiliaria como propietaria del suelo y como fuerza social que interviene en la regulación del crecimiento de la ciudad, no ha sido pasada por alto en los ensayos que abordan la problemática del suelo urbano latinoamericano. En términos generales, se ha concretado una tendencia que se orienta a distinguir las operaciones directas efectuadas por este sector. En relación con esta inclinación se ha destacado el estudio que viene efectuando Schteingart, por la proyección que alcanza en el análisis de la renta de la tierra urbana, la tesis central de su investigación. Esta aparece como una propuesta que incide en el tratamiento del problema de la tierra para los sectores sociales de bajos recursos económicos, comúnmente identificados como "sector popular". Nos sugiere la valoración de la producción inmobiliaria capitalista como una relación determinante que trasciende su presencia al influir en el modo de ocupación del suelo urbano, en sociedades en proceso de desarrollo capitalista. Ello, traducido al nivel explicativo de la renta revela que: la producción capitalista inmobiliaria impone una renta urbana que se desborda sobre las demás formas de producción que se efectúan sobre el suelo urbano, incluyendo aquellas que se dan, aparentemente, "al margen" de la producción capitalista. Este último recurso ha sido el aspecto estimado por varios autores, como el marco de referencia que expone y testimonia el conflicto social que se desprende de la ocupación del suelo en las ciudades latinoamericanas. Complementariamente, el planteamiento de Schteingart propone otra vía de acercamiento al problema que equilibra la visión hacia un análisis integral de dicho conflicto. Pondera, formalmente, la importancia de la recuperación del sector inmobiliario capitalista en el análisis del espacio urbano latinoamericano, donde en-

gañosamente se piensa que este sector parece no ser dominante.

2.2.2. La Existencia Social del Suelo Urbano, Relación que Determina la Renta.

En el campo de la búsqueda por precisar un marco teórico que se ajuste a una interpretación cabal sobre la propiedad privada del suelo urbano en la sociedad capitalista, Jaramillo ha concretado una proposición fundamental, de la cual ha derivado una serie de ajustes conceptuales para ordenar una explicación amplia sobre la renta del suelo urbano. Tal propuesta inscribe como señalamiento central el distinguir "la existencia social" de la tierra urbana.

Con base en la ponderación de lo que (en el estudio sobre la sociedad capitalista) Marx deja sentado como teoría general sobre la renta de la tierra y en la diferenciación de las formulaciones específicamente planteadas para el suelo agrícola, nuestro autor busca reintegrar un discurso sobre la renta del suelo urbano.

Jaramillo considera que, dentro del campo de la investigación de la renta del suelo, es necesario marcar las diferencias que distinguen al suelo rural del urbano. Así, expresa que:

"las rentas urbanas y las rentas rurales constituyen dos modalidades de presentación de un mismo fenómeno, la existencia social de la propiedad territorial en el capitalismo, pero cada una de ellas conserva especificaciones que hacen irreductible la una a la otra."¹⁵⁵

La "existencia social del suelo", es decir, la relación que la propiedad de la tierra mantiene con las actividades y procesos que tienen lugar en ella -dentro de las formaciones sociales dominadas por el capital- es el aspecto que permite diferenciar la teoría de la renta de la tierra agrícola, de la desarrollada para el caso urbano. Con base en esta tesis,

¹⁵⁵ Samuel Jaramillo. El Precio del Suelo Urbano y la Naturaleza de sus Componentes. XIV Congreso Interamericano de Planificación, México, 1982, p. 7.

nuestro autor especifica que, por un lado,

"la teoría de la renta aplicada al caso agrícola busca (...) interpretar la conformación de una clase social de terratenientes que nace de la extensión de las relaciones sociales capitalistas a la agricultura y en presencia del régimen de propiedad privada de la tierra. [Por otra parte,] La teoría de la renta del suelo urbano tiene un sentido diferente, pero igualmente preciso: el desentrañar las relaciones sociales que se conforman alrededor de la imbricación entre el régimen de propiedad privada del suelo, por una parte, y por la otra, el desarrollo general en el interior de la sociedad capitalista de una serie de actividades y procesos sociales denominados 'urbanos' que requieren la utilización del suelo para ser encarnados."¹⁵⁶

Para señalar la complejidad del fenómeno de la renta de la tierra urbana, nuestro autor destaca que, en tanto la existencia social del suelo rural se reduce al proceso de producción del bien agrícola, la existencia social de la tierra urbana se prolonga durante toda la vida útil de la mercancía ligada a la tierra que le sirve de soporte. En el segundo caso, el suelo adquiere una importancia particular, dado que, será la inserción del terreno en el espacio urbano el factor que condicione la utilización del inmueble. Con base en esta observación, nuestro autor distingue dos formas de articulación de la tierra urbana con los procesos económicos -correspondientes al modo de producción capitalista- a los cuales se integra, estas dan origen a dos tipos de renta: las rentas urbanas primarias que resultan de la articulación primaria, y las rentas urbanas secundarias que corresponden a una articulación secundaria.

La articulación primaria es identificada como el vínculo que se da entre la tierra y el proceso de producción. Esta situación, que en el contexto rural corresponde al análisis de las condiciones bajo las cuales se efectúa la producción agrícola, en el caso urbano alude al estudio de las condiciones en que opera la industria de la construcción. Según Jaramillo, la articulación primaria del suelo urbano tiene como fundamento la capacidad de la tierra de generar espacio construido, en la medida en

156 Idem. p. 16.

que ella es el soporte para la creación del espacio; de allí la conveniencia de precisar la existencia de rentas urbanas primarias.

La articulación secundaria es el término con el cual nuestro autor puntualiza que el suelo urbano mantiene un vínculo con las actividades ligadas, "en forma directa", al espacio construido; lo que es lo mismo, con los procesos económicos con los cuales se relaciona este espacio en el momento de su consumo; es decir, con los usos del espacio construido. Estos usos son, fundamentalmente, tres: el comercio, la vivienda y la industria.

La articulación secundaria adquiere una singular importancia en el estudio del espacio urbano. Según Jaramillo, en este marco social, resultado de una distribución desigual de valores de uso urbano, la ubicación del terreno o de la edificación, en relación con los valores de uso urbano, es un factor determinante en las actividades económicas referidas; ellas, que operan en función de la lógica del capital, buscarán las mejores condiciones de acumulación. Con base en este criterio, el suelo urbano, en tanto soporte físico de cualquier actividad urbana, se convierte en una condición de acumulación de capital, y la propiedad privada del mismo exigirá el pago de una renta; las rentas derivadas de esta articulación son identificadas como rentas urbanas secundarias.

Los dos conceptos consignados por Jaramillo son vehículos de interpretación general del espacio urbano. Ellos le permiten tener un acercamiento a las relaciones concretas que se dan entre la propiedad privada del suelo y los procesos sociales cuyo soporte material es la tierra urbana.

Atendiendo a los procesos sociales cuyo soporte material es el suelo urbano y el espacio construido, Jaramillo define las distintas modalidades que asumen las rentas primarias y las secundarias; para ello se vale de las dos categorías surgidas del análisis marxista de la renta del suelo: la renta diferencial y la renta de monopolio. Anotemos brevemente la idea central bajo la cual son retomadas ambas categorías.

Tal y como es reconocida por Marx, la renta diferencial es entendida como la forma concreta en que se expresa la sobreganancia cuando és-

ta tiene su origen en las diferencias entre las condiciones no reproducibles de los terrenos existiendo, además, la posibilidad de que puedan ser reproducidos sus efectos útiles, lo cual implicaría mayores costos.

La renta de monopolio, que "se desprende de la irreproductibilidad absoluta de ciertos atributos de la tierra"¹⁵⁷ y que restringe la producción de los bienes que se generan en tales tierras -originando con ello marcados desequilibrios entre la oferta y la demanda-, es la expresión caracterizada por Marx, que nuestro autor define particularmente como "renta de monopolio localizada", que es distinta a la "renta de monopolio generalizada". Bajo esta última acepción identifica a la renta absoluta, asimilándola a una modalidad generalizada de la renta de monopolio; la concibe como proveniente de los terrenos en su totalidad "por el hecho de sustentar en general, procesos de acumulación de capital"¹⁵⁸. Con dicho reconocimiento, Jaramillo hace explícita su adhesión con quienes cuestionan la inconsistencia teórica del concepto "renta absoluta" elaborado por Marx, al refutar la referencia a la baja composición orgánica del capital sobre la cual sustenta la explicación de dicha renta. Entre tales autores podemos mencionar a Reignault, Samir Amin y Bertomieu, entre otros.

Una vez referido lo anterior, podemos consignar la gama de modalidades de la renta que Jaramillo distingue, con el objeto de precisar y dar explicación a las relaciones concretas que se dan en torno al suelo urbano.

A) De las rentas primarias urbanas, que guardan relación con el proceso de producción del espacio construido, considera, en primer término, una renta que define el nivel mínimo del conjunto de las rentas de los terrenos urbanos, ya que, independientemente de sus cualidades particulares, el sólo atributo de ser suelo urbano[‡] le asegura al propietario

157 Idem. p. 10

158 Idem. p. 16

‡ Según Jaramillo, lo que le da el atributo de ser urbano es que el terreno tenga una inserción dentro de la división social del espacio urbano y que reúna los requisitos de infraestructura que se define para el medio.

una renta. Esta es identificada por Jaramillo como una "renta de monopolio focalizada".

En segundo término advierte una renta diferencial tipo I, con una débil incidencia en el suelo urbano. Nuestro autor considera que las diferencias entre los terrenos, en lo que a constructibilidad se refiere (símil de la fertilidad en la agricultura), no son muy pronunciadas en la ciudad.

En tercer término define una renta primaria diferencial tipo II que relaciona con la producción en altura (situación en la que se hace evidente la diversa cantidad de capital invertido en los distintos terrenos). Hace depender la sobreganancia generada en esta relación, no de una distribución desigual del capital entre los terrenos, sino de la relación interna entre rentas diferenciales y costos de técnicas de construcción en altura.¹⁵⁹

B) En las rentas urbanas secundarias, que deben su origen a la forma concreta como es consumido el espacio construido, el carácter socialmente heterogéneo del espacio urbano—que se traduce en una distribución de valores de uso urbano socialmente desigual— es la circunstancia determinante que define las diversas modalidades como se expresa la renta, en las distintas actividades de consumo que se vinculan con el suelo urbano: la vivienda, el comercio y la industria.

a) En el caso de la vivienda, el mecanismo de segregación socio-espacial que pone en práctica la clase privilegiada y que se extiende a otros grupos sociales que tratan de excluir de la zona donde habitan, a aquellos grupos sociales proletarizados, da origen a la "renta de monopolio de segregación". En la contraparte, para las capas sociales que resultan más afectadas por la segregación socio-espacial de zonas con una conotación privilegiada, la localización de la vivienda se traduce en un costo diferencial, según esté vinculada aquélla con los valores de uso complementarios —lugar de reproducción colectiva de la fuerza de trabajo, lugar de empleo, etc. Con base en esta relación, el propietario del suelo aprovecha las circunstancias de las cuales se deriva un costo diferencial en el

159 Cfr. Idem. pp. 28 a 31

consumo de la vivienda obrera, para exigir una renta diferencial, denominada renta secundaria diferencial de vivienda.

b) En las actividades comerciales, el carácter socialmente heterogéneo del espacio urbano influye en la velocidad de rotación del capital comercial, al privilegiar ciertas zonas donde el intercambio comercial es más favorable; dicha situación condiciona el surgimiento de una renta secundaria diferencial de comercio, regida por las condiciones de rotación de los capitales peor ubicados.

c) En la industria, los parques industriales en la ciudad provocan otros usos del suelo relacionados con la industria, elevándose, por esta circunstancia, las rentas de los terrenos aledaños. La presión que ejercen otro tipo de rentas, como las rentas diferenciales de comercio y las rentas diferenciales de vivienda, dan lugar a la "renta de monopolio industrial".

Las modalidades de la renta del suelo urbano definidas por Jaramillo, y deslindadas conceptualmente para facilitar su visualización concreta, son concebidas, por este autor, como modalidades que se dan superpuestas en un mismo terreno; así, de la imbricación de ellas resulta la renta total del suelo.

En el ajuste conceptual desarrollado por Jaramillo, el identificar la forma en que se articula el suelo con los procesos económicos que se relacionan con el consumo del espacio construido, denominado articulación secundaria, implica un interés por recuperar esa otra faceta en que se expresa el problema del suelo urbano: su consumo como soporte físico para la producción y la reproducción del capital.

En capítulos anteriores se había puntualizado la deficiencia metodológica que implica desarrollar una interpretación de la renta del suelo urbano, partiendo de una modalidad particular de su circulación: el arrendamiento. Asimismo, ya se había señalado la limitación que impone el visualizar el problema de la tierra urbana abordándolo únicamente en el momento de su consumo. La crítica, en ambas circunstancias, partía de la visión limitada del fenómeno que pretendía aprehenderse a través de su mani

festación inmediata y aparente, sin contar con un argumento sólido que justificara tal disposición. Colateralmente, la propuesta planteada por Jaramillo, de aceptar y tener en cuenta que la renta del suelo urbano asume expresiones concretas en el ámbito del consumo del espacio construido, persigue la intención específica de procurar dar cuenta de las intrincadas relaciones sociales en las que participa, como una condición fundamental, el suelo urbano; esas relaciones le dan un carácter específico al tratamiento del mismo. Así, la intención se cristaliza en la idea de que el suelo urbano es un factor esencial en la producción del espacio construido e igualmente importante es su participación en el consumo de aquél. Este consumo significa un proceso económico; el suelo -soporte del espacio construido- se incorpora en diversas dinámicas de producción, por ello afirma que: "... en el caso urbano la sujeción del producto [edificación] al terrenos (sic) se extiende a toda la vida útil del bien: él es inmóvil con respecto a la tierra que le da soporte."¹⁶⁰

Una vez ponderado el consumo del espacio construido como un consumo productivo, que no únicamente alude a la producción de un bien objetivado, sino también a la reproducción de la fuerza de trabajo, se llega sin dificultad a la circunstancia fundamental ligada al espacio urbano que denota la "división económico-social del espacio."

La "división económico-social del espacio" es el concepto que expresa los distintos usos del espacio construido. La capacidad de utilización de este espacio construido, es decir, su valor de uso, está condicionado por la inserción del terreno en la "división social del espacio". El reconocimiento de esta expresión social identifica un punto en el cual convergen Jaramillo y Lipietz. Este punto de concordancia es el que nos permitirá aproximarnos a estimar el nivel de correlación entre los planteamientos de ambos autores.

Un intento de confrontación de las proposiciones elaboradas por el citado autor francés, con las expresadas por nuestro autor latinoamericano, nos llevaría a identificar, de primera intención, una cierta afi-

nidad entre las perspectivas generales de análisis desarrolladas por los autores aludidos; con la diferencia de que Jaramillo estructura una propuesta con vistas a dar cuenta del conjunto de actividades sociales que convergen en el espacio urbano, en tanto que Lipietz se concreta a formular un marco conceptual que permita interpretar el uso del suelo urbano para la vivienda, por reconocer en ella la actividad fundamental que tiene lugar en la ciudad capitalista.

Especifiquemos, en su dimensión general, la similitud de las proposiciones proyectadas por ambos autores.

Lipietz, siguiendo el camino de la búsqueda de las fuentes del tributo del suelo urbano, identifica dos tipos de relaciones sociales fundamentales; a partir de ellas define dos tipos de tributos: las relaciones de trabajo que dominan en el ramo de la construcción, son caracterizadas con el término "tributo tipo Marx" y la forma como el espacio urbano se vincula con los diferentes grupos sociales que requieren de espacio construido para la vivienda, o de una parcela sobre la cual puedan resolver su necesidad de habitación; ella es abordada con el concepto "tributo tipo Engels".

Jaramillo, por su parte, intentando definir una interpretación de las relaciones que hacen posible que se generen rentas urbanas, las cuales tienen su origen en la propiedad privada de la tierra, reconoce una doble articulación del suelo urbano con los procesos económicos que se desarrollan en el mismo. Así, la existencia social del suelo urbano es identificada con dos procesos: el proceso de producción del espacio construido, que se remite al estudio de la industria de la construcción (de ésta reconoce la formación de rentas primarias) y las actividades a las cuales se liga el espacio construido en el momento de su consumo, son las que fundamentan la existencia de rentas secundarias.

En términos concretos, la coincidencia en el planteamiento general expresado por los autores consignados, puede ser trazada argumentando que, tanto el tributo tipo Marx como la articulación primaria aluden al análisis de las relaciones de producción en la industria de la construcción; así como el tributo tipo Engels y la articulación se-

cundaria revelan la relación social que se da entre el propietario del suelo o del soporte construido y el resto de la sociedad. La complejidad de esta articulación está condicionada por la división económico-social del espacio en la ciudad.

El paso de esta primera asimilación aparente, a una concertación más profunda de las formulaciones hechas por nuestros autores, deja al descubierto diferencias en la concepción de los enunciados.

En Lipietz, el tributo tipo Marx es entendido como expresión que debe su existencia al alto grado de explotación del obrero de la construcción, mientras que, para Jaramillo, la articulación primaria, como categoría, pretende caracterizar la relación de la tierra urbana con la producción del espacio construido, es decir, con la industria de la construcción, desde el punto de vista de la capacidad de la tierra de proporcionar espacio urbano.¹⁶¹ En esencia, existen diferencias de énfasis.

Por otra parte, la articulación secundaria del suelo urbano examina la determinación de la forma particular como se inserta el terreno en el conjunto del espacio urbano, y cómo esa inserción define la forma de consumo del suelo; ello con el fin de precisar las rentas urbanas que surgen de esta articulación concreta. Con una observación distinta a la visualizada por Jaramillo, Lipietz especifica la relación social compleja de la cual proviene el plusvalor social; tal relación identifica igualmente la forma como se inserta el suelo o el espacio construido en el espacio urbano. La diferencia entre los citados niveles de comprensión es de perspectiva de abordaje.

En esencia, lo que se distingue son dos propuestas de análisis del suelo urbano, que coinciden en su diseño general sobre cómo acercarse al estudio del mismo, pero que difieren en las circunstancias que

¹⁶¹ Suelo urbano y espacio urbano son dos términos distintos para Jaramillo; el suelo es el soporte para la creación de un espacio construido; el espacio urbano designa a un bien, producto del trabajo.

ponderan y en la forma como abordan teóricamente esas circunstancias. Lipietz destaca su voluntad por mostrar el conflicto social que favorece la propiedad privada del suelo urbano. Su nivel de análisis tiende a ser globalizante. Jaramillo, partiendo del reconocimiento de la existencia social del suelo urbano, busca caracterizar cada una de las relaciones que se dan entre el propietario de la tierra y las actividades (procesos económicos) que se desarrollan en el suelo urbano. Con ello, circunscribe su estudio en un nivel más inmediato a la realidad que pretende explicar. Dentro de este nivel, Jaramillo elabora un reconocimiento sistemático de la renta del suelo urbano; así, a través de él, pone de manifiesto -y lo hace explícito- su primordial interés por interpretar las relaciones particulares que se dan en torno al suelo urbano. Desde esta perspectiva, la puntualización de las modalidades de la renta constituye un reconocimiento bien definido que especifica con claridad las distintas dinámicas sociales que se desarrollan en torno al suelo urbano.

SECCION III

LA RENTA: ¿INSTRUMENTO CONCEPTUAL QUE DEFINE
AL SUELO URBANO?

Llegado el momento de ponderar las propuestas interpretativas, sugeridas por las investigaciones revisadas en este escrito, conviene recordar la pregunta que dio curso a nuestra investigación: ¿a qué aludimos cuando hacemos referencia al término "renta del suelo urbano"? La remembranza de este sobrentendido señalamiento, con el cual nos acercamos a cada uno de los argumentos que sugirieron proposiciones alternativas para el análisis del suelo urbano como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo, nos reubica nuevamente en el plano inicial de nuestro trabajo de investigación, ahora para deslindar las iniciativas específicas que ofrecen las resoluciones ensayadas por los autores consignados. Ello nos compromete, una vez planteadas las comparaciones, a tomar una posición y hacerla explícita.

Atendiendo al orden sugerido en la exposición de nuestro trabajo de investigación, conviene puntualizar una vez más que: en el campo del análisis del suelo urbano, se han perfilado dos grandes tendencias, cuyas premisas metodológicas en que se fundamentan definen dos discursos diametralmente distintos: el neoclásico y el marxista.

1. Limitaciones del Discurso Neoclásico.

A la luz de la imagen que proyecta el pensamiento económico neoclásico, la tierra es entendida como un factor de la producción, al igual que el capital y la maquinaria. La renta de la tierra es interpretada como el equivalente en dinero de un factor de la producción escaso. El valor de la tierra es reconocido como un atributo inherente a ella misma; en consecuencia, el valor del suelo se deriva de su utilidad. Los economistas neoclásicos especifican que es la utilidad marginal de la tierra la que define la renta. Así, apoyadas en este criterio subjetivo que define el valor del

suelo, las interpretaciones del suelo urbano -desde esta perspectiva de análisis- se remiten a precisar las fuerzas en el mercado que determinan el precio del mismo.

El mercado es el escenario donde los analistas relacionan la acción que ejerce cada una de las fuerzas que intervienen en aquí. Criterios tales como: la preferencia, la máxima utilidad, la satisfacción, los beneficios individuales; son los que definen la elección de la demanda por un determinado emplazamiento urbano. Del lado de la oferta, la situación de escasez de la tierra urbana suscita la competencia.

Quienes relacionan los criterios que orientan la demanda con el factor "accesibilidad" -como factor que decide la elección de la localización de un terreno- interpretan la competencia en el mercado como una relación que tiende hacia el equilibrio de las fuerzas. Así, bajo el supuesto de una ciudad monocéntrica se argumenta que: quienes eligen disfrutar de una buena accesibilidad al centro de la ciudad -sea por factores de distancia o de vías de comunicación- se someten al pago de una renta elevada, dada la presión de la demanda y la escasez de terrenos; en tanto que quienes deciden pagar una renta baja, elegirán condiciones de accesibilidad menos ventajosas. En ambos casos, la máxima utilidad de la vivienda es un factor que funciona igualmente para todos, porque -según los neoclásicos- todas las viviendas rinden la misma utilidad.

Si se intentara formular una explicación del suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), siguiendo esta propuesta de análisis, se diría que la distribución espacial de la población que se aloja en esta ciudad refleja un estado de equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda o de tierra para la vivienda; lo que llevaría a afirmar que no existe un conflicto social por el acceso a un emplazamiento para la vivienda. Ello negaría absolutamente los problemas que existen en torno a la aguda concentración en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y, por lo tanto, a desconocer los conflictos

que conlleva este fenómeno, que es la insuficiencia del espacio urbano para dar cabida a toda la población que pretende alojarse dentro del perímetro urbano.

Otra posibilidad de interpretación sobre el suelo urbano, derivada del discurso neoclásico, es la que identifica las condiciones del medio físico y social circundante como un factor que influye en la preferencia individual por ciertos emplazamientos para habitar. En este caso, al igual que en el anterior, la renta del suelo es determinada por la competencia; quienes prefieren disfrutar de buenas condiciones ambientales y sociales pagarán a cambio una renta elevada; quienes estén dispuestos a sacrificar estas condiciones del medio pagarán una renta más baja.

Aun en el caso de ser identificados otros factores que alteren el pretendido equilibrio en el mercado, como son: los efectos de algunos reglamentos del sector público para las zonas urbanas, las prácticas especulativas de terrenos, la heterogeneidad de los mismos, etc., nuestra visión empirista alcanzaría a percibir algunos aspectos dinámicos del conflicto urbano, sólo en el ámbito del intercambio.

Con arreglo al argumento anterior, la respuesta que se daría a nuestra manifiesta pregunta, anotada en párrafos anteriores, especificaría que la renta del suelo urbano es el precio que se paga por un factor de la producción escaso, del cual se busca el disfrute de los máximos beneficios y la máxima utilidad individual. La relación que define a la renta es la competencia en el mercado que se establece entre la oferta y la demanda: esta última presiona motivada por una preferencia individual, en tanto la oferta se rige por la escasez de la tierra. Todo parece indicar una relación entre personas y cosas. El pago de la renta, entonces, es entendido como la práctica de una relación pecuniaria; de este modo, es comprendido igualmente dentro del marco general de las prácticas mercantiles de los factores de producción (el capital, la tierra, etc.), donde el precio de cualquiera de ellos es determinado por su utilidad marginal.

La identidad de la renta con el precio del suelo, nos ubica en el

ámbito de una operación dineraria, en cuya determinación participa un componente de carácter subjetivo (como lo son los criterios de accesibilidad, la distancia, el medio social) y otro componente que es relativo, la escasez del suelo urbano; ambos actuando como fuerzas individuales que presionan en el mercado.

Vistas las cosas bajo la óptica del razonamiento que venimos puntualizando, la desmesurada expansión de la Ciudad de México sería explicada como el resultado de la preferencia individual de la población urbana por alojarse en los suburbios de la ciudad; sea por buscar un cambio de estilo de vida, si se tratara de una zona exclusiva, o por aprovechar la "máxima utilidad" de la vivienda a cambio de pagar una baja renta -si se tratase de un barrio pobre-. Aceptar que la preferencia surge de una motivación individual que persigue una máxima utilidad y que la escasez de los terrenos urbanos es algo preexistente, implicaría dejar sin explicación el origen de los asentamientos irregulares, los cuales no obedecen a un criterio de preferencia, cuando a diario se tiene conocimiento de los enfrentamientos sociales que esta alternativa provoca. Más aun, estaríamos admitiendo que la estructura urbana de la ZMCM es concurrida por núcleos familiares que compiten entre sí por el emplazamiento de su vivienda, entre otros motivos; sin embargo, en esos otros motivos no están contemplados quienes participan en la organización de la producción de la vivienda. Ello se traduce en un vacío de conocimiento, en lo que respecta a la producción de la vivienda, por parte del pensamiento económico neoclásico que reflexiona sobre el suelo urbano.

Las observaciones referidas, puntualizan las limitaciones del discurso económico neoclásico, para dar explicación de los factores que determinan la conformación actual de una ciudad como la ZMCM. Por tal motivo descartamos la posibilidad de que este discurso pueda fundamentar una explicación cabal del suelo urbano.

Corresponde ahora valorar la propuesta interpretativa sugerida

por los marxistas.

2. Alternativas del Marxismo.

Un señalamiento inmediato del que se da cuenta en este trabajo de investigación, es el de la imprecisión a que nos remite referirnos a los marxistas que participan en el estudio del suelo urbano como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo. La corriente de pensamiento marxista que da cuenta de ello abunda en una amplia gama de propuestas específicas para comprender la relación social que expresa la tierra urbana; el común de ellas, -algunas, incluso, señalando marcadas diferencias- revelan distintas interpretaciones derivadas del análisis que Marx propuso para explicar la relación social que se da en torno al suelo agrícola.

Vale la pena retomar el argumento central que ordena la interpretación definida por Marx sobre la renta de la tierra.

2.1. Los Alcances de Marx.

En el discurso de nuestro pensador alemán, la categoría "renta del suelo" constata un fenómeno social históricamente determinado, el cual tiene su origen en la propiedad privada de la tierra. La relación social que define la renta es una relación de distribución que, en las sociedades capitalistas, confirma una manera específica de distribución del "plusvalor". Esta relación la define en términos económicos, como la parte excedentaria de la ganancia media que denomina plusganancia, la cual es transferida al propietario del suelo como renta.

La determinación económica referida, deja explícitas las condiciones sociales de existencia de la renta en las sociedades capitalistas: las relaciones capitalistas de producción, las cuales dejan sentir su hegemonía sobre el resto de las relaciones que se vinculan en el seno de tales sociedades.

La relación específica a través de la cual Marx confirma la forma-

ción de la renta, es la que advierte en su tiempo en el campo agrícola: el arrendamiento temporal de una extensión de terreno monopolizada por el terrateniente; lapso durante el cual el agente capitalista disfruta del derecho de organizar la producción agrícola en el suelo que arrienda. Es decir, Marx examinó, sustancialmente, uno de los aspectos de la realidad social en su expresión espacial: los terrenos agrícolas. En el contexto específico de las aglomeraciones humanas esbozó algunas observaciones sobre el suelo urbano que no llegó a desarrollar.

- Socialización del Trabajo, Socialización del Espacio.

El visible campo abierto que deja la teoría de Marx en el contexto urbano queda disponible, pero no desprovisto de un fundamento metodológico que dé explicación de la ciudad capitalista. Ello lo confirman las apreciaciones que comparten, en buena medida: Lojkine, Topalov, Lipietz, Folin, quienes formulan una interpretación general de la urbanización capitalista, sustentada en el discurso sobre el proceso de producción capitalista expresado por el pensador alemán. La tesis general que sostienen estos autores señala que la ciudad capitalista es la expresión espacial de la socialización del trabajo, en tanto que es el resultado de un proceso de producción ordenado de acuerdo con las necesidades del capital; proceso al que a su vez la ciudad misma se integra como una fuerza productiva. Definida en estos términos, la ciudad capitalista manifiesta el proceso de creación de plusvalor, lo cual se traduce en un proceso de socialización espacial de las condiciones generales de producción y reproducción del capital y de la fuerza de trabajo.

La consideración previa de lo que es la ciudad capitalista, es necesaria en la medida en que lleva a comprender lo que hemos distinguido en esta investigación como cualidades fundamentales que caracterizan al suelo urbano, estas cualidades son recapituladas a continuación:

- 1) En tanto sustrato material de la socialización que experimenta

la ciudad capitalista, el suelo urbano tiene un valor de uso específico (cualidad reconocida por Lojkin): su capacidad de aglomerar los medios que reproducen al capital y a la fuerza de trabajo.

2) La tierra urbana es el resultado de un trabajo social, por ello, detenta un valor. El soporte material donde se efectúa el proceso de socialización urbano, al quedar integrado a este proceso, necesariamente experimenta transformaciones al ordenarse en suelo urbano; estas transformaciones significan un trabajo social que, en su confirmación más inmediata (por señalar sólo una), se traduce en un acondicionamiento elemental de infraestructura que la acredita como tierra urbana.

3) La tierra urbana comporta una "existencia social" específica, ésta es: la de integrarse al producto que se genera en ella. Más allá de amparar la edificación de una estructura inmueble -que identificamos con el nivel de la producción- el suelo participa, asimismo, como elemento determinante en las actividades económicas, y por lo tanto sociales, que tienen lugar en la edificación terminada -es decir, actúa directamente en la forma de su consumo- en la medida en que ésta (la edificación) queda integrada al terreno que le da soporte. De este modo, la "existencia social del suelo urbano" transcurre en el prolongado lapso de tiempo en que conserva utilidad el inmueble.

Aquí, conviene abrir un paréntesis para especificar que, de hecho, el suelo urbano revela su "existencia social" desde el momento en que se incorpora en el proceso social de cooperación que verifica la ciudad capitalista. Así, el justo momento en que la tierra, en tanto sustrato físico, es asimilada como soporte para las actividades urbanas -interpretéase como trabajo- y, de este modo, es transformada en tierra urbana, en ese momento el suelo urbano manifiesta su "existencia social".¹ Al respecto,

¹ Por lo que, aún antes de iniciarse la construcción de un inmueble, los terrenos baldíos que se localizan dentro de los límites urbanos tienen un desempeño social.

se antoja sugerir una comparación que complementaría el señalamiento que venimos puntualizando: si Marx considera que el trabajo existe -en las sociedades capitalistas- sólo como trabajo social y, por lo consiguiente, estima que la realización de la mercancía se da en el momento de su consumo; ello equivale a decir que la "existencia social" de la mercancía se verifica desde el momento de su producción hasta el de su consumo. Del mismo modo podemos precisar que: la "existencia social del suelo urbano" comprende, desde el momento de la producción -a que la tierra urbana se incorpora- hasta el momento de su consumo. El suelo urbano queda definido, en estos términos, como una mercancía. Esto es algo que coinciden en olvidar los economistas neoclásicos; ellos consideran, en sus investigaciones, sólo uno de los niveles en que se expresa la "existencia social del suelo urbano": la circulación; abandonan el otro nivel fundamental que contribuye a la determinación de la circulación y que a su vez es inherente a ella: la producción.

Cerrado el paréntesis, volvemos a tomar la idea que dejamos pendiente únicamente para señalar que la "existencia social del suelo urbano", expresión oportunamente puntualizada por Jaramilloⁱⁱ, queda determinada por la ubicación de la parcela dentro de la "división económico-social del espacio" [urbano].

La integración que hemos sugerido de las tres características del suelo urbano, demuestra la forma como participa el método de investigación expresado por Marx para las sociedades capitalistas, en la comprensión general de lo que es la tierra urbana; apoyando de este modo, la formulación de los conceptos necesarios para penetrar en el conocimiento de

ii Hacemos particular referencia a Jaramillo por ser él quien acuña una expresión capaz de dar cuenta de la realidad concreta. Quedamos de acuerdo en reconocer que, además de Jaramillo, otros autores consignados en esta investigación han advertido este aspecto que nuestro autor define como "existencia social del suelo urbano"; aspecto que, como se puede notar es lo precisaba de su justa determinación conceptual.

la misma. Aquí volvemos nuevamente a la crítica de los economistas neoclásicos.

Hemos replicado a los economistas neoclásicos que analizan el suelo urbano, su despreocupación por dar una explicación causal última a las situaciones concretas sobre las cuales trabajan. Al no conformarnos con la explicación de la que parten, hemos apelado a Marx para refutar los fundamentos explicativos que aquéllos defienden. Es decir, al no estar de acuerdo con aceptar los criterios de escasez y utilidad del suelo como la situación de la que se parte para la investigación, hemos defendido la propuesta de que existe un mecanismo que determina tales circunstancias: el modo capitalista de producción, apoyado en la producción de mercancías. Del discurso que nos sugiere esta propuesta, hasta el momento nos hemos detenido en precisar el bagaje conceptual que se ha desprendido de la metodología referida por Marx para el análisis de la sociedad capitalista, con el fin de concretar una visión general de lo que es el suelo urbano. Una vez definido nuestro sujeto de análisis, corresponde precisar cómo vamos a acceder a la realidad concreta.

Consideramos que la pista a través de la cual se intentarán ponderar las sugerencias concretas que buscan acceder al análisis del suelo urbano, es precisamente la que integran las tres características que lo definen; de ellas, distinguimos particularmente la que se refiere a la "existencia social de la tierra urbana", considerando que es la que nos vincula de una manera más concreta, con nuestro sujeto de interés.

2.2. Las Complicaciones Para Interpretar a Marx.

Como ya se ha visto, cuando Marx intenta dar cuenta de la relación particular que se da a partir de la propiedad privada del suelo agrícola, conviene en adoptar la categoría "renta" como instrumento de interpretación general. Análogamente, nosotros partimos adoptando la misma categoría, acaso llevados inconscientemente por la inercia condicionada

por alrededor de dos siglos de utilización del término (caracterizado por los economistas clásicos como el pago por el uso de la tierra), pero sobre todo, por la forma como es utilizado y comprendido por Marx.

Los resultados de las interpretaciones de la tierra urbana apoyadas en la propuesta teórica formulada por Marx, son distintos. El desacuerdo que ello manifiesta tiene su origen en la manera como se ha comprendido la relación que se da sobre el suelo urbano. Lo anterior tiene marcadas implicaciones estimativas, vinculadas estrechamente con el contexto social del cual se desprenden las diversas apreciaciones. Aceptamos inicialmente estas divergencias como un punto de partida con base en el cual se concertó un orden de exposición a cada una de las propuestas interpretativas. A estas alturas, sin embargo, consideramos que debemos intentar reformular las propuestas, desde la perspectiva de su posibilidad de participar en la explicación de la situación que guarda la conformación espacial de la ZMCM.

La tarea resulta compleja después de constatar que esa diversidad de propuestas interpretativas están llamando la atención en torno a dos aspectos reales, igualmente complicados: uno es la variedad de relaciones sociales que se entretienen a partir de la propiedad privada del suelo urbano para la vivienda; el otro es el que se advierte desde el punto de vista teórico que no es más que expresión de lo anterior.

- La Multidimensionalidad de la Existencia Social del Suelo Urbano.

Por lo que se refiere al primer señalamiento, la realidad que comparte nuestra ZMCM, en lo que respecta a la forma como el suelo urbano es utilizado como soporte físico para la vivienda, es variada: va desde la autoconstrucción, hasta la producción de la vivienda por parte de la empresa capitalista. Ello nos lleva a definir una "existencia social del suelo urbano" muy diversa: en la producción, lo que ya hemos referido: la autoconstrucción sobre terrenos irregulares que han sido ocupados ilegal-

menteⁱⁱⁱ; el fraccionamiento de terrenos -producción identificada por Topalov como de carácter artesanal- y, en fin, la producción inmobiliaria capitalista. En la circulación: la invasión de terrenos; la compra-venta de un lote urbanizado; la compra-venta de una casa habitación (de una estructura unifamiliar o multifamiliar); finalmente, el alquiler.

El segundo señalamiento tiene que ver con lo siguiente: todas las formas que asume la "existencia social de la tierra urbana" exigen una explicación que se remite al suelo urbano mismo, por lo tanto, a la propiedad privada de la tierra. La gran interrogante se plantea en los siguientes términos: ¿cómo dar curso a esta explicación?

Hemos venido anotando como punto de referencia conceptual el término "renta", tal y como lo entiende Marx: la fracción del plusvalor que se adjudica el propietario del suelo por el simple hecho de disponer del derecho jurídico sobre una porción de tierra. En la medida en que entendemos que tal categoría comporta un principio de carácter social, es decir, que alude a una relación social, se hace necesario precisar la personificación de esta relación social en el contexto urbano. Volvamos de nuevo al plano de lo empírico.

- El Mito del Terrateniente.

Por principio de cuentas es necesario aclarar que: la figura del terrateniente agrícola, tal y como la identificó Marx en el contexto agrícola, difícilmente va a ser reconocida en el marco de nuestra contemporánea ZMCM. En tanto la ciudad es ordenada por el capital, el soporte físico

iii Muchos de los asentamientos irregulares que se constituyen en la ZMCM no se implantan dentro de un área urbanizada, sin embargo, su conformación como zona habitacional, dentro del perímetro de la ZMCM, es el resultado de ese proceso de socialización que experimenta el espacio urbano capitalista. Como proceso dinámico particular, la práctica de los asentamientos irregulares, pasa a integrarse a ese proceso de urbanización.

que la sustenta experimenta una sucesión patrimonial que, por el origen mismo de su esencia, pasa a ser dominante: la pertenencia de la tierra ahora se relaciona con las instituciones financieras, la industria de la construcción, etc.; es decir, la propiedad de la tierra se relaciona con las instituciones que representan un tipo de capital. En términos cuantitativos esta forma de propiedad, advertida por Lojkin, tiende a generalizarse; pero, nuestra realidad particular nos muestra que no es la única. Por la atención que ponemos sobre el suelo para vivienda, identificamos, entre otros propietarios: al pequeño propietario que ha organizado la producción de un inmueble; a las instituciones gubernamentales —que constituyen una figura muy particular. Este ajuste de nuestra realidad urbana, que tuvo a bien señalar Topolov, se convierte en un requerimiento fundamental para tratar de dar una explicación más precisa de la relación social que —atendiendo a la convención establecida por Marx— ha sido reconocida bajo la categoría "renta".

De acuerdo con el panorama que hemos presentado, podemos precisar que: en el marco urbano, quien hace las veces de propietario —de acuerdo con el común de los casos—, es el agente capitalista, el pequeño propietario, el Estado; es decir, son diferentes figuras sociales. Quien constituye la demanda por el suelo (para la vivienda) está representada tanto por el agente capitalista que organiza un proceso de producción de soportes materiales habitacionales, como por el conjunto de la población que, concentrada en el perímetro "urbano", necesita resolver una de las condiciones necesarias para su reproducción: la vivienda. La población demandante de vivienda participa, en general, en calidad de: comprador del inmueble, inquilino, u ocupante de la tierra sin convenir ningún acuerdo con su propietario (por invasión ilegal de terrenos).

iv

- El Habitar es un Consumo Productivo.

Una de las cosas que resulta inquietante, de lo señalado anterior-

iv Utilizo el término "consumo productivo" para puntualizar la idea de que toda actividad de consumo forma parte de un proceso de producción.

mente, es el que nos estamos refiriendo a una relación social que está vinculada no sólo con un proceso de producción (en la totalidad de los casos), sino, además, con una práctica de consumo. En este último caso, la demanda de un terreno o de una vivienda para habitar, es motivada por una necesidad social primordial orientada a satisfacer una necesidad de reproducción inmediata. Por otra parte, Lojkine, cuando hace mención del alquiler de la vivienda, identifica esta práctica como un consumo final que no se incorpora a la producción; por ello la descarta como relación que ejemplifique la formación de la renta. Nosotros consideramos que la práctica de consumo que implica el habitar, es efectuada por la sociedad urbana en su totalidad: tanto por la población económicamente activa, como por la población económicamente inactiva. De una u otra forma, esta población participa, ha participado o se incorporará en lo futuro como parte integrante de ese proceso de producción capitalista. Por lo anterior, reconocemos que el habitar es un consumo productivo en la medida en que contribuye a la reproducción de una de las condiciones necesarias para la producción: la fuerza de trabajo -en tanto ejecutora de trabajo que sirve al capital como sujeto que participa en la producción de plusvalor. Desde este punto de vista, el habitar constituye una práctica de consumo que se integra al proceso de producción, al representar un momento de la reproducción de aquellos agentes ejecutores de trabajo necesarios para la reproducción del capital (aunque dentro de esta población se considere a quienes ya lo fueron, lo han sido, o lo serán).

- La Figura del Propietario del Suelo Urbano.

Otro aspecto que perturba la idea generalizada de las interpretaciones sobre la propiedad privada del suelo urbano, es que hace referencia, justamente, al propietario del suelo. Es notorio que el común de los latinoamericanos aludan a una relación social en torno a la tierra urbana, en la cual identifican al demandante -usuario de la vivienda, o de la tie-

rra- para la vivienda, que paga una "renta" al propietario: fraccionador o empresa inmobiliaria. Tal señalamiento omite una relación anterior en la cual ese fraccionador o empresa inmobiliaria, para disponer del derecho jurídico de propiedad del terreno o bloque de terrenos, tuvo que liberar el monopolio de la tierra de su propietario -o propietarios- originario -u originarios. Este es un aspecto sobre el cual llama la atención de una forma muy particular Topalov.

3. Replanteamiento de la Consigna.

Hasta aquí, hemos venido puntualizando una serie de circunstancias empíricas, que dan cuenta de la abundancia de situaciones participantes en el mosaico de relaciones que se entretajan a lo largo de la "existencia social del suelo urbano". Ahora, conviene plantearnos nuevamente la pregunta que dejamos pendiente en párrafos anteriores para retomar nuestra perspectiva teórica: ¿cómo dar curso a una interpretación del suelo urbano?

Como es de notarse, hemos dado un giro más general e indefinido a nuestro motivo conductor. Este cambio de proyección de nuestra postura de arranque parece haber dado un paso atrás, al despojarse de la referencia conceptual que había dado pie a la confrontación de distintas interpretaciones de la tierra urbana: el concepto "renta". ¿Por qué este repliegue? Ciertamente, se intenta denotar con ello la persistencia de nuestro estado de indeterminación teórica que venimos sondeando.

- Inicio de Inflexiones.

El recuento sobre el cual hemos avanzado hasta el momento en esta Sección, involucra varias sugerencias que han permitido despejar una serie de lineamientos generales por la vía del reconocimiento del concep-

to "renta". Para ello hemos procurado conducirnos dentro de los criterios metodológicos sugeridos por Marx. Tratando de ser consecuentes con esta lógica, ha sido señalada, grosso modo, la personificación que encarna esa relación social, que reconocemos bajo el concepto "renta". La descripción de cada uno de los sujetos nos exige identificar su acción en el terreno de las articulaciones sociales que gravitan en torno al suelo urbano. Esta sugerencia nos está llevando a introducirnos en nuestro intrincado propósito de incurrir en la correspondencia teórica del concepto "renta" -como lo entiende Marx- con la "existencia social de la tierra urbana" (esbozada en su proyección general como suelo para la vivienda, en un marco contextual latinoamericano, específicamente dirigido a la Zona Metropolitana de la Ciudad de México). Ello significa probar su consistencia como instrumento de análisis en una dimensión espacial distinta a la consignada por Marx. Veamos cuáles son las implicaciones de las sugerencias interpretativas.

Una de las formulaciones que hace explícita la necesidad de establecer la correspondencia del análisis de la "renta" con el proceso de producción que se efectúa en los terrenos urbanos, es la que elabora Topalov.

Abandonados a la suerte de la rigidez conceptual a que es sometido el término "renta", desde la perspectiva interpretativa de Topalov, encontraríamos que este autor contextualiza la formación de la renta en la producción capitalista que se desarrolla sobre el suelo urbano; a esta producción la identifica con la promoción inmobiliaria capitalista.

Según nuestro citado autor, la renta capitalista es una parte de la sobreganancia del capital de promoción que se destina al propietario del suelo; por lo tanto, la renta capitalista sólo se deriva de la producción capitalista que se efectúa en la tierra urbana. Con base en este supuesto Topalov incide en la esfera de la producción, considerándola como una vía precisa y directa que conduce al reconocimiento de la formación de la "renta del suelo urbano".

Ayudado en el fundamento metodológico formulado por Marx, sobre la producción capitalista, Topalov descifra la relación social que se combina en el proceso de producción de la vivienda, con base en una interpretación expresada en términos económicos, que remite a dar cuenta de la formación de la "renta". Cabe señalar que ésta es entendida como el resultado del costo de acondicionamiento del suelo, mismo que varía de acuerdo con la localización del terreno.

El cálculo económico "hacia atrás" del promotor inmobiliario, es el punto de referencia empírico del cual nuestro autor francés infiere el precio del suelo. En tal investigación, el reconocimiento del indicador monetario referido está orientado a demostrar que es la valorización del capital inmobiliario la que determina la "renta". Con esta consideración verifica el procedimiento que define el papel desempeñado por el agente capitalista -promotor- en esta relación, el cual es preeminente, en relación con el propietario del suelo. En este contexto, Topalov admite la posibilidad de un margen de negociación -entre el propietario del suelo y el promotor capitalista- de lo que denomina "sobreganancia de localización", de la cual se origina la renta. Ello implica la posibilidad de que, en el caso de obtenerse una sobreganancia de localización considerable, el propietario del suelo retenga una porción mínima o elevada de esta sobreganancia, según esté dada la correlación de fuerzas entre los dos agentes principales que participan en esta relación.

Lo referido nos muestra que, para Topalov, la renta capitalista -en tanto categoría que da cuenta de una particular relación de distribución (históricamente dada) del plusvalor generado en el proceso de producción que se da en el suelo urbano- existe en un contexto en el cual se desenvuelve autónomamente el capital frente a la propiedad privada del suelo. De acuerdo con este criterio, la relación social que alude la "renta", como la entiende Topalov, es la que confirma el precio del suelo que paga el promotor inmobiliario capitalista al propietario privado del suelo, para disponer del uso de la tierra como soporte material que alojará una estructura habitacional.

- El Reino de la Ganancia.

El reconocimiento anterior nos lleva a hacer una digresión para reflexionar sobre algunos aspectos que sería necesario aclarar en esta relación. Lo primero que se nos viene en mente es tratar de definir si el propietario del suelo es aquella figura social que reconoce su derecho de propiedad como fuente de valorización de un derecho jurídico, como lo es la propiedad del suelo, o si se trata de un propietario que considera su patrimonio territorial como una fuente de valorización de un capital. Tal diferenciación es supuestamente deducible de la circunstancia siguiente: los dos tipos de propietario identificados estarían confirmando una articulación social distinta. La primera articulación estaría dependiendo, estrictamente, del monopolio de la propiedad privada de la tierra, donde se valora el derecho jurídico sobre el suelo, en abstracto. La otra articulación se regiría, en cambio, con base en el criterio de la valorización del capital. Esta última es la que nos inquieta por tratarse de una articulación entre dos agentes capitalistas, entre quienes estaría mediando un principio de ganancia, definido por la inserción del terreno dentro de la "división social del espacio". Aquí, la disposición jurídica del suelo se vierte sobre la "situación" que éste guarda dentro del espacio urbano, por lo tanto, dentro del movimiento general del capital.

La referencia ideal que hemos anotado no va más allá de esto: de ser un modelo irreal, que en nuestra realidad contemporánea no procede así. Sin embargo, tal divagación nos lleva a precisar que: en un espacio social (por la socialización que verifica el espacio urbano capitalista), donde todo se rige a partir del movimiento general del capital, tanto pequeños propietarios que mantienen el derecho jurídico del suelo, -en tanto patrimonio familiar heredado-, como agentes capitalistas que detentan la propiedad territorial -en actitud probablemente especulativa-, ambos avuerten el predominio del principio general de la ganancia. La racionalidad del capital se permeabiliza en toda la sociedad. Basta con aproximarnos a lo que sucede en nuestra realidad cotidiana para darnos cuenta

de un comportamiento generalizado: el común de la sociedad comparte la idea de que el suelo constituye un recurso de inversión de capital seguro, sobre el cual la incertidumbre de las pérdidas se disipa -frente a las fluctuaciones de la moneda. El punto de referencia que prevalece para todos es el movimiento del capital circulante, por lo tanto, el interés bancario. De allí que observemos que la práctica de compra-venta de terrenos se rige con base en el criterio de la valorización del capital de circulación.

- La Apelación al Concepto Tributo.

El anterior señalamiento reclama una pertinencia conceptual, que difícilmente puede ser cubierta con el uso del término "renta" definido por Marx. Pareciera que aquí llegamos al desmantelamiento de nuestro trabajo; sin embargo, creemos que el mismo se sostiene si apelamos al concepto referido por Lipietz: el "tributo" territorial o "tributo" del suelo urbano.

Lipietz pondera la ventaja del uso del término "tributo del suelo"; la de evocar la naturaleza de una relación social; en ella una de sus partes se apoya en un "derecho jurídico extra-económico", en tanto que otra se respalda en el avance de la sobreganancia que espera obtener -refiriéndose específicamente al promotor inmobiliario.

Nuestro autor remite sus observaciones sobre el suelo urbano a una circunstancia muy específica que comporta la ciudad capitalista: la "división social del espacio". En buena medida, la consideración de esta condicionante, que influye en la definición del precio de venta de la vivienda, lo lleva a matizar la definición económica de la relación social que puntualiza tal práctica. Así, llega a precisar, bajo el término "tributo del suelo", que son diversas las razones por las cuales el capital promotor obtiene una sobreganancia en la producción capitalista de la vivienda, que el propietario del suelo está en condiciones de adjudicarse.

Consideramos que la definición de "tributo" referida por Topalov, en relación con la caracterizada por Lipietz, es muy restringida. Aquél argumenta que el tributo es una forma de la renta (apoyado en la renta de monopolio), que se da en una fase artesanal de la producción en el suelo urbano; en ella, la propiedad del suelo limita la producción; por lo que las relaciones se rigen con base en la valorización de la propiedad del suelo -en la medida en que el capital es un auxiliar de ella. A partir de este criterio, diferencia: el tributo del suelo como un recurso -propio de la fase artesanal de la producción de la tierra urbana- que proviene del monopolio de la tierra y, en consecuencia, de la "plusvalía social" (sic), por lo tanto, de los ingresos de los usurarios del inmueble. A su vez, define a la renta capitalista como proveniente del momento de la producción organizada por un agente inmobiliario capitalista y de algún componente de monopolio. Es decir, para Topalov la forma de "tributo" precede históricamente a la "renta capitalista"; aquélla surge de un plusvalor social, ésta de una sobreganancia localizada del capital de promoción.

En el contexto social de la Ciudad de México o de cualquier ciudad latinoamericana, no podemos establecer tan fácilmente esa diferenciación, si consideramos que las dos fuentes coexisten. Creemos más adecuado partir del supuesto ya señalado: de la generalización de la idea de la ganancia y de la "división social del espacio" -esta última entendida como la expresión espacial del movimiento de la capital-, como criterios que determinan la formación de lo que Lipietz denomina "tributo del suelo urbano".

La flexibilidad que tolera el uso del término "tributo" permite que identifiquemos el fundamento del pago, por el uso del suelo, en una intención orientada por la idea de la ganancia por parte del propietario del suelo y por la sobreganancia que rige la producción en el mismo, despejando el campo de percepción de la fuente de donde proviene el pago por el uso de la tierra urbana.

Siguiendo nuestro alegato, podemos admitir que la situación identi-

ficada por Martha Shteingart es factible de ser apreciada bajo este mismo concepto: "tributo del suelo urbano".

Martha Shteingart señala que la presencia del agente promotor inmobiliario en la Ciudad de México, impone la situación obligada, a toda la población urbana, del pago de un tributo. Con este señalamiento, nuestra autora enriquece considerablemente el análisis del suelo urbano latinoamericano, al precisar que el tributo se impone, en la sociedad urbana en general, como una especie de impuesto que aquélla tiene que pagar -independientemente de que se vincule directamente o no con la producción capitalista del espacio construido habitacional- al propietario de la tierra o del soporte inmobiliario habitacional, dada la existencia de un criterio de valorización del capital -inmobiliario- que se impone como fuerza social y que rige al conjunto de las relaciones sociales que se dan sobre el suelo para la vivienda; incluyendo aquéllas que se generan "al margen", aparentemente, de la producción capitalista.

El término "renta", como lo define Marx, limitaría mucho el alcance de la apreciación consignada, puesto que se remite a una relación directa entre propietario-arrendatario o comprador del terreno que organiza un proceso de producción sobre éste; en tanto que la naturaleza particular de la relación referida en el párrafo anterior, nos vincula con la relación compleja que connota el reflujo -que determina esa fuerza social dominante que es la producción capitalista sobre el suelo urbano del plusvalor social. Tal reflujo es movido por una fuerza que se expresa vía incremento del pago a otros propietarios del suelo, a saber, los pequeños propietarios. Asimismo, para quienes ocupan terrenos ilegalmente, se expresa vía impuestos para el Estado. Igualmente, para quienes se alojan en terrenos con nulas condiciones de habitabilidad, el pago de un "tributo" muy elevado al dueño del terreno hace manifiesta esa fuerza social ejercida por la producción inmobiliaria capitalista.

Los casos anotados verifican la relación por medio de la cual se deja sentir, en la población que se concentra en la ciudad y su periferia,

la presencia del agente capitalista inmobiliario. Para hacer referencia a esta situación, el término "tributo del suelo", como lo ha definido Lipietz, nos permite considerar a tal relación como una práctica social que se da a partir de la propiedad privada del suelo urbano.

Con referencia a la situación que venimos atendiendo, llegamos a incidir en la función determinante que tiene en la ciudad la "división social del espacio". Antes de pasar a este punto, volvamos la atención nuevamente a la idea que hemos dejado aún sin completar.

4. Balance de Ideas.

Recapitulando un poco, para centrar nuevamente nuestra discusión, en estas últimas páginas veníamos haciendo referencia a los criterios a partir de los cuales Topalov sugiere abordar uno de los momentos de la "existencia social de la tierra urbana": la producción. Las observaciones que se desprendieron a partir de la propuesta de interpretación central señalada por este autor, nos detuvieron en algunas consideraciones que, de seguir la caracterización conceptual del mismo, quedarían fuera de nuestra percepción. El señalar la pertinencia de los factores no contemplados por Topalov, llevó a la reconsideración de la formulación conceptual sugerida por Lipietz. En consecuencia, ahora que retomamos la idea de identificar los momentos que caracterizan la existencia social del suelo urbano, después de un necesario paréntesis, la asumimos desde una perspectiva distinta, concebida a partir del concepto "tributo del suelo urbano", definido por nuestro segundo autor evocado.

Bajo el concepto "tributo del suelo urbano" reconocemos la ventaja de acercarnos más directamente la extensa dimensión social que connota la existencia de la propiedad privada de la tierra urbana en la sociedad contemporánea capitalista.

Consideremos que esta dimensión social está determinada por:

1. la existencia de una fuerza social que determina toda relación

que se establece a partir de la tierra urbana: la producción inmobiliaria capitalista;

2. la "división social del espacio" urbano que expresa, a nivel espacial, el movimiento general del capital en el contexto urbano.

A partir de esa doble determinación de la tierra urbana, su "existencia social" puede ser interpretada e identificada en dos momentos específicos de la producción: el proceso de producción mismo y la fase de la circulación. (aunque esta última es comprendida también, en ocasiones, como un momento que corresponde a un ciclo posterior e independiente del proceso de producción). En este amplio marco contextual reconocemos el predominio de un criterio común: el del propietario privado del suelo urbano que estima su patrimonio territorial como base para la obtención de una "ganancia" (en párrafos anteriores se ha dicho que los propietarios definen el precio de sus terrenos con base en el interés bancario del capital circulante, independientemente del tipo de propietario de que se trate).

- La Existencia Social del Suelo Urbano en la Producción.

Hemos anotado que Topalov hace un reconocimiento (a través de la inferencia del "cálculo económico" del promotor inmobiliario) del mecanismo que rige la fase específica de la producción capitalista del espacio construido. En él señala la forma como se organiza el proceso de producción, que es a través de la participación de varias fracciones del capital: el promotor inmobiliario, el capital de la construcción, el capital de circulación y el capital inmobiliario rentista. Esta participación conjunta de viene necesaria por el carácter particular de la mercancía que se produce: una estructura inmobiliaria habitacional cuya producción se prolonga durante un lapso de tiempo considerable; todo ello condiciona un estado de retraso en las relaciones de producción en la construcción, estado que permite que el capital de la construcción extraiga una masa de plusvalor

elevada, en la medida en que el proceso de trabajo se apoya en un uso extensivo de fuerza laboral^v.

Lipietz puntualiza esa situación que prevalece en el interior de la unidad de producción de la construcción, e identifica en ella una fuente de "tributo del suelo urbano".

Estimamos que la poderación hecha por Lipietz se complementa con la que destacamos del análisis desarrollado por Topalov y que, a su vez, ambas, desde un punto de vista teórico, expresan la necesidad de remitirse al proceso de producción inmobiliario capitalista para identificar una fuente donde se origina "el tributo del suelo urbano", a saber, las relaciones de producción que dominan en la esfera de la construcción inmobiliaria.

Si bien la sugerencia teórica anterior se desprende de una propuesta interpretativa que se remite al discurso expresado por Marx, la visión analítica que se desprende de esta interpretación se combina con un hecho concomitante y que para muchos resulta más evidente: el hecho de que el cálculo de lo que cubre el pago por la compra del terreno se fundamenta en la expectativa de ganancia que, se espera, se obtendrá durante el proceso de producción inmobiliario. Dicho proceso, en su dimensión íntegra, comprende desde la producción hasta el consumo de la mercancía, por lo que podemos encontrar que esta ganancia -de la cual una parte se transforma en "tributo del suelo" puede provenir, además, de relaciones que trasciendan el momento preciso de la producción y derivarse asimismo de la propia esfera de la circulación del terreno o de la vivienda.

- La Existencia Social del Suelo Urbano en la Circulación.

El paso hacia el otro momento de la "existencia social del suelo ur

^v A pesar de esta consideración, Topalov le atribuye una importancia significativa al factor de localización como la fuente de la renta del suelo urbano.

bano", el de la circulación, lo sugiere Martha Shteingart. Con base en los avances de su estudio sobre la promoción inmobiliaria capitalista en la ZMCM, nosotros deducimos que: para un análisis del suelo urbano en el citado contexto, es condición necesaria el conocimiento del proceso de producción inmobiliario capitalista.

La determinación de dicha propuesta la relacionamos con el reconocimiento de que el proceso de producción inmobiliario capitalista es una esfera de análisis significativa y fundamental, por el poder de influencia social que detenta sobre el resto de las formas como se organiza la producción en los terrenos urbanos. Esa capacidad de influencia se expresa a través de su prepotencia para determinar una situación "tributaria", sobre el resto de las actividades sociales que se relacionan con la propiedad privada del suelo urbano, al modificar la "división social del espacio". De esta manera se comprende por qué se dice que hasta la práctica de la compra de un terreno con nulas condiciones de habitabilidad, para fines de la autoconstrucción de la vivienda, tiene que pagar un "tributo" al mercado capitalista del suelo, que es el mercado abierto por la promoción inmobiliaria capitalista, cuya presencia define una expectativa de "tributo" para el resto de los propietarios de terrenos.

El señalamiento referido transita en el campo que nos confirma un proceso de redistribución del plusvalor social que resulta del efecto de la "división social del espacio urbano"; siendo ésta la otra determinante de la "existencia social del suelo urbano" que hemos señalado, misma que nos remite al momento de la circulación de nuestro sujeto de análisis.

Esta fase de la circulación, que revela otro momento en que se expresa la "existencia social del suelo urbano", permite precisar que: la totalidad de la población urbana, sin excepción, está obligada a pagar un "tributo" al propietario del suelo urbano. Este argumento, que es el que define Lipietz, precisa como fuente originaria del "tributo" todas las ramas de la producción.

La "división social del espacio" connota una diferenciación del es-

pacio urbano determinada, justamente, por el movimiento general del capital. Esta expresión del capital sobre el espacio es enfrentada por una población con una capacidad desigual para acceder al espacio urbano; de esta manera, el momento de la circulación del suelo urbano pone de manifiesto la confrontación entre la "división social del espacio" y el acceso diferenciado de quien solicita una fracción o parcela de terreno, o una vivienda.

Esta perspectiva, señalada por Lipietz, confirma cómo la desigual distribución del valor socialmente creado se proyecta en la "división social del espacio", donde la fracción social con bajos ingresos experimenta la presión del resto de los grupos sociales que los constriñe en áreas periféricas de la ciudad, donde las condiciones para habitar son escasas o nulas. Así, en tanto que el "tributo" que paga la clase privilegiada por alojarse en una zona igualmente privilegiada de la ciudad proviene del excedente de valor creado por la fuerza de trabajo que explota, el "tributo del suelo" que paga la población urbana explotada es transferido, de su salario, al propietario del suelo.

Frente a tal situación -en la cual se percibe cómo el capital ordena la conformación espacial urbana- lo que se pone de manifiesto es, precisamente, la relación de explotación, en que se sustenta toda formación social capitalista, al dejar ver esa relación de conflicto que enfrentan en la ciudad las clases sociales más polarizadas: la clase obrera y los grupos sociales más castigados por los efectos del proceso de producción capitalista pagan un "tributo del suelo urbano" que proviene de su ingreso (éste, en muchos casos, no alcanza a cubrir las necesidades de reproducción inmediata como fuerza de trabajo); la clase social privilegiada paga un "tributo del suelo urbano" que proviene de las ganancias que obtiene, es decir, del excedente de valor que se apropia.

En el contexto señalado, la existencia de zonas urbanas privilegiadas se da por la articulación de ellas con el conjunto de medios de consumo co-

lectivo o por efecto de otras condiciones que hacen más privilegiada una área que otra; condiciones que a su vez determinan su acceso, a saber, la condición de la compra de una extensión mínima de terreno, los requisitos del pago, o el mismo precio del terreno o la vivienda. A partir de esta situación reconocemos que el suelo urbano es "socialmente diferenciado", como argumenta Lipietz. Tal diferenciación espacial urbana manifiesta esa desigualdad social donde, como lo reconoce nuestro autor francés, "para las masas proletarias la habitación constituye un 'costo social de explotación' en tanto que para la burguesía y las clases dominantes la habitación es un 'medio de disfrute' que se sustenta en una ganancia."^{vi}

Con base en la perspectiva de interpretación señalada se reconoce que la realidad social que confirma la fase de la circulación -en la cual se reconoce un momento de la "existencia social de la tierra urbana"- manifiesta una actitud generalizada por parte de los propietarios de terrenos urbanos: la de considerar su monopolio de la tierra como un recurso del cual se obtienen ganancias. Este argumento tiene como fundamento la idea de que el espacio urbano es ordenado por el principio de acumulación del capital y, en él, la localización de un terreno constituye un recurso fundamental de ganancia. La inserción que guarda espacialmente una parcela urbana, dentro del proceso de cooperación que verifica la ciudad capitalista, es la que permite al propietario del terreno pensar en términos de ganancia, cuando cede los terrenos de la propiedad jurídica de la tierra urbana. Esa ganancia es la que constituye el "tributo del suelo urbano" resultante de la "división social del espacio" y proveniente del plusvalor social.

^{vi} A. Lipietz. Op. Cit. p.22 .

- Otras Aclaraciones Sobre la Existencia Social del Suelo Urbano.

Hasta aquí hay una situación que nos inquieta y que no hemos precisado en nuestra aproximación al suelo urbano: la circunstancia que implica la "existencia social de la tierra urbana" como soporte integrado a una estructura edificada habitacional, tanto en su participación en la circulación como mercancía en venta, así como de vivienda en alquiler. En ambas formas el soporte material que las sustenta constituye un factor relevante, mismo que se expresa a través del criterio de monopolio sobre una porción del espacio urbano. Tal criterio condiciona al propietario del soporte construido para decidir un precio de monopolio o un alquiler definido con base en ese mismo criterio. Dicha circunstancia, que se ha vuelto un problema generalizado que enfrenta la población de la ZMCM, confirma un hecho típico: la predominancia de un criterio de ganancia; este último sustentado en la propiedad privada de un soporte construido, se deriva, en esencia, del monopolio de una fracción del espacio urbano. Este criterio de ganancia se rige con base en la "división social del espacio".

Sobre este punto consideramos que, tanto la compra de una vivienda como el alquiler de la misma, constituye un momento particular de la "existencia social de la tierra urbana" que no puede ser soslayado, en la medida que se observa que la decisión del propietario de un inmueble habitacional se apoya, fundamentalmente, en la propiedad privada de la tierra.

La relación que implica el arrendamiento de la vivienda ha sido abordada por Alquiler; en ella el autor destaca el pago del alquiler como la forma manifiesta de la renta en el espacio urbano. Al margen del propósito de este autor a nuestro juicio equivocado, de identificar en el medio urbano aquella relación social de arrendamiento del terreno destacada por Marx en el campo agrícola (lo que llevó a Alquiler a destacar únicamente la relación de arrendamiento de una vivienda) consideramos pertinente estimar esa relación como un momento más en la "existencia social del suelo urbano", por

las implicaciones que su comprensión y su conceptualización trae consigo.

En la Sección anterior ya se había hecho referencia a la situación que confirma el pago del alquiler, apoyándonos esencialmente en el contenido del pago; de él desatacábamos el fuerte componente de "interés" que nutre el pago; no obstante ello, puntualizamos el componente de "renta" de la tierra que integra el pago del alquiler. Ahora, sin embargo, nuestra apreciación de la circunstancia mencionada requiere una consideración más puntual, si retomamos las ideas que se han expresado en esta última Sección.

La primera reconsideración ya ha sido expresada; ésta es la de identificar la relación de alquiler de una vivienda o de un apartamento como un momento particular que forma parte de la "existencia social del suelo urbano". La segunda está orientada a especificar que, independientemente del tipo de producción de que haya sido resultado la estructura habitacional para alquiler (artesanal o capitalista), de los componentes que integran el pago del alquiler, el que se relaciona con la tierra sigue constituyendo un factor determinante.

El alquiler, ya lo hemos visto, manifiesta un momento de la circulación del suelo urbano. Este momento bien puede corresponder a una fase del proceso de producción general de la mercancía inmobiliaria, o bien puede estar vinculado con un ciclo distinto al proceso de producción inmobiliario y sólo confirmar el ciclo del capital circulante. El sesgo que esta segunda circunstancia introduce, nos lleva a reconocer que el componente del pago del alquiler que se refiere a la tierra, mantiene una estrecha correspondencia con un criterio de ganancia. Este criterio de ganancia se apoya, esencialmente, en el componente fundamental de todo soporte construido: la propiedad privada del suelo urbano. Por lo tanto, es el terreno el factor determinante en la decisión de la cuota de pago mensual que el dueño del inmueble va a exigir a cambio del alquiler del local habitacional; en otras

palabras, es la localización dentro de la "división social del espacio urbano", lo que condiciona el efecto del monopolio del derecho jurídico de un soporte construido y, en consecuencia, el pago del alquiler.

De acuerdo con lo anterior, el pago del alquiler de una vivienda o apartamento habitacional da cuenta de un momento específico de la "existencia social de la tierra urbana"; momento que es explicable a través de la configuración del "tributo del suelo urbano" en la esfera de la circulación.

Reconocida esta modalidad específica de la "existencia social del suelo urbano", que es el alquiler de la vivienda, consideramos que hemos incorporado a nuestro marco de referencia un hecho concreto que, visto a la ligera, pudiera escapar de nuestra apreciación general de las relaciones sociales que se establecen en torno del suelo urbano, por el entrecruce de componentes que lo definen. Sin embargo, esto último, que es percibido desde un punto de vista teórico, es rebasado por una realidad más elocuente: el incremento alarmante y desenfrenado de los alquileres en la ZM CM, el cual es directamente explicable si nos remitimos al monopolio del suelo urbano.

- Horizontes Abiertos en Latinoamérica.

La reestructuración sobre la apreciación del suelo urbano que hemos procurado anotar en estas últimas páginas, teniendo en cuenta las distintas formas que asume la "existencia social del suelo urbano" para la vivienda (como parcela urbana, como soporte construido en venta y en alquiler), nos ha llevado a ordenar un primer nivel de acercamiento general al reconocimiento de la misma, a través de la utilización del término "tributo del suelo urbano". Con base en él hemos identificado dos momentos particulares de la existencia social de la tierra urbana. Ello nos ha permitido comprender la dimensión real de la tierra urbana en tanto soporte material caracterizado por la serie de relaciones sociales que tienen lugar a partir de la propiedad privada de la misma.

El nivel de abstracción al cual hemos remitido nuestra propuesta de interpretación de la "existencia social del suelo urbano" reclama un horizonte de señalamientos más específicos, a partir de los cuales se pueda dirigir el acercamiento a la problemática que comporta la propiedad privada del suelo urbana en nuestro país y en Latinoamérica en general. Este consiguiente nivel de acercamiento ha sido iniciado, en últimas fechas, por distintos autores latinoamericanos.

Tomando como punto de referencia analítico la doble dimensión a la que remitimos la comprensión de la "existencia social de la tierra urbana" podemos concretar que, por una parte, en el contexto latinoamericano se ha observado un notorio interés por procurar un acercamiento al proceso social específico que verifica el mercado del suelo urbano; por otra parte, ha cobrado singular importancia para algunos autores, en años recientes, el estudio de la promoción inmobiliaria capitalista para la vivienda.

Del grupo de investigaciones cuya temática podemos ubicar en la dimensión de la circulación en que transcurre la "existencia social del suelo urbano, sobresale, como argumento que justifica un análisis de la dinámica del mercado del suelo, el formulado por Saffer, quien sostiene que esta dimensión, abordada en la investigación, va más allá de percibirla como la esfera de encuentro de la oferta y la demanda; por lo tanto, constituye el momento en que se "realiza el plusvalor". Con ello el autor brasileño precisa que el mercado del suelo urbano confirma el momento en que se efectúa el cumplimiento de la transferencia de una parte del plusvalor que se destina al propietario del suelo. Tal señalamiento expresa la importancia de consignar como sujeto principal de investigación las relaciones sociales que en este nivel específico definen el pago del "tributo".

Con base en el argumento puntualizado en el párrafo anterior podemos pensar que la investigación del mercado del suelo urbano -momento al que se remiten un buen número de estudios o propuestas de análisis iniciadas

en el contexto latinoamericano, debe estar orientada, según lo expresado por Saffer, y apoyada en los referentes generales que determinan el momento de la circulación del suelo urbano. Consideramos que, en este contexto, son rescatables varias de las pistas específicas sugeridas en los estudios iniciados en la medida en que se refieren a distintos casos concretos.

Por otra parte, de quienes se han avocado a la investigación de la promoción inmobiliaria capitalista, nuestras propias disertaciones reflejan el grado de reconocimiento a esas investigaciones. Si bien, de ellas se hizo explícita la distinción de la propuesta sugerida por Shteingart, que daron sin nombrar las consideraciones señaladas fundamentalmente por Sabatini. La tendencia interpretativa puntualizada por dicho autor -fuertemente determinada por la situación urbana venezolana- en torno a la promoción inmobiliaria capitalista, contribuyó en la reconsideración de la expresión económica que comporta el "tributo del suelo urbano": la ganancia. En consecuencia, las observaciones de este último, al lado de las de Shteingart -por señalar las más relevantes- concretan puntos de referencia específicos que nutren la propuesta en torno a la importancia del análisis de la promoción inmobiliaria capitalista, como forma determinante sobre el resto de las unidades de producción que participan en la construcción de la vivienda. Ellos mismos han sugerido el referente último del mercado del suelo como la esfera donde se cristaliza la acción desempeñada por el promotor inmobiliario capitalista.

En estos dos campos de la investigación mencionados, ubicamos la riqueza de la información generada en el contexto social latinoamericano para el estudio del suelo urbano; consideramos que la misma sienta referentes para acceder al acercamiento específico para el conocimiento de la "existencia social del suelo urbano" en la ZMCM.

5. Recapitulación de Argumentos.

Una vez planteados los puntos de vista propios, conviene retomar los señalamientos relevantes acerca de la manera como hemos interpretado al suelo urbano, con el propósito de resumir nuestra posición.

1) La interpretación de la tierra urbana, en una sociedad ordenada por el capital, reclama un análisis propio. Este debe partir del reconocimiento de tres cualidades definidas socialmente:

a) la tierra urbana detenta un valor porque es el resultado de un trabajo social;

b) la tierra urbana tiene un valor de uso que se deriva de su capacidad de aglomerar y combinar socialmente los medios necesarios para la reproducción del capital y de la fuerza de trabajo.

c) la tierra urbana tiene una "existencia social" específica. La especificidad está dada por el hecho de que se incorpora al producto que en ella se genera.

2) La particular "existencia social de la tierra urbana" que sirve de soporte a la vivienda requiere especificar una comprensión concreta de la misma; tal comprensión debe considerar al suelo no sólo en su forma común como terreno edificable, sino en su forma totalmente enajenada, es decir, integrada en una edificación sea esta para la venta o para el alquiler.

3) Consideramos que la dificultad para lograr una interpretación del suelo urbano se desprende de su propia "existencia social"; por lo tanto, es a partir de ella que deben ser conceptualizadas las relaciones sociales que expresan la "existencia social de la tierra urbana".

4) La dificultad para eslabonar un discurso común sobre la "existencia social del suelo urbano" encuentra una posible vía de acercamiento a través del concepto "tributo del suelo urbano", como eje de interpretación de la misma.

5) El concepto "tributo del suelo urbano", como lo define Lipietz, conlleva una propuesta teórica que, apoyada en el fundamento metodológico de Marx, define una alternativa de análisis general para la tierra urbana.

6) El término "tributo" permite una compenetración -sin mayor mediación- que la que da origen a su formación: el derecho jurídico de la propiedad privada del suelo urbano- en el ámbito de la comprensión de las relaciones sociales que determinan la conformación del pago que se efectúa a cambio de adquirir el derecho de uso, mismo que es privativo del poseedor del derecho jurídico aludido, sea cual sea la forma de su existencia social.

7) Tal y como lo ha puntualizado Lipietz, el término "tributo del suelo urbano" alude a una relación social que se establece a partir de la propiedad privada de la tierra urbana. Esta relación se articula con base en un criterio de ganancia, definido en función de la división social del espacio urbano.

8) Hablamos de la ganancia como expresión económica del "tributo del suelo urbano", apoyándonos en el argumento de Lipietz de que aquél surge del proceso de valorización del capital; del capital inmobiliario cuya acción deviene determinante al modificar decisivamente la "división social del espacio" urbano. Tal modificación se da acompañada de un criterio de valorización del capital, el cual incide en el resto de los propietarios de terrenos urbanos, al difundir una pauta común para todos (sean o no sean propietarios capitalistas): el de la ganancia. Esta pauta encuentra un primer punto de apoyo en la valorización del capital circulante, es decir, en el interés bancario.

9) De la misma manera que la ciudad, el suelo urbano es comprendido como soporte material que expresa la lógica misma del capital; por ello, en tanto soporte del proceso de socialización que confirma la ciudad capitalista, la tierra urbana se constituye en el sustrato del proceso de valorización del capital. En consecuencia, el monopolio de la propiedad privada del suelo urbano o de la edificación, es asumido como propiedad de un capital fijo. Entonces, la venta o préstamo temporal del derecho jurídico es visto como una operación que reporta ganancias.

10) Identificada la expresión económica del "tributo del suelo urbano", el propósito fundamental que mueve la investigación-desde nuestra perspectiva- lo constituyen las relaciones sociales que determinan la configuración del "tributo".

11) Dichas relaciones sociales pueden ser reconocidas en los momentos específicos a través de los cuales se manifiesta claramente la "existencia social del suelo urbano": el momento de la producción y el momento de la circulación.

12) La "existencia social" de la tierra urbana en la circulación y la "existencia social" de la misma en la producción, son los dos niveles generales en los que es comprensible el suelo urbano como expresión de una relación social.

13) El reconocimiento de los dos niveles conduce a confirmar la fuente donde se origina el pago del "tributo": el plusvalor generado en el ramo de la construcción y el plusvalor generado en todas las ramas de la producción; este último, que se confirma en el momento de la circulación, define un proceso de redistribución del plusvalor social.

14) Una condición predominante en la "existencia social" del suelo urbano es la de coexistir en un emplazamiento dentro de la "división social del espacio" urbano; ello determina una expectativa diferencial de "tributo" en la medida en que dicha división genera espacios urbanos socialmente diferenciables.

15) A través de la dimensión tan amplia que se contempla bajo el concepto "tributo del suelo urbano", es posible considerar a la propiedad privada de la tierra urbana -por la inserción espacial que guarda en relación con todo un proceso de acumulación del capital (que constituye la ciudad)- como la propiedad de un capital dinero-hijo.

16) La identificación del monopolio de la propiedad privada del suelo urbano con la propiedad de un capital-hijo, nos puede llevar a pensar que el "tributo de la tierra urbana" puede constituir una esfera específica de acumulación de capital, en caso de tratarse realmente de un capital fijo.

17) La dinámica social de esta factible esfera de acumulación de capital, es remisible al proceso social concreto que enfrenta la "existencia social" del suelo urbano.

18) A su vez, es a través del conocimiento de la "existencia social" del suelo urbano, en su dimensión concreta, como se hace comprensible la conformación específica del "tributo del suelo urbano" en un espacio determinado.

Esa dimensión concreta de la "existencia social" del suelo urbano, identificado como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo, puede ser abordada -acorde con los criterios que venimos señalando- partiendo del reconocimiento de que existen dos momentos específicos reveladores: el de la producción y el de la circulación.

19) En esencia, los dos momentos son facetas constitutivas de un solo proceso, sin embargo, su reconocimiento por separado permite relacionarlos con dos niveles de percepción de la relación social que nos ocupa: el momento de la circulación nos remite directamente con las expresiones manifiestas, visibles, que se advierten cuando se hace referencia al problema del espacio para la vivienda, pues la forma en que afecta a la población muestra la dinámica de esa relación social: ella se define por las circunstancias bajo las cuales se transfiere el tributo. El momento de la producción alude al aspecto social subyacente, cuyo proceso no es asimilado en la experiencia cotidiana y directa a través de la cual la población urbana, en general, percibe la "existencia social" del suelo urbano.

20) Estimar que el proceso de producción del espacio urbano se traduce en una forma específica de producción y en una forma específica del consumo -este último que se muestra con mayor evidencia en la circulación-, nos lleva a reconocer que el panorama que se abre frente a un intento de análisis empírico del espacio urbano, desde la perspectiva que se ha señalado, es muy amplio, involucra un vasto despliegue de aspectos sociales por abordar.

- Los Puntos Sobre las Ies.

Retomando lo anterior, es necesario comprender que el proceso de producción social del espacio urbano está constituido por una diversidad de procesos que lo ubican en una dinámica pluridimensional integral. Cada una de las dimensiones constitutivas de la "existencia social del suelo urbano" señalan líneas de investigación que permiten aprehenderla. Señalemos cuales son estas:

A) La línea que aborda la producción del suelo urbano identifica dos niveles:

- a) La promoción privada capitalista de la vivienda o del lote urbanizado.
- b) El fraccionamiento de terrenos por pequeñas unidades de producción.

B) La línea específica de la circulación identificaría dos perspectivas de abordaje:

- a) La participación de los agentes inmobiliarios en la división social del espacio urbano.
- b) Las acciones concretas bajo las cuales se efectúa la transferencia del tributo del suelo en el mercado.

Pasemos a identificar cada uno de los puntos señalados.

A) La Línea de Investigación que Aborda la Fase de la Producción del Suelo Urbano.

Esta línea general abarca la dinámica interna que rige la producción, es decir, la estructura organizacional que ordena las interrelaciones existentes entre los agentes que participan en el proceso. Dicha dinámica es comprendida a través de los dos niveles anotados que a continuación especificamos.

Aquí incorporamos una sugerencia de Connolly y anotamos que: es necesario conocer los sectores que se apropian del tributo territorial y la manera como esa apropiación afecta los procesos económicos que la generan. Para la relación que estamos puntualizando en este inciso, dicha propuesta enfatiza en la importancia del reconocimiento específico de cada da proceso.

b) El Fraccionamiento de Terrenos por Pequeñas Unidades de Producción.

Con una forma de participación distinta en la obtención de un tributo por el suelo urbano, las pequeñas entidades fraccionadoras constituyen una esfera de observación que tiene representatividad en nuestro contexto latinoamericano. La organización de la producción de las citadas entidades así como el procedimiento de sus operaciones específicas fundamentan un marco de confrontación empírico muy diverso.

El proceso que se desarrolla en esas unidades, en muchos casos es consumado por el mismo agente que lo inicia, y justamente es en el momento en el cual el producto se encadena con el consumo, esto es a través de la circulación de ese producto que es el lote parcelado; en ese momento el proceso de producción resulta mayormente revelador. Por ello, en diversos casos dicho proceso requiere ser percibido en su totalidad.

Cabe agragar que los pequeños fraccionadores son diferenciados, de acuerdo con sus prácticas concretas, en fraccionadores legales y fraccionadores clandestinos. Esas diferencias imprimen especificidades en cada contexto específico.

También en este punto hacemos extensiva la anotación inspirada en Connolly, apuntada en el inciso anterior.

a) La Promoción Privada Capitalista de la Vivienda o del Lote Urbanizado.

La dinámica interna de la estructura puede ser comprendida a su vez en dos niveles:

a.a) El nivel técnico de la producción que involucra las relaciones que se articulan en el proceso de trabajo.

En el interior del proceso de trabajo, las relaciones entre quienes ejercen el control técnico de la producción: la empresa constructora y los obreros de la construcción, constituyen una esfera muy específica. Tal relación puede ser abordada a través del seguimiento del proceso, definido por la serie de operaciones que lo rigen. Estas se concretizan en la combinación que se da entre la coordinación global de la estructura organizacional interna de la empresa constructora y el nivel técnico que priva en las relaciones de trabajo que se establecen en esa unidad de producción. Con este señalamiento vindicamos la línea puntualizada por Lipietz.

a.b) El nivel del control económico de la producción que comprende las relaciones que se articulan en este compromiso.

En torno a la estructura organizacional de los agentes del capital que operan en la producción inmobiliaria, es importante conocer, para cada caso particular que se estudie, el tipo de relación que se establece entre quien ejerce el control económico directo y quien practica el control técnico de la producción, es decir, entre el promotor y el constructor. Asimismo es importante identificar a los agentes que se articulan a las fracciones anteriores. Todo ello, identificable a través del reconocimiento de la composición operacional de cada empresa, ofrece finalmente una visión de la forma como se define, desde esta perspectiva, las condiciones específicas bajo las cuales se genera el tributo del suelo urbano.

B) La Línea de Investigación que Identifica el Momento de la Circulación de la Tierra Urbana.

En el marco de la "existencia social del suelo urbano" que confirma las circunstancias bajo las cuales se efectúa la transferencia del tributo del suelo urbano, se perfilan varias líneas de investigación. En todas ellas el reconocimiento de la articulación que se establece en cada relación concreta, alude a una serie de concatenaciones específicas involucradas en el proceso que liga la producción y el consumo de la tierra urbana: la circulación.

Las manifestaciones del proceso señalado se identifican en dos dimensiones concretas, ellas son las siguientes:

a) La Dimensión que Identifica la Participación de los Agentes que Determinan la División Social del Espacio.

En el contexto general de referencia de nuestras observaciones: la división social del espacio urbano, el desempeño de dos agentes fundamentales adquiere un especial significado en la producción del espacio urbano.

a.a) El Promotor Privado.

De acuerdo con la línea sugerida por Schteingart, consideramos que el oportuno señalamiento del proceso que ha seguido la ubicación espacial del capital promotor dentro de la división social del espacio -sea éste bajo la propiedad de terreno baldío, de terreno fraccionado o de soporte construido- nos ofrece una pista muy concreta a través de la cual es posible visualizar una de las acciones sociales que contribuyen con un peso decisivo en la determinación y la modificación de la distribución del tributo territorial en la totalidad del espacio urbano.

Lo expresado equivaldría, en otros términos, al conocimiento de la forma en que se da la relación entre la gestión del capital de promoción,

en lo que se refiere a la propiedad del suelo en la zona metropolitana, y la situación que mantienen los precios de los terrenos, el pago del alquiler y la compra de casas habitación; todo ello dentro del marco de referencia global anotado.

A lo anterior cabe agregar que corresponde a cada estudio específico deslindar las características y la gestión de los agentes concretos que representan a la figura genérica a la cual nos hemos referido.

a.b) El Estado como Promotor Inmobiliario.

Como agente principal en la producción del espacio construido, el Estado contribuye directamente a la configuración del espacio urbano al estimular, a través de la promoción de conjuntos habitacionales, la actividad social en ciertas zonas de la ciudad. Ello le otorga un papel decisivo en la distribución del tributo territorial.

La interpretación de las decisiones locacionales de las estructuras habitacionales promovidas por el Estado, se traduce en una vía concreta de conocimiento sobre la participación del Estado en la disposición de la división social del espacio urbano y, por lo tanto, de la distribución del tributo del suelo. El alcance de dicha participación es materia de confrontación empírica que contribuye al conocimiento del proceso de producción social del suelo urbano.

b) Las Acciones Concretas Bajo las Cuales se Efectúa la Transferencia del Tributo del Suelo Urbano.

El contexto específico de las relaciones involucradas en el cumplimiento de la transferencia del tributo, a cambio del uso del suelo urbano como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo, manifiesta cuatro tipos de mediaciones particulares:

b.a) La Compra-venta de Lotes para la Vivienda.

La práctica de los agentes sociales que operan en la lotificación de terrenos para la vivienda, en lo que respecta a su ejercicio en la venta del suelo, cuenta -en los países latinoamericanos- con muy diversos matices; muchos de ellos dispuestos con una serie de artificios y engaños para el comprador. El reconocimiento detallado de los sucesos particulares integra la muestra de los casos que presenta la "existencia social de la tierra urbana".

b.b.) La Compraventa de un Soporte Construido.

La relación de compra-venta de un espacio construido enmarca otro punto de referencia empírico que orienta una línea de investigación bien concreta hacia el conocimiento de la formación del tributo del suelo urbano. El sustrato físico que sustenta la edificación, juega un papel determinante en las operaciones que se practican en el mercado; es dicho soporte el que define el precio por el espacio construido en venta.

En el caso que ahora citamos, así como en el anterior, el seguimiento de las relaciones contractuales: las condiciones del pago, los límites de tiempo para el cumplimiento del mismo, el estado físico de la estructura en venta, entre otros, constituyen los indicadores que dan cuenta de la práctica a la cual nos referimos.

b.c) El Alquiler de un Espacio Construido.

El alquiler de un espacio construido, práctica mal abordada por varios autores, también constituye una dimensión más que nos refiere a otra de las formas específicas a través de la cual se manifiesta la existencia social del suelo urbano, ya que consideramos que la decisión última del pago por el arrendamiento se explica por la división social del espacio urbano.

b.d) La Ocupación Ilegal de Terrenos.

La dinámica de ocupación ilegal de terrenos constituye una práctica que busca reducir el nivel de tributo por el suelo. Bajo la consigna de evitar un costo monetario se hace frente, bajo esta práctica, a un costo social muy elevado. Los conflictos que encara no son pocos; resultado de ello son las actitudes de defensa que han adoptado los colonos: movilizaciones, organizaciones políticas, etc. Al lado de lo señalado, en muchos casos el Estado se encarga, posteriormente, de recuperar el tributo adeudado.

Tal práctica constituye un sujeto de estudio que, al igual que los anteriores, manifiesta el cumplimiento de la transferencia de un tributo por el suelo urbano; tributo que se cobra con fuertes transtornos en la vida comunitaria de quienes lo pagan: el grupo familiar en su totalidad y, por extensión, la comunidad entera.

Las líneas de investigación anotadas, reconocen puntos fijos unidimensionales, sin embargo, no se desconoce la capacidad multidimensional que, más allá de su existencia social vigente, experimenta la tierra urbana durante el proceso social que ha experimentado su existencia sucesivamente. Así, una visión diacrónica recogería esa perspectiva de los cambios habidos durante su existencia. Con ello se advierte la flexibilidad que admiten nuestros señalamientos, en lo que respecta a el punto señalado.

Lo que en esencia se pretende puntualizar es el carácter multidimensional inherente al proceso de producción social del suelo urbano. Para ello, sostenemos que dicha cualidad es expresamente reconocida y apredada por la categoría que hemos abigado: "tributo del suelo urbano" o "tributo territorial". Ella permite recuperar el conocimiento de las formas (relaciones sociales) en que se resuelve la propiedad privada del suelo urbano. El contenido que se defiende con dicha categoría es el de recono-

cer las manifestaciones del conflicto social que verifica el espacio urbano como lugar y medio de reproducción de la fuerza de trabajo.

Finalmente, nuestra propuesta intercede por un énfasis en el conocimiento estructurado y cuidadoso de un proceso tan intrincado y vasto, punto de referencia y de explicación de los hechos sociales que tienen lugar en la ciudad capitalista.