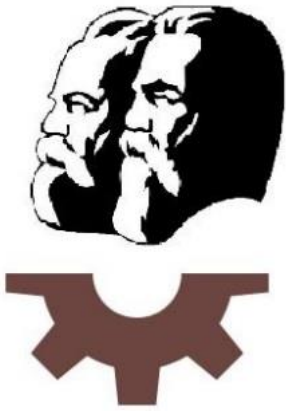
DT 18

Investigación Preliminar

Apuntes teóricos y metodológicos para la medición de la renta urbana porteña

Joaquín Farina



MARXISMO CUANTITATIVO

CENTRO DE ESTUDIOS

Junio 2024

Apuntes teóricos y metodológicos para la medición de la renta urbana porteña[+]

Joaquín Farina*

RESUMEN

PALABRAS CLAVE:

Renta Urbana – Gentrificación – Especulación Inmobiliaria – Espacio urbano - Urbanismo

SUMMARY

KEY WORDS

[+] El presente trabajo no es resultado de una investigación exhaustiva, sino que pretende hacer una presentación preliminar de las discusiones y propone iniciativas teóricas. Al ser un documento de trabajo preliminar puede formar parte total o parcial de trabajos futuros del autor en forma individual o coautoría. Se agradece la ayuda de Omar Gejo en la orientación bibliográfica y en los comentarios hechos sobre la versión preliminar. Se agradecen los comentarios de Martín Olivera Bailador.

* **Joaquín Farina** es Dr. en Economía y Empresa UCLM (España), Mg en Economía Internacional y Relaciones Laborales UCLM (España) y Lic. en Economía FCE-UBA (Argentina). Profesor Adjunto de Macroeconomía y Política Económica FCE-UBA y Profesor Asociado a cargo de Cátedra de Economía CBC-UBA. Docente regular en la FCS-UBA.; director del Proyectos UBACyT "Análisis de la Economía Política desde el Marxismo Cuantitativo. Aspectos teóricos y empíricos. Su aplicación a los ciclos capitalistas en una era de crisis, guerras, hegemonías cuestionadas, pandemia y revoluciones. (1973-2023)" Además, es director del CEMC-FCE-UBA (Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo). joaquin_farina@hotmail.com

INTRODUCCIÓN

Desde el Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo[1] de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires promovemos la cuantificación de los fenómenos sociales en clave marxista.

En lo posible ideamos formulas estandarizadas que a su vez permitan la mayor comparatividad en términos *horizontales* (entre universos) y *verticales* (temporalmente).

En el caso de fenómenos que se pueden abarcar desde fuentes secundarias estandarizadas de datos es más fácil lograr ambas pretensiones. Pero en al caso de la renta urbana, en principio, sólo se podrá garantizar la comparativa temporal dentro de cada núcleo urbano o ciudad.

La renta urbana tiene fuertes vínculos con las ganancias empresariales por un lado y las facilidades de las aglomeraciones y concentraciones para la operatividad productiva, por el otro, pero a la vez también con las condiciones de vida de la población, directamente con su acceso a la vivienda y de acuerdo con el costo que implique ese acceso, indirectamente, con el acceso a el resto de las mercancías disponibles en la economía. En este texto entenderemos por 'renta urbana' lo que se percibe por el uso del suelo urbano y sus mejoras (o se ahorra de pagar en caso de que el usuario sea el propietario).

En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), como en muchas grandes capitales del mundo, el tratamiento de este fenómeno resulta fundamental para explicar las condiciones de vida de su población y su envejecimiento producto de un planeamiento urbano expulsivo de las masas de trabajadores inquilinos (hechos que abordamos de la mano del concepto de *gentrificación*[2]). Prueba plasmable de esto son los

[1] http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/

[2] Entendemos por gentrificación al proceso de transformación urbana en el cual un barrio de una ciudad atraviesa un cambio en su demografía en términos de la pertenencia socioeconómica y/o étnico-culturales por el arribo paulatino de nuevos residentes de una clase de ingresos superiores y/o no pertenecientes a la colectividad que la habitaba originalmente.
Este suele darse de la mano de inversiones en renovación y/o en desarrollos inmobiliarios.
La evolución suele implicar un aumento en los precios de las diferentes formas de acceso a la vivienda y la expulsión de los residentes de menores ingresos y la consecuente pérdida de identidad por la homogeneización cultural del barrio con el resto del núcleo urbano.
Así un área urbana, generalmente habitado por la clase trabajadora o de bajos ingresos se transforma, en una zona más atractiva y de mayor valor económico (por ende, más inaccesible). Eso provoca el reemplazo de los trabajadores de bajos ingresos por miembros de otras clases o de trabajadores cualificados mejor remunerados.

aproximadamente 3.000.000 de habitantes con los que cuenta desde mitad del SXX sin variaciones cuantitativas significativas a pesar de los numerosos emprendimientos inmobiliarios y la *gentrificación*. Para ello no hay que perder de vista las relaciones de poder y de qué forma se estimula o se desestimula, por acción u omisión, determinado entorno urbano. Esta situación es abordada en extenso desde el resultado observacional de la *vivienda ociosa* por SEDESU (2023).

Como bien dice Ball (1985: 504) el abordaje de la renta urbana ha tenido un tratamiento ambiguo con un exceso en el énfasis que se da a sus implicancias distributivas. Si bien es de interés las implicancias distributivas y otros aspectos corolarios de la *renta urbana* es muy importante para dotar de mayores herramientas estos análisis de las consecuencias ulteriores resulta fundamental contar con una herramienta de cálculo. En parte haber perdido de vista las especificidades histórico-sociales llevó a la exclusión de la *renta urbana* de los análisis de la *renta*.

Naturalmente la comprensión de la *renta urbana*, facilitada por el cálculo de esta, es fundamental para explicar la evolución de los trazados urbanos y del desarrollo de las ciudades. En un marco de conflictos espaciales derivados de la disputa por la *renta del suelo urbano*. Disputa que se emparenta lejanamente con la puja existente detrás de cualquier otra renta, pero con las peculiaridades propias de las ciudades modernas donde el estado interviene más activamente (planificaciones, regulaciones e inversión pública) y además una misma unidad de suelo puede tener una propiedad "compartida" (propiedad horizontal).

En este punto nos enfrentamos con una decisión teórica a tomar, o al menos a definir la controversia de que es o que consideraremos *renta del suelo urbano* o *renta urbana* a secas. Ball (1985: 503-504) plantea a la renta urbana (RU) como la cantidad de dinero que se pagará "sólo por el uso de la tierra", no los pagos atribuibles al capital en forma de estructuras construidas en ese suelo.

Entendemos que esta restricción ofrece por un lado un análisis acotado de las potencialidades de los conceptos de *renta diferencial* de Ricardo y Marx. No incorpora los aportes de Anderson, Ricardo y Marx a lo caóticamente planteado por Adam Smith

Las administraciones locales suelen promover o acompañar estos procesos con mejora de las infraestructuras y servicios del barrio que siempre hubieran sido ben recibidas pero que recién entraron en consideración de los gestores de la obra pública al recibir los habitantes económicamente más influyentes.

incurriendo en la confusión entre renta y Alquiler. Además, el planteo de Ball dificulta su cálculo.

Por consiguiente, partimos de su valiosa obra pero consideramos fundamental mejorar la definición para hacer, al menos desde el punto de vista hipotético, posible su cálculo.

Es muy posible que el cálculo de la RU en ciudades tan amplias y complejas requiera de grandes recursos para su cálculo inicial y continúe requiriendo recursos, aunque menores, muy importantes para su actualización anual.

LA TEORÍA DE LA RENTA

El tema de la *renta* fue desarrollado en forma algo confusa por Adam Smith por lo que hubo que esperar hasta la reformulación de Ricardo[3] que la dotó de operatividad. Si además tomamos los aportes de Marx y la reinterpretación que hace Emmanuel de esos aportes estamos ante la posibilidad de poder contar con un basamento teórico que nos permita dotarnos de una herramienta de cálculo.

Así como la *renta agraria* se volvió a poner en agenda en la Argentina a fines de los 90' con la irrupción de los cultivos transgénicos y se potenció su interés con la brecha entre los ingresos de la población trabajadora y los precios internacionales de las *commodities* coincidiendo con el abandono de la *convertibilidad*, la *renta urbana* comienza a ganar interés con la creciente inaccesibilidad de las masas populares a los habitad urbanos de las grandes ciudades (o incluso ciudades pequeñas que son destino turístico o tiene un boom económico).

Mientras la *teoría de la renta agraria* permanecía en el ostracismo del análisis económico frecuentemente los análisis de retorno de los emprendimientos rurales consideraban la *renta* como parte del beneficio diluyendo el suelo en la totalidad del capital. Análogamente el tratamiento de los resultados económicos de los emprendimientos inmobiliarios incurre en la misma falla teórica.

La existencia de la *renta diferencial agraria* se origina en la diferencia de fertilidad entre parcelas. Es el pago por "las energías originarias e indestructibles del suelo" (Ricardo 1959: 51).

Esa *renta* se expresa en volúmenes físicos de las diferencias de productividad. Para llevar esta teoría al plano urbano deberíamos poder, de alguna forma, establecer cuáles serán esas "energías indestructibles" y a que se podría emparentar con la "fertilidad".

Otras *rentas* como la minera (o petrolera) se centran en la productividad de la fuente del recurso y por lo tanto del diferencial del costo unitario de extracción, pero difieren en lo concerniente a la conservación del recurso ya que a diferencia de la fertilidad no se tratan de recursos renovables bajo el buen uso.

[3] Ricardo se basó sin saberlo en la renta diferencial de Anderson, aunque él creía que eran desarrollos originales de West y Malthus.

De todas formas, tanto para Ricardo como para Marx no es la *renta* la que hace aumentar el precio del producto, en el caso de la *renta urbana* el precio del acceso al suelo urbano, sino que el encarecimiento del producto, o de los alquileres urbanos, hacen aparecer la *renta*. Ya que esta aparece cuando entran en producción -por un aumento de la demanda de productos agrícolas- (en alquiler, en el caso urbano), parcelas menos productivas (zonas menos valoradas, en caso urbano). "[…] si toda la tierra tuviera las mismas propiedades y su cantidad fuera ilimitada no habría renta […]" (Farina 2006: 6), análogamente si toda la superficie ciudadana fuera uniforme desde las comodidades accesos, gustos, servicios y espacios públicos, a la vez fuera ilimitada, no habría *renta urbana*[4].

> Lo que efectivamente sucede es que la unidad de producto de la parcela menos fértil tiene mayor valor que el de las parcelas más fértiles pero igual precio, ya que el valor de cambio (precio para Ricardo) en todos los casos lo va a determinar la última parcela que entre en producción. Entonces, cuando existe renta, los precios relativos de los bienes primarios son mayores con respecto a los otros bienes. Pero a diferencia de lo que diría Smith no es la existencia de la renta la que encarece el cereal, sino a la inversa. O sea como el cereal se encarece se puede pagar una renta al terrateniente. La renta se da porque en la última parcela se usa más trabajo. Por lo tanto se puede inferir que la existencia de la renta no es positiva para la sociedad en términos ricardianos, ya que sería el equivalente a que conviniera tener maquinaria cada vez menos eficiente. (Farina 2006: 7)

Con respecto a los aportes de capital que potencian la *renta* Ricardo diferencia las mejoras de "Tipo 1" de las mejoras de "Tipo 2". Las primeras aumentan las energías productivas de la tierra (más producto por unidad de superficie), por ejemplo, rotaciones de cultivos, abonos, etc y las segundas ahorran trabajo, pero se produce lo mismo por unidad de suelo, por ejemplo, la maquinaria agrícola.

Marx va a clarificar la teoría de la renta agraria diferenciando inicialmente la *renta diferencial* (RD) de la *renta absoluta* (RA). A su vez separa la *renta diferencial* en de tipo 1 y tipo 2 (RDI y RDII).

Para depurar en términos de las relaciones sociales que se juegan en el concepto de la renta en términos marxistas "Quien obtiene la renta no participa del proceso productivo, al menos en su rol de propietario del recurso en cuestión y la renta propiamente dicha es producto del trabajo, ya que lo que se paga en ese concepto es parte de la plusvalía […]."(Farina 2006: 8) en el caso de la renta agraria es plusvalía

[4] Para profundizar el estudio de la renta agraria recomendamos la lectura de Farina (2006).

previamente extraída, en el caso de la renta urbana para producción es igual y en el caso de la renta urbana para habitad es una extracción sucesiva a la que ya se da en la etapa de producción.

La conclusión central de lo último dicho es que en términos teóricos lo correcto para el cálculo de la *renta urbana* es ver como incluir los capitales sucesivos puestos sobre el suelo ya que el propietario de la edificación es propietario total o parcial del suelo y no participa del proceso productivo.

Indudablemente el precio del predio y sus edificaciones tiene un correlato con la *renta urbana* (podría ser un gran candidato a variable proxi). El precio de mercado se relaciona con la actualización de las *rentas perpetuas* que dicha unidad se espera que reporte (Ver debate Braun-Flichman y Marx 1963: 648-650, 658).

Así como para Marx la propiedad privada de la tierra es condición necesaria pero no suficiente para la existencia de la *renta*, lo mismo sucede con la propiedad de los predios urbanos. La posesión le da al propietario un derecho sobre un 'impuesto' que le cobrará al capitalista productor de bienes o servicios, o al inquilino (Ver Marx 1963: 636, 645-646, 781-784).

Volviendo a la RD, la RDI marxista es en términos fácticos similar a la RD ricardiana; la RDII abandona el supuesto de dotaciones fijas de capital y a nuestro entender resulta ideal para explicar la *renta urbana*.

Podríamos pensar que el concepto de *renta marxista* (similar a la agraria o minera) podría no ser aplicable a la cuestión urbana, ya que la primera tiene un sustento 'natural', pero ese sustento no lo hace su fuente. Su fuente es la productividad extraordinaria del trabajo que en lo urbano proviene de otras cuestiones 'no naturales'. En ambos casos la propiedad no genera valor lo que hace es permitir la conversión de esa ganancia extraordinaria en *renta pagada* al propietario (Ver Marx 1963: 657).

RDI

"[...] renta [diferencial de tipo 1], es siempre la diferencia existente entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y trabajo", o sea, en dos parcelas del mismo tamaño. A esta cita de Ricardo (1959: 54), si le agregamos lo encorchetado podríamos estar no tan lejos de una definición marxista de la RDI.

Evidenciándose así la profunda base ricardiana que tiene la *teoría de la renta diferencial marxista*. No es de sorprender que Marx termine siendo más fiel a Ricardo que la mayoría de los neoclásicos que se reivindican 'ricardianos', aun desde la crítica inmanente que le imprime a su continuidad lógica. Marx al igual que Smith no se limita a la fertilidad de la tierra, sino que agrega otros factores de tipo geográficos, por ejemplo, la cercanía a la metrópoli (Ver Marx 1963: 661).

Al margen del factor 'geográfico' mencionado es la fertilidad la única fuente de las diferencias (en dotaciones equivalentes de capital). Pero una fertilidad en un sentido más amplio que el meramente agronómico. Una fertilidad en sentido económico que abarca la fertilidad agronómica (propiedades del suelo) pero además incluye características climáticas y ambientales que también resultan en el rendimiento físico, como periodicidad y cantidad de precipitaciones (Ver Rodríguez 2004: 7).

TABLA 1: La renta diferencial de tipo 1

Clase de Tierra	Producto		Capital	Ganancia (B+R)		Renta		Costo total de la producción	Costo de producción por quintal
	Q	$	$	q	$	q	$		
A	1	60	50	1/6	10	-	-	60	60
B	2	120	50	7/6	70	1	60	60	30
C	3	180	50	13/6	130	2	120	60	20
D	4	240	50	19/6	190	3	180	60	15
Total	10	600	200	40/6	400	6	360	240	24 (promedio)

Elaboración propia en base a la teoría marxista de la RD1. Los datos no se corresponden con la realidad

De esta manera si suponemos una tasa de ganancia igual para toda la economía (20%) y que entran en producción cuatro tipos diferentes de tierras una posible tabla que exprese la concepción marxista de la RDI queda construida como la tabla 1. Allí la parcela A es la menos fértil y la D la más fértil. Marx, a diferencia de Ricardo, Malthus y West, no va a sostener colonizaciones sucesivas que van ordinalmente de la parcela más fértil a la menos fértil. En principio vemos en la tabla los rendimientos (en producto) crecientes a medida que vamos pasando a parcelas más fértiles. Además, se ve por tratarse de la RDI, que el capital es idéntico en las cuatro parcelas y asciende a $50. A partir de este capital se puede inferir que la ganancia normal para ese monto es de $10. Toda la ganancia que exceda esa cifra irá a parar a manos del terrateniente en forma de renta. Los costos totales de la producción son iguales siempre e incluyen el capital más la ganancia del 20% sobre este. El costo de producción por quintal de la parcela A (la menos fértil) es la que va a fijar el precio en $60 y no en el costo de producción medio social de $24. En la

tabla precedente se ve que el costo total de la producción más el monto que se lleva el terrateniente da obviamente el precio de venta de todo el producto $600. Este precio es producto de multiplicar la cantidad de quintales por el precio de venta por quintal $60. En este modelo la renta representa el 60% de la producción y la tasa de renta (R/K) es del 160% (Farina 2006: 11).

RDII

Esta forma de superganancia también se funda en las diferencias de fertilidades y su productividad física, pero abandonando, como se mencionó, la igualdad en la dotación de capitales.

Si aumentamos la cantidad de capital invertido en una parcela estamos aumentando la intensividad de la explotación. La RDII es una forma de *renta* más compatible con el progreso del capitalismo.

La RDII tiene como base la RDI. De hecho, resulta muy pedagógica explicar la RDII como una variación de la RDI donde las inversiones sucesivas se presentan como si fueran nuevas parcelas.

TABLA 2: La renta diferencial de tipo 2 expresada como renta diferencial de tipo 1.

Clase de Tierra	Producto		Capital	Ganancia (B+R)		Renta		Costo total de la producción	Costo de producción por quintal
	Q	$	$	Q	$	q	$		
A	1	60	50	1/6	10	-	-	60	60
B	2	120	50	7/6	70	1	60	60	30
C	3	180	50	13/6	130	2	120	60	20
$D^{k\,1}$	4	240	50	19/6	190	3	180	60	15
$D^{k\,2}$	4	240	50	19/6	190	3	180	60	15
$D^{k\,3}$	4	240	50	19/6	190	3	180	60	15
$D^{k\,4}$	4	240	50	19/6	190	3	180	60	15
Total	22	1320	350	97/6	970	15	900	420	19,09 (promedio)

Elaboración propia en base a la teoría marxista de la RD1 y RD2. Los datos no se corresponden con la realidad

En la tabla 2 vemos cómo entran en producción tres nuevas dotaciones de capital de $50 en la parcela D, suponiendo rendimientos constantes del capital las

> ubicamos en la tabla. A partir de la tabla 2 se puede recalcular todo lo que se calculó para la tabla 1, pero hay suponer que la demanda estaba en capacidad de absorber ese aumento de producción. Si la demanda resultara insuficiente la inversión sucesiva en la parcela D, dejaría fuera de producción a la parcela A y tal vez también a la B, alterando de esta manera los montos de las rentas y lo que es más importante bajando el precio de mercado. Bajo esta forma de renta (RDI + RDII) es factible que baje la ganancia extraordinaria, pero aumente la renta y que baje el precio y también aumente la renta (Farina 2006: 12).

Vale aclarar que en nada difiere que supongamos rendimientos del capital crecientes, constantes, oscilatorios o decrecientes. Sólo cambiaría la ubicación de esta 'nuevas' parcelas en la tabla 2.

RA

Esta *renta* es lo que se cobra el propietario del recurso por permitir acceder al mismo, sin importar la productividad relativa. La *renta absoluta* es la diferencia entre *valor* y *precio de producción* (Ver Marx 1963: 766-767).

La propiedad de la tierra es la madre de la criatura *renta absoluta*. Donde hay propiedad exclusiva del recurso se crea una barrera a la entrada, esa barrera se monetiza en la *renta absoluta*. Es la barrera que debe sobrepasar (pagar) el capital para acceder a ese terreno menos fértil. En términos de la *teoría de la renta*, la crítica más significativa de Marx a Ricardo viene de la mano de la prescindencia que hace el inglés del problema de la *renta absoluta* que si desarrolla el alemán. "El terrateniente no permite que la peor tierra sea cultivada (aunque el precio de producción sea igual al precio) hasta que produzca un excedente sobre este precio de producción, o sea, una renta de carácter absoluto." (Farina 2006: 13)

Otro requerimiento que Marx a tener en cuenta en el análisis de la RA es la existencia de una baja *composición orgánica del capital*. Al excluir la RA, se está considerando que las parcelas menos fértiles puedan no reportar alguna *renta*. Para Marx, igualmente, en condiciones normales, la RA debería ser pequeña en relación con la RDI y RDII.

Si abandonamos posturas dogmáticas se puede entender que Emmanuel (1969) le hace el mayor aporte teórico a la *teoría de la renta* de Marx. Al igual que Ricardo y Marx para él los precios son la causa y la *renta* el efecto. Y el fenómeno es aplicable a cualquier

recurso apropiable (en las que exista una barrera a la entrada monopolizable sea esta patente, licencia, franquicia, royalty o propiedad del suelo) en forma exclusiva con rendimientos decrecientes. Al igual que Marx sostiene que la propiedad de la tierra determina quien se lleva la *renta diferencial* pero no su existencia, en cambio la *renta absoluta* requiere de la propiedad privada del recurso (Ver Emmanuel 1969: 245-246 y 257).

> En cuanto a la renta diferencial él sostiene que la parcela que determina el precio no es la última en producción sino la primera fuera de producción. Esta afirmación en términos clásicos no tendría mayores implicancias ya que suponen a la fertilidad como una función continua. Pero para Emmanuel hay un importante salto cualitativo entre la calidad de la última en producción y la primera fuera de producción. Es justo en ese punto que la función se quiebra. O sea que, para él, la continuidad de las fertilidades vale solo entre las parcelas en producción y entre las que están fuera de producción, pero no de unas a otras (Farina 2006: 17)

Redefine la RA como "el monto de la renta que exigiría el propietario del primer terreno eliminado si se le pidiera en alquiler" a la vez que redefine la RD como "la diferencia entre el precio de producción de cada terreno cultivado y el precio de producción del primer terreno eliminado" (de Miguel 2006: 2)

Emmanuel toma un camino expositivo inverso al de Marx, ya que analiza primero la RA y luego la RD. Reafirma en este tema lo inocuo que resulta que la propiedad del recurso sea privada o no para la RD como ya lo hiciera también Lenin (1962: 530-538).

LA RENTA URBANA DESDE EL PUNTO DE VISTA MARGINALISTA

LA NO TEORÍA DE LA RENTA NEOCLÁSICA/MARGINALISTA

Por norma general las escuelas de raíz marginalista evitan usar la *teoría de la renta*, en los términos en que la entendieron Ricardo y Marx, tanto para explicar algún tipo de sobreganancia como para explicar al precio del recurso (de la tierra inicialmente).

Desde esa teoría se incurre en una generalización de los rendimientos marginales decrecientes que Ricardo aplica a la tierra a los otros factores productivos, pero, curiosamente, no a la tierra. "Considerándolo más atentamente todo el marginalismo que ha inundado ulteriormente la economía política no es otra cosa que el análisis de la renta diferencial y su aplicación al conjunto del mercado capitalista, por extensión abusiva del postulado de los rendimientos decrecientes y del de continuidad perfecta de todas las

ramas de producción". De esta forma aplican ese postulado de Ricardo para todo menos para lo él lo usó. "[…] se ha extendido el análisis marginal de la *renta* a todo el campo económico […]" (Emmanuel 1969: 239 y de Miguel 2006: 2; Ver Samuelson-Nordhaus 1999: 215-222 y Krugman-Obstfeld 1995: 2, 13-14, 66, 72-105).

Consideran al precio de la tierra como una determinación independiente del rendimiento de esta como factor productivo. La tierra es considerada un factor fijo y homogéneo.

> Curiosamente en el tratamiento que hacen estos autores de los beneficios extraordinarios, en algunos mercados imperfectos, aparecen conceptos que perfectamente podrían ser explicados desde la teoría de la renta. Por ejemplo, en el oligopolio con liderazgo de precios para un bien homogéneo, admiten que la empresa más competitiva va a aceptar un precio mayor que permita sobrevivir a la empresa menos competitiva para así obtener una ganancia extraordinaria. También admiten la existencia de 'cuasi-rentas marshalianas' en el corto plazo gracias a los insumos fijos en este término. Finalmente mencionan que el empresario agricultor 'maximiza la renta' pero la definen como los ingresos menos los salarios pagados, por lo que es claramente confundida con el beneficio. (Farina 2006: 22)

Lo antedicho puede observarse en manuales ortodoxos de microeconomía como el Ferguson-Gould (1990: 185, 131-145, 150-167, 225, 359-363, 387-389 y 433-436) donde el costo de los productos está determinado por las condiciones de producción, el *precio* de los recursos y la eficiencia del productor que minimiza sus costos combinando los insumos de acuerdo con los precios vigentes y las tecnologías disponibles. A la vez que las condiciones de mercado (oferta y demanda) son las que determinaran el precio y a la vez el beneficio empresarial.

En el caso de los marginalistas pertenecientes a la Escuela Austríaca es prácticamente igual, pero en su caso extrañamente los precios de los productos determinan sus costos.

LA VARIANTE LIMITADA DE LA HETERODOXIA ESTRECHA

Con el nacimiento del nuevo siglo y las crisis de los pensamientos ortodoxos más dogmáticos comenzaron a aflorar heterodoxos leves, que no eran más que ortodoxos repensando algún supuesto. Estos heterodoxos "estrechos" a grandes rasgos no dejan de pensar en forma marginalista, pero reclaman alguna regulación sobre consecuencias inevitables del accionar del mercado.

Sus objeciones con respecto a la ortodoxia son rápidamente puestos a reparo de cualquier intencionalidad ideológica, van desde reclamar más transparencia en los mercados (o sea mejor funcionamiento de los mercados) a la regulación del precio de la tierra para posibilitar el acceso de los campesinos. Este planteo es para rivalizar con cualquier potencial reforma agraria que perjudicaría al desarrollo rural. En consecuencia, señalan asimetrías y problemas en la información que opacan el funcionamiento del mercado de la tierra y reclaman por su solución.

Para ellos la fertilidad de la tierra pasó a un lugar secundario en relación con la potencialidad de la gestión de los 'productores'. Su gran diferencia con la ortodoxia es que le dan un lugar especial al 'factor' tierra (no puede ser creada ni desplazada) en relación con el resto de los factores. El precio de la tierra proviene de la conjunción de: la escasez, su carácter de activo financiero y facilitador de créditos, la fertilidad en sentido económico y, en el caso de las pequeñas extensiones destinadas a la agricultura familiar su condición del 'fuente de empleo' (Ver Bauer 2003: 85-91 y 93; Molinas Vega 2003: 350 y Balcázar et al 2003: 307, 311 y 319-320).

En este contexto los heterodoxos, con evidente formación marxista o ricardiana, que reivindican al precio de la tierra como como el 'valor actual de las rentas perpetuas' son una rareza. Lo que implica que si usáramos el marco marginalista esto restringiría el ángulo de análisis a tratar al recurso como si fuera cualquier bien de uso. Es por ello por lo que es más específico decir que se trata de una "no teoría de la negación de la renta" y sus especificidades (Farina 2006: 23)

SU APLICACIÓN AL CASO URBANO

Desde la perspectiva marginalista de la economía la *renta urbana* es la compensación que se recibe a través del mercado, a un precio determinado, por el uso del suelo urbano. Al precio, obviamente, se llega por la interacción entre la oferta y la demanda. El estrecho enfoque del comportamiento individual es insuficiente para darnos información sobre dimensiones sociales tales como desigualdades generadas desde la asignación que hace el mercado del suelo, la gentrificación y las tensiones sociopolíticas consecuentes.

La demanda depende de la conveniencia de la ubicación y la rentabilidad que ofrece dicha ubicación y la oferta de la escasez de suelo (y los desarrollos que se ubican sobre él) y el costo de las mejoras.

Los diversos usos del suelo generan una diferenciación espacial ya sea que este se destine a la industria, el comercio o la vivienda.

Los cálculos y análisis desde esta escuela del pensamiento no tienen en cuenta las relaciones de poder, menosprecian la faceta institucional y el papel del estado, asumiendo comportamientos de mercado cercanos a la competencia perfecta en la configuración del ejido urbano. Eso sucede porque el análisis neoclásico sumerge el problema particular de la *renta urbana* en las aguas de las generales de la ley de la teoría neoclásica.

Ball (1985: 505) marca una ruptura a partir de los años ‘60 en que al menos hacen una aplicación específicamente urbana del análisis de la temática, con sus alcances y limitaciones, que le dan al tema de la *renta* en general.

En resumidas cuentas, desde el quiebre que señala Ball, esta escuela proporciona un lente que busca dar comprensión de la *renta urbana* en función de los mercados de tierras y de la consecuente asignación del suelo al uso más redituable a cambio de una compensación al propietario. En definitiva, se trata de agentes individuales que maximizan sus objetivos racionalmente actuando como oferentes o demandantes en el mercado de suelo urbano.

La forma más simple de esta teoría se centra en la demanda (ya que la oferta reacciona pasivamente a las variaciones de la demanda). Desde el punto de la demanda del suelo urbano esta recibe la influencia de los costos de transporte, las preferencias de los consumidores, los ingresos y el atractivo que para determinados usos presentan determinadas ubicaciones. Los propietarios venden o alquilan sus inmuebles al mejor postor. Así logran una explicación de los determinantes de las ubicaciones, ya sean residenciales (diferenciados por estratos de ingresos) o productivas (concentraciones por rama). En caso de un elevado beneficio derivado de la ubicación esas altas rentas estimulan el uso intensivo del suelo urbano en determinadas locaciones (Ver Ball 1985: 505-506).

En la trama del uso residencial la intensidad del uso del suelo determina la oferta, así se determinan densidades en el habitad y la calidad de este. En este contexto la

reducción del capital invertido se refleja en un mantenimiento insuficiente de las estructuras y su consecuente deterioro.

Así, como en cualquier otro mercado, elaboran modelos del comportamiento de los agentes racionales ya sea actuando como oferentes o como demandantes. En general estos modelos incurren en generalizaciones de comportamiento por lo que el resultado en definitiva termina dependiendo de que suposiciones generalizadoras se hayan hecho (Ver Ball 1985: 505).

La resultante puede explicar las concentraciones geográficas sólo cuando hay determinantes económicos (costo-beneficio). Pero concretamente, los determinantes históricos y geográficos de los entornos espaciales son otros (tantos que resulta imposible enumerarlos todos). Disponibilidad de infraestructura pública y privada; existencia y costo de establecimientos educativos o de acceso a la salud; concentraciones étnicas, por nacionalidades o por clases sociales; cohesión familiar; redes de amistades o contención; etc. La aplicación del esquema de las corrientes marginalistas al explicar lo concerniente al suelo urbano su asignación y la consecuente *renta urbana* sufren ataques desde el poco realismo de sus supuestos y algunos resultados observacionales previsibles que no se dan en la realidad como pronostican los modelos, lo mismo que le sucede en otras facetas de sus explicaciones de la economía. Por ejemplo, el efecto que cambios en el precio de los transportes provocan sobre las ubicaciones y los precios de los alquileres y los inmuebles. No se puede criticar al modelo por hacer abstracción sino por la abstracción que hace (Ver Ball 1985: 506-507, 510).

Por otro lado, esa última crítica constituye una crítica al enfoque general del marginalismo y no a la forma particular, si lo fuera, en que encara el problema del suelo urbano. Endilgarle a los neoclásicos y otros marginalistas como los austríacos haberse abstraído de 'la naturaleza real de las relaciones sociales' concernientes a la propiedad de la tierra urbana resulta incorrecto en el marco de una crítica inmanente (marxista). Ya que en la interpretación que hacen los marginalistas de la realidad esas relaciones sociales jamás existieron, así que difícilmente se les pueda recriminar abstraerse de lo que para ellos no existe (Ver Ball 1985: 510).

Siguiendo con la crítica al marginalismo se pueden añadir una primera dimensión sobre la importancia del desarrollo histórico de las áreas urbanas para explicar niveles de alquiler y organización espacial, por un lado. Y una segunda dimensión concerniente a la

interconexión en el contexto del uso del suelo que a diferentes niveles se combinan para configurar el uso del suelo urbano (Ver Ball 1985: 509-510).

En el caso *austríaco*, según su *teoría de determinación de los costos*, tampoco habría lugar para una *teoría de la renta* y salvo por el sentido inverso de su razonamiento no se diferencian de la propuesta neoclásica y otras marginalistas en este caso.

LA RENTA URBANA DESDE EL PUNTO DE VISTA MARXISTA

Esta teoría se funda sobre las relaciones antagónicas de clases y la lucha resultante, y la forma en que Marx entendió la *renta agraria*. Donde se distingue la propiedad del suelo urbano de la propiedad del capital. Por ende, la teoría de la *renta marxista* (urbana o la que fuera) no es un punto de partida sino el resultado del análisis clasista de la sociedad.

Así como la *renta* es *plusvalía* extraída por los capitalistas que pasa a los terratenientes bajo esa forma. Para los marxistas la *renta urbana* representa una nueva extracción de *plusvalía* por parte de los propietarios sobre los trabajadores inquilinos. Dicha extracción se potencia en los períodos en los que el acceso a la vivienda propia está vedado por los altos costos de mercado con relación a los ingresos de los trabajadores.

Marx hablo brevemente de la *renta urbana* en "El Capital". Específicamente donde trata la acumulación del capital. Allí explica como la propiedad del suelo urbano genera *renta* para los propietarios. Pone de relieve la *renta diferencial*, sin ninguna definición terminante de que determinaría exactamente esa 'diferencia' mencionando meramente a la ubicación en un marco de escasez de viviendas que posibilitan un emparentamiento con la propiedad de monopolio (Ball 1985: p511).

Para Harvey (1977: 199) luego de un análisis pormenorizado de antecedentes define: "La renta es la parte del valor de cambio que se reserva el propietario del suelo. El valor de cambio se relaciona (por medio de la circulación de mercancías) con los valores de uso determinados socialmente. Si pensamos que la renta puede dictar el uso, esto implica que los valores de cambio pueden determinar los valores de uso creando nuevas condiciones a las que los individuos deben adaptarse si quieren sobrevivir en la sociedad."

Frecuentemente se recibe la crítica de no diferenciar diferentes tipos de alquiler y también la complejidad de las relaciones sociales involucradas en la previsión de edificios. "Como tal, el espacio geográfico es más que la simple suma de las relaciones separadas que constituyen sus partes. Así, la división del mundo entre regiones subdesarrolladas y desarrolladas, a pesar de su inexactitud, solo puede ser entendida en función del espacio geográfico como un todo. Esto involucra la modelación del espacio geográfico como una expresión de la relación entre capital y trabajo. De la misma manera, si dejamos de considerar relaciones espaciales específicas y entendemos el espacio geográfico como un todo, entonces la integración espacial puede ser vista como una expresión de la universalidad del valor." (Smith 2020: 122)

Marx no ofrece ninguna pista para el cálculo de la *renta urbana*. Si se ocupa de las relaciones de poder implícitas en la propiedad de la tierra y en las disputas en torno a la *renta urbana*. También de la concentración del capital a la que favorecen las rentas urbanas a través de una apropiación secundaria del valor generado por los trabajadores.

Resulta insuficiente lo aportado por Marx en la materia para abordar estos problemas urbanos. Por lo tanto, no existe una unanimidad sobre cuál sería *la teoría de la renta urbana marxista*. Incluso por las particularidades propias de lo urbano en contraste con lo rural nos encontramos con limitaciones para extrapolar la *renta agrícola* en la *renta urbana*.

Varios marxistas si proponen algún método de cálculo de la *renta urbana*. Henry George (2012: 115-119) desarrollo la teoría de la "renta única"[5]. Para él la *renta* es una proporción fija del valor de mercado.

$$RU = \alpha P_I \qquad (1)$$

Así la *renta urbana* (RU) es una proporción fija (α) del precio del inmueble (P_I). Aquí aparece por un lado la dificultad de definir el precio de la tierra más allá de dato resultante de la observación. El precio de la tierra, al ser en términos de Polanyi una mercancía ficticia, no está sujeta a la ley del valor. ¿Qué pasa con el precio de los

[5] En base a esa teoría George (2012) critica la propiedad privada del suelo.

inmuebles urbanos? En principio, tautológicamente, es un múltiplo de la *renta urbana* que brindan.

Otra propuesta de cálculo desde la perspectiva marxista es la de Contreras Nossa (2014) donde lo que él llama 'plusvalía' (PU) es igual al precio del mercado del inmueble (P_i) menos los costos de construcción (Directos e indirectos) (C_d y C_i) menos la ganancia del desarrollador (G_d) menos el precio del suelo (P_s).

$$PU = P_i - (C_d + C_i) - G_d - P_s$$

Si bien el texto de Contreras Nossa arroja un montón de pistas hacia donde debe ir el cálculo de la RU, creemos que hay algunos problemas sobre la especificidad del significado económico de algunos términos. No sólo por mantener en una nebulosa la distinción entre los términos *renta* y *plusvalía* sino por usar sin aclaración alguna como equivalentes valor y precio.

También en la visión de Marx la *renta urbana* funciona de asignadora del espacio y de los recursos que valorizan al espacio como un engranaje más de la dinámica de la sociedad de mercado: "Marx brinda una descripción interesante de cómo funciona este ajuste espacial. El territorio con capital excedente presta dinero en otras partes del mundo, que luego lo utilizan para comprar mercancías del país con excedente de capital. El país de destino puede utilizar las mercancías que compra para satisfacer los deseos y necesidades de su población –a través del consumismo– o para construir infraestructura y trabajar en proyectos que conduzcan a seguir desarrollando el capitalismo en su territorio." (Harvey 23/05/2023).

De alguna forma esto no sólo puede corresponderse con lo sucedido en el Plan Marshall durante la reconstrucción de la Europa destruida luego de la 2ª Guerra Mundial sino también al proyecto actual de expansión china de la nueva ruta de la seda y a decenas de procesos intermedios donde la relocalización del capital excedente fue a la captura de nuevas fuentes de *renta*.

Para Ball (1985: 513-518) existen dos vertientes teóricas al interior del análisis de la *renta urbana* desde la perspectiva marxista que en varios aspectos se superponen. La

primera (a) hace eje en el conflicto distributivo y la otra (b) la que relaciona la *renta absoluta urbana* con la industria de la construcción.

a) Usan las categorías de *renta marxista* para explicar los conflictos. La RD puede verse en el reflejo que aparece entre sectores de una ciudad o entre ciudades. Reflejan los conflictos que generan las reurbanizaciones en busca de una RD mayor por parte de los propietarios del suelo urbano. Lo primero es advertir que se cae en una tautología ya que en la disputa por la *renta* se identifican los conflictos, pero los conflictos son necesarios para identificar la *renta*.

   Por otro lado, los conflictos propios de lar relaciones trabajador-terrateniente-capitalista en el suelo rural no toman la misma dimensión en el suelo urbano. Mientras en la *renta agrícola*, en términos de fertilidad, cada parcela se puede tratar como una unidad independiente, a nivel urbano la utilidad de cada lote depende del uso que se le dé al resto del suelo urbano, funcionando como un *ecosistema rentístico*. O sea, por un lado, la utilidad de un lote urbano se sociabiliza, pero su precio de venta o alquiler está individualizado.

   Por lo tanto, la relación entre *renta* y precio no es la misma en el agro que en la ciudad.

   Otra diferencia es que la mayor parte del suelo urbano no se usa para producción sino como habitad y para ramas comerciales y bancarias de discutible carácter en términos de la discusión del trabajo productivo e improductivo. El uso de los edificios, por ende, no tienen por qué implicar una producción de plusvalía. Las relaciones sociales, como producto histórico, en el entramado urbano son diferentes a las de las zonas rurales.

b) Los intentos de aplicar la teoría de la RA de Marx al contexto urbano y a la vez vincularla a la construcción como rama productiva enfrentaron desafíos tanto en el orden teórico como desde el punto de vista empírico.

   No resulta tan claro que se pueda usar el concepto de 'barrera' como argumento ya que es dudosa la existencia de 'suelo sin renta' en las ciudades en el sentido que si existe en el entorno rural. Tampoco la propiedad de la tierra puede imponer esas barreras para impedir el movimiento de capital hacia esas tierras. También Ball destaca que en la industria de la construcción no hay una baja *composición orgánica del capital* como la que presenta Marx

para el agro (1985: 516-517). Los que esto afirman sólo tienen en cuenta el capital fijo y no el circulante que es muy significativo en el sector en forma de materiales para la construcción, ni que aún con uso intensivo de mano de obra esta es en general de bajos ingresos.

Este último punto acarrea problemas en la consideración de la tasa de explotación de la construcción por lo que opaca la comprensión de las relaciones sociales en la provisión edilicia.

¿El concepto de RA puede usarse para entender algunos aspectos de la RU? Sí, correcto. Pero es recomendable usarlo con cautela.

Por el lado de la barrera a la entrada que constituiría la RA explica la velocidad con el que se pueda avanzar en el desarrollo suburbano. Edel los clasifica en 6 casos: (1) restricción del crecimiento suburbano por la existencia de grandes latifundios lindantes; (2) El control monopólico de las autoridades sobre sobre los terrenos edificables; (3) Propiedad fragmentada que actúa como barrera para los desarrollos concentrados; (4) Retraso intencional de los desarrollos a fin especular con el aumento de precios; (5) Especulación con tierras ociosas; (6) Planificación estatal y controles de zonificación.

Dentro de esta vertiente Ball (1985: 517) -citando a Lipietz- dice que hay dos tipos de 'alquiler de vivienda': el alquiler tipo 'Engels' (AE) y el tipo 'Marx' (AM). AE sería asimilable a la *renta de monopolio* (RM) y el segundo a la RA. AE lo pagan las clases medias y altas en el modelo de suburbios a la 'americana' para aislarse de las clases bajas o para vivir en el 'centro' o en algún otro lugar 'exclusivo'. AM surge porque la extracción de la renta actúa como una barrera para la inversión en la construcción de viviendas.

A estas dos vertientes descriptas por Ball (1985) podemos agregar (c) La *renta urbana* como resultado del modo de producción capitalista y (d) La *renta urbana* como reflejo de la lucha de clases.

c) La RU es producto de la urbanización que impone el modo de producción capitalista. Es una forma de extracción de *plusvalía* propia del desarrollo urbano capitalista. Es una *renta* que se generar en el crecimiento económico a través del desarrollo de las urbes.

Permite a los propietarios del suelo urbano extraer una *renta* del desarrollo de las ciudades. El poder de ellos para poder capturar ese excedente generado en el proceso de urbanización depende del control que puedan ejercer sobre el entorno construido y de la escasez de suelo urbano. Así el alquiler es la forma de extracción y un síntoma de la desigualdad más que la causa de la misma.

d) Se centra en el papel de la lucha de clases en la construcción del entorno y la consecuente generación de la *renta urbana*. El conflicto social por el control del espacio urbano y la distribución del excedente conforma la *renta urbana*. Enfatizan la lucha de clases en las relaciones capitalistas, por lo que la *renta* no es resultado del desarrollo urbano sino de la lucha por el control espacial.
Es la idea que es continuada por Castells en la línea de la *Economía política urbana*. Para Castells la RU es reflejo de la desigualdad, donde la lucha en torno al 'alquiler' es parte de una lucha más amplia por el control del suelo urbano.
Ven la *renta* como producto de la lucha de clases por el control del espacio urbano y el consecuente reparto del excedente generado en el marco de la urbanización. Así, el alquiler refleja la distribución desigual del poder en las áreas urbana alrededor de su capacidad para capturar la RU resultante.

En Jaramillo (2010: xvii-xxiv) se puede encontrar la compilación más acabada y en consecuencia el mejor intento de una explicación integral de la renta del suelo urbano. Al igual que Marx hace con la *renta agraria* (más específicamente con a inicial *renta absoluta*) ubica su origen en la apropiación del suelo (con el origen de las *ciudades capitalistas*) el origen de la apropiación de la *renta*.

Para él la conformación jurídica de la propiedad urbana se configura a la medida de capitalistas que se apropian de esta forma de una porción del *trabajo excedente*. Viendo así a la *renta urbana* como una instancia más en la disputa por la *plusvalía*. Una *plusvalía* que se extrae a los trabajadores inquilinos con posterioridad a la etapa de producción y que retacea fuertemente el *trabajo remunerado* haciendo más miserables sus vidas y llevándolos frecuentemente hasta el desahucio si es que la porción retribuida no puede pagar al propietario lo que reclama por el uso del suelo urbano y sus mejoras.

> Igualmente, una pieza muy importante del andamiaje teórico general del pensamiento marxista, la Teoría General de la Renta de la Tierra, parece ofrecer la base para una conceptualización de la naturaleza de la propiedad territorial urbana que trasciende la simple formalización de sus manifestaciones fenoménicas y que abre la posibilidad de esclarecer su articulación con la estructura general de la sociedad capitalista. (Jaramillo 2010: xix)

Esta *teoría general de la renta* de la tierra fue elaborada con vistas a la propiedad rural. Jaramillo (2010: xx) resalta las escasas alusiones de Marx a la propiedad del suelo urbano donde recibe un tratamiento como una "extensión del caso rural".

Destaca la pretensión de fundar una *Teoría de la Renta del Suelo Urbano* por la unión de dos líneas de reflexión: 1) la aplicación de los lineamientos de la *renta rural* al suelo urbano; 2) la acumulación de las muy dispersas alusiones directas que hacen Marx y Engels sobre la propiedad del suelo urbano. En consecuencia, se muestra preocupado por la tentación de llevar automáticamente, en forma mecánica, el caso agrícola al análisis urbano.

Se anticipa que en el presente texto se propondrá, porque se cree correcto, un cálculo de la renta urbana que resulta compatible con los lineamientos de la RDII de Marx. Entendemos que no se hará mecánicamente sino por un análisis concienzudo que posibilita esa extrapolación. De hecho, se caerá en "[…] la búsqueda en el contexto urbano de los agentes que correspondan directamente con los identificados por Marx en el caso rural […]", pero se tomarán aportes de los "enfoques alternativos". (Jaramillo 2010: xxi)

Se coincide con Jaramillo en que la *Teoría General de la Renta de la Tierra* (TGRT) constituye el puntapié inicial para llegar a buen puerto en una *teoría de la renta urbana* que permita un análisis de las problemáticas propias que se dan en la asignación del suelo urbano.

En los enfoques alternativos se verá cómo, manteniendo un fuerte componente marxista, tienen también una postura crítica al marxismo más ortodoxo.

ENFOQUES ALTERNATIVOS PARA EL ANÁLISIS DE LA RENTA URBANA

Estos enfoques enfatizan el papel que juegan las relaciones sociales en la provisión edilicia en un entorno urbano. En este caso la renta es parte integral de la complejidad social donde interactúan propietarios del suelo urbano, constructores, desarrolladores sus financistas y los usuarios. De esta forma la renta es el fiel reflejo de las relaciones de poder y de la situación institucional más que un precio de equilibrio.

Estas posturas permiten comprender la renta urbana de forma más integral, incluyendo así determinaciones históricas que dan forma a la renta en relación con la forma que se impone en la provisión edilicia. De esta forma se ubica en una centralidad los conflictos distributivos que se fundan en los diferentes mecanismos de alquiler que se imponen. Este enfoque parece ser un complemento adecuado para entender las novedosas realidades en las grandes capitales del mundo donde el habitante rivaliza con el visitante.

En esta familia de enfoques se destacan los que mencionaremos a continuación, pero teniendo en cuenta que sus autores se cruzan y evolucionan en torno a ellos con mayor o menos influencia de los enfoques tradicionales. No se trata de ninguna forma de compartimentos estancos.

a) *Economía Política Urbana*: La renta urbana es la resultante de las relaciones de poder entre actores intervinientes en la urbe. A su vez como la renta resultante de esas interacciones se distribuye y accionan sobre las desigualdades y la integración o exclusión social.
b) *Geografía Urbana Crítica*: Hacen centro en las desigualdades desde el punto de vista espacial de la renta urbana. Analizan las variables concernientes al acceso de servicios públicos, el uso del suelo, el reflejo de la segregación socioeconómica entre otras y su impacto en la configuración del espacio urbano y consecuentemente en la renta urbana.
c) *Economía Urbana Feminista*: Se centran en las desigualdades de género en la renta urbana, el acceso a la propiedad del suelo urbano y al mercado de trabajo. Dando cuenta así de cómo esas desigualdades se generan y a la vez impactan en una mayor exclusión social.
d) *Ecología Política Urbana*: La renta urbana y las determinaciones que dan forma al entorno urbano tienen impacto ambiental y social. Tanto las formas

> en las que se asigna el suelo urbano como elementos más emparentados, no con el habitad sino con la especulación inmobiliaria generan el desplazamiento de comunidades, gentrificación y deterioro ambiental. Por ellos abordan críticamente la renta urbana incluyendo sus impactos ambientales, sociales y sobre las comunidades.

En el primer enfoque alternativo podemos ubicar a Henri Lafebvre (1978) donde desarrolla la conexión entre la renta urbana con la lucha por la democratización del espacio público. Como marxista revisionista encontraremos algunos puntos de contacto con la teoría marxista de la renta urbana pero indudablemente su teoría se inscribe entre las alternativas. Tuvo una postura crítica con respecto a la planificación urbana y fue autor de una teoría del espacio urbano que se desarrolla en una disputa de intereses socio políticos. En su teoría hace foco en el derecho de los ciudadanos a un espacio público que permita su desarrollo, integración e interacción comunitaria. Él considera que las funciones de la ciudad exceden las de ser un mero lugar de residencia o dormitorio. Defiende la vida plena de los habitantes en las ciudades. Estas deben garantizar la interacción a diferentes niveles, para ello la creación de redes de solidaridad o cooperación y el control sobre el entorno construido son fundamentales. La ciudad debe ser un lugar dinámico que asegure el acceso al espacio público y la participación ciudadana en la "construcción" de la ciudad. De esta forma se debe asegurar una evolución urbana que resulte inclusiva. El involucramiento de los ciudadanos en la planificación urbana, la gestión de los espacios públicos y por ende en la determinación del curso que tome el desarrollo urbano resultan fundamentales. De esta forma su enfoque del urbanismo se revela como popular, democrático, más humano en donde los ciudadanos son los protagonistas de la determinación de los destinos de la ciudad.

Para Neil Smith (2020: 129-131) Lafebvre es "el proponente más sólido, imaginativo y explícito de «la producción del espacio»" y le atribuye la creación del término; "Lefebvre se tomó en serio el «espacio» y le aplicó la advertencia de Marx en la octava tesis sobre Feuerbach donde dice que «todos los misterios que llevan la teoría hacia el misticismo encuentran su solución racional en la práctica humana y en la comprensión de esa práctica»". Es tal la importancia que le atribuye a lo espacial que sostiene que "la revolución social contra el capitalismo debe ser una revolución espacial, la revolución urbana".

También allí se inscribe Manuel Castells (1974 y 2001) que evalúa cómo la economía globalizada y las nuevas tecnologías que rigen la comunicación y la información ocuparon un papel fundamental en la asignación del suelo urbano a la hora de configurarse las ciudades contemporáneas. La globalización, plantea, provocó una mayor concentración del capital en términos geográficos concentrándose así en determinadas ciudades y regiones. Eso se hizo posible gracias a que las nuevas tecnologías imperantes de la información y la comunicación le dieron las herramientas de organización y gestión urbana que el capital necesitaba para posibilitar esa concentración. Estas tendencias tienen consecuencias como el aumento de la desigualdad social y espacial en las urbes. Adicionalmente propone soluciones de la mano de una *Ciudad Informacional* más equitativa y sostenible. Incorporando así esos aspectos a su desarrollo originalmente planteado en su texto *La cuestión urbana*.

Castells le critica a Lafebvre que mientras al espacio, conceptual y teóricamente, lo pone en el centro en términos analíticos y fácticos lo deja con escasa o nula relevancia (Smith 2020: 132).

Continuando dentro de la Economía política urbana (a) Edward Soja "apoyó, refinó y desarrolló las ideas básicas de la visión de Lefebvre, y al mismo tiempo intentó corregir lo que vio como una sistemática mala interpretación de su obra en la tradición anglosajona, y que concluyó en la construcción de un valioso puente entre las dos tradiciones" (Smith 2020: 130).

En "Posmetrópolis" desarrolla críticamente la renta urbana considerando la influencia que la política, la economía y los aspectos culturales tienen en la forma en que se moldea el espacio urbano. Concretamente logra una crítica a la forma en que tradicionalmente se conciben las ciudades. Analiza como en la era posmoderna se ha transformado el espacio urbano. Incluye en la renta urbana no sólo la propiedad de los inmuebles sino también la propiedad de la tierra y del espacio. La renta urbana influye en la desigualdad económica y en la exclusión social ya que determina cómo se distribuyen los recursos y el poder al interior de la ciudad (Soja 2008).

David Harvey se ubica entre los analistas que perfectamente podrían ubicarse dentro del grupo de la *Economía política urbana* (a) o del grupo de la *Geografía urbana crítica* (b). Su texto clásico de mediados de los años 70' "Urbanismo y desigualdad social" maraca su conversión a la corriente crítica, radical, marxista en geografía. A entender de

Smith (2020: 129) es un “pionero en el estudio del «espacio creado»”. Enfatiza la centralidad de la propiedad privada del suelo y la especulación inmobiliaria en la configuración de los centros urbanos y su influencia en la segregación socioeconómica. En reacción a ello analiza los movimientos sociales y políticos que surgen como forma de resistencia a los resultados de la puja distributiva que se da en torno a la renta urbana para así intentar influir en el reparto.

En “Ciudades Rebeldes” Harvey (2013) sostiene que la renta urbana no es el resultado de un esfuerzo individual, sino que se potencia en el resultado del esfuerzo colectivo que genera de conjunto la ciudad. Para ello contabiliza la dotación de servicios públicos, la infraestructura, las actividades económicas y la inversión pública.

Entonces la renta urbana sería algo así como ‘el pago que los propietarios del suelo urbano y los propietarios edilicios reciben atribuible a la ubicación de sus propiedades’ esta definición que no es exactamente la que desarrolla Harvey, pero es la que se puede de alguna forma deducir de su desarrollo se acerca bastante a la que pretendemos tomar en este texto.

De lo anterior se deduce que el estado no sólo puede, sino que debe influir en la distribución de la renta urbana. Para ella debe valerse de regulaciones del mercado inmobiliario, políticas fiscales, planificación urbana y por qué no, agregamos nosotros, intervenir activamente en el mercado a través diferentes acciones que incrementen la oferta inmobiliaria. Como toda renta, la renta urbana, genera disputas en torno a su apropiación y esa diputa genera víctimas de la exclusión social, segregados, por el incremento de los factores que actúan sobre la desigualdad social.

Desarrolla como se da la estrategia de gentrificación por parte de propietarios e inversores para así capturar parte creciente de la renta urbana renovando barrios atrayendo nuevos habitantes de mejor posición económica para lo que previamente debieron expulsar a los vecinos originales. Este proceso no está ajeno de las maniobras especulativas y las burbujas financieras que pudieran desarrollar crisis como la del 2007/2008 que Harvey (2013 51-106) caracteriza de crisis capitalistas de raíces urbanas.

Neil Smith (2012 y 2020) también resulta un autor que podríamos ubicar indistintamente en los grupos (a) y (b) o entre ellos y a la vez encontraremos aportes para el grupo (c). Marxista, específicamente trotskista en su libro “La nueva frontera urbana…” al igual que Harvey analiza como los procesos de urbanización, incluida la

gentrificación transforman la renta urbana. Tiene una postura crítica al respecto de la gentrificación y la privatización del espacio público como estrategias de puesta en valor de las ciudades y aún más sobre las políticas públicas que las promueven.

La gentrificación en definitiva es una estrategia impulsada por la economía de mercado y la carga ideológica que ella conlleva. Donde se reorganizan los barrios a otrora marginales transformándolos en polos atractivos para inversores y especuladores. Así se presenta con una cobertura estéticamente agradable un mecanismo de desplazamiento, marginación, de las clases bajas de la ciudad todo con el fin de aumentar la renta urbana de las propiedades inmobiliarias y empresas en la zona (Smith 2012).

Las desigualdades en el acceso a los recursos naturales y el desarrollo económico son resultantes de cómo se asigna socialmente el espacio. Así se valorizan en forma diferencial diferentes espacios geográficos y quedan establecidas las relaciones de poder y dominación. Reclama en consecuencia soluciones políticas de la mano de la regulación de la forma en que se configura el espacio urbano (y rural) ya que la forma que tome la asignación de los recursos naturales y de la dotación de capital resulta fundamental para determinar el sendero de desarrollo.

Una autora que podríamos ubicar plenamente en *Geografía Urbana Crítica* (b) es Saskia Sassen. Ella relaciona la renta urbana y su evolución con la globalización y por ende con la influencia de la economía mundial de conjunto. Juzga como las tensiones entre diferentes grupos sociales se relaciona con las desigualdades derivadas de la transformación de los grandes centros urbanos en unidades de poder global.

En resumidas cuentas, la globalización ha tenido un impacto significativo en la renta urbana. Los precios de las viviendas y consecuentemente de los alquileres en las ciudades se relaciona con la concentración del capital y la inversión corporativa a nivel inmobiliario. Este aumento de la renta urbana viene de la mano de la acción combinada de la irrupción de los capitales foráneos y del proceso de gentrificación (Sassen: 1995).

También en este enfoque (b) podemos ubicar a Christian Topalov. Él forma parte, como Sassen y Harvey por ejemplo, de la oleada de investigadores abocados a la geografía y la sociología urbana que se desarrollo desde los años 70'. De innegable influencia marxista con un componente empírico significativo llega a conclusiones en torno a la necesidad del "estado planificador" para morigerar o controlar la actuación de los agentes de mercado en el desarrollo urbano. Heredero del mayo francés y el

consecuente revisionismo marxista y la consecuente intencionalidad de una transformación radical de la sociedad. De todas formas, sus lineamientos no resultan incompatibles con las exigencias propias del estado capitalista. Ha influenciado definitivamente el pensamiento que relaciona "lo urbano", "la ciudad" y los movimientos sociales.

Topalov (1984) sostiene como otros de los autores prescritos la relación entre la renta urbana la propiedad de la tierra urbana y la influencia de los especuladores inmobiliarios. Resulta fundamental la diferenciación que hace entre ganancia urbana, derivada de la capacidad de generar ingresos en las actividades comerciales y productoras (de mercancías tangibles en intangibles) y la renta urbana que proviene de los ingresos propios de la especulación inmobiliaria. Más allá de si se comparten o no esta definición es importante la diferenciación que establece. También aparece en el texto la importancia del papel del estado en el control, la regulación y planificación urbana a fin de tener una injerencia en las determinaciones de la renta urbana.

En el enfoque de la *Economía Urbana Feminista* (c) Aida Hozic hace centro en cómo son proporcionalmente más afectadas las mujeres por el proceso de gentrificación, la privatización del espacio urbano y consecuentemente por la renta urbana.

Smith y Katz (2000) plantean como la acumulación de capital resultante de la renta urbana incrementa las desigualdades socioeconómicas, la precarización social y la discriminación en forma aun mayor con las mujeres. Dentro de los pobres, que son los principales sufrientes de estas situaciones urbanas, las mujeres se llevan la peor parte. Consecuentemente las políticas públicas que tengan por fin mitigar estos resultados no sólo debe contemplar los aspectos socioeconómicos típicos sino también la problemática de género.

Smith (2012: 176-184) toma los principales lineamientos que señalara con su coautora 12 años antes donde la gentrificación resulta ser el medio para para controlar y mantener bajo su ala propietaria los espacios urbanos puestos en valor. Siendo a la vez un mecanismo para la exclusión social de los sectores desfavorecidos de la sociedad, pobres, minorías, mujeres y agrupamientos familiares o individuos con sexualidades no hetero normadas. Estas desigualdades se retroalimentan y potencian las desigualdades laborales típicamente sufridas por estos sectores. Sectores precarizados y con remuneraciones

menores acceden a menores ingresos que a la vez imposibilitan acceder a viviendas más conectadas con los sectores donde hay mejores puestos laborales.

Por lo tanto, si entendemos como doble opresión de las trabajadoras a la opresión de clase, por un lado, y la opresión por ser mujer por el otro. Estaríamos en presencia de una triple opresión. La opresión de clase (explotación), la opresión de género (peores condiciones de explotación y el hecho de que asuma la mayor parte de las tareas del hogar incluidas las de cuidado) y esta especie de sobre marginación territorial que las aleja de los centros donde existen mejores oportunidades de trabajo. Enfrentando, en muchos casos, trayectos más largos que limitan sus jornadas laborales porque justamente cumplen además con las tareas de cuidado.

Él se anima a sacar conclusiones preliminares de como la gentrificación afecta desde la pertenencia de clase, pero se profundiza por la cuestión de género. Los cambios en las formas del empleo les han permitido a las mujeres tomar un nuevo rol en el hogar y en los lugares de trabajo. Se alteran los lugares tradicionalmente asignados a ellas. (Smith 2012: 176-184)

Así Smith aporta al tradicional análisis clasista de Marx la cuestión de género, la de las preferencias sexuales (con comunidades de gays y lesbianas sesgadas hacia la clase media blanca) y también la 'racial'. El proceso de gentrificación y su consecuente transformación urbana en consecuencia ya no se enmarca meramente en un antagonismo de clase, sino que también es afectado por las identidades sexuales y la problemática de género que también son parte integral de las sociedades.

> Si bien al menos para algunas mujeres, identificadas por clase, las transformaciones económicas y laborales más notorias resultan evidentes, y la información sugiere una clara correlación con el proceso de gentrificación, los aspectos más conspicuos de estos cambios no deberían impedirnos considerar aquellos cambios menos visibles, pero más contundentes. El aumento de la cantidad de hogares con dos o más salarios ciertamente refuerza los motivos para tener un domicilio céntrico para aquellos hogares cuyos lugares de trabajo se encuentran en zonas céntricas. Pero nos corresponde a nosotros explicar por qué el gradual aumento cuantitativo de la proporción de mujeres trabajadoras y de mujeres que se ubican en los grupos de rentas más altas se traduce en un cambio *espacial* sustancial de domicilio. Después de todo, las mujeres casadas formaron parte de la fuerza de trabajo oficial antes de (así como también durante) la Segunda Guerra Mundial, aunque en menor número, y algunas de ellas se encontraban en posiciones profesionales bien pagadas. Y, sin embargo, ningún proceso de gentrificación parece haber mitigado la fuga suburbana de entonces. ¿Cómo puede explicarse un cambio espacial comparativamente rápido solamente a partir de cambios sociales más graduales? Y ¿por qué, en todo caso, esos cambios sociales producen cambios espaciales en los lugares de residencia en oposición a una estructura espacial anquilosada donde el aumento de costes es sencillamente sufrido por los hogares afectados? Por

> supuesto, «la primera ley de la dialéctica» de Engels, esto es, que el cambio cuantitativo se transforma en cambio cualitativo, podría ser invocada para dar cuenta de tal transformación, pero personalmente soy escéptico con respecto de esta «ley». Debemos brindar una explicación más concreta acerca del modo en que este cambio social cuantitativo se convierte repentinamente en cualitativo. Por lo tanto, tal y como está, el argumento que sostiene que la reestructuración social es el principal motor de la gentrificación resulta aquí sustancialmente «indeterminado». (Smith 2012: 183)

Descarta que la gentrificación sea, como dice Markusen, 'la crisis de la familia patriarcal', sino que esa crisis también contribuye al proceso de gentrificación. La ruptura del 'apartheid' sexual benefició más a las mujeres en mejor posición económica, mujeres blancas y mujeres con mayor nivel educativo. Pudiendo acceder a trabajos que les eran negados, pero bajo el *techo de cristal* (Smith 2012: 184).

Para terminar con el último enfoque 'alternativo', siempre teniendo en cuenta que no se trata de compartimentos estancos, ni al interior de los alternativos ni con otros enfoques más tradicionales (sobre todo el marxista), la *Ecología política urbana* (d) plantea que es la apropiación 'privada' -valga la redundancia- del espacio público generan la RU. Los agentes económicos dominantes, las elites, se apropian de la RU y se potencian las desigualdades socioeconómicas y ambientales. Entienden la RU como el excedente económico que se genera a partir de la especulación inmobiliaria que se sirve de la valorización del suelo urbano, que obviamente beneficia a los tenedores del suelo urbano, empresas de inversión y especuladores inmobiliarios. De esta manera se ven perjudicados los sectores más vulnerables de los ciudadanos. Propone estrategias para la redistribución de RU que a través de regulaciones y participación ciudadana 'democratizar' la accesibilidad del espacio público. En este enfoque encontramos viejos conocidos, clasificados anteriormente, como Harvey, Castells o Lafebvre, todos exponen el antagonismo que se plantea en torno al uso del espacio urbano del poder económico con el aprovechamiento que podrían hacer las masas de ciudadanos trabajadores, la importancia de la producción social y la participación de las comunidades en el desarrollo de las ciudades y su planificación. Susan Fainstein destaca el papel del 'urbanismo neoliberal' en la gentrificación y la consecuente exclusión, por lo que destaca la importancia de que se garantice el acceso a la vivienda y a los servicios públicos. Resulta fundamental darle a la lucha de las comunidades por la justicia social y ambiental un papel en la planificación y en la gestión urbana.

LA PROPUESTA DE BALL[6]

Considera que se debería integrar el 'alquiler' con la noción de estructura provisión edilicia. El considera restringir el término 'renta' únicamente a los pagos a los propietarios del suelo estrictamente. Distinguir entre los pagos por el uso de estructuras y los pagos por el uso del terreno.

> Cuando el propietario del edificio es propietario absoluto del terreno, no existe una referencia a la renta del terreno. El terreno no tiene una identidad física o social separada de la edificación, sino que todas las características útiles atribuibles al terreno como solar baldío han sido transferidas a la edificación. El terreno solo recupera su identidad separada cuando el edificio se ha vuelto socialmente redundante y tiene que ser destruido para convertir el terreno en un nuevo uso. (Ball 1985: 518)[7]

En los edificios donde no se paga ninguna renta esta puede realizarse sólo de forma indirecta a través del precio de mercado del inmueble. El precio de mercado, sostiene, depende más de su ubicación y del entramado urbano de servicios que de la oferta y la demanda. Por lo tanto, al ser el estado provisor, regulador o planificador de el entramado de servicios y, el desarrollo urbano producto del devenir económico nacional, regional o mundial aparecen determinantes exógenos a la oferta y la demanda de mayor peso. Además, están las fuerzas sociales que también juegan un papel importante en las decisiones antedichas y por lo tanto en la determinación del precio. Finalmente influyen también el apoyo del sector financiero y la competencia corporativa por las mejores ubicaciones.

Dado los múltiples factores que intervienen, afirma, no puede reducirse el análisis a la oferta y la demanda, pero finalmente son factores que de alguna forma influencian en unas o en otras en forma directa o indirecta, desplazando las curvas como factores exógenos, pero afectándolas indudablemente.

Pero el peor de los corolarios de Ball (1985) es el de reducir la expresión de la renta a la que sería la 'renta perpetua actualizada', o sea, la imposibilidad de aceptar la teoría de la renta en toda su complejidad (RA, RDI y RDII) para aplicarla al suelo urbano impide ver la renta como un flujo para pasar a ser un stock de suelo sobre el que se monta

[6] En base a Ball (1985: 518-523).
[7] Traducción propia.

otro stock inmobiliario de incierta realización temporal y que imposibilita un cálculo continuo comparable. Un problema adicional es que salvo en el caso de las nuevas construcciones, sobre nuevos solares, la renta no 'rinde' en forma constante, como en el agro es en cada cosecha, sino que se pasa de una mano a otra y finalmente se emparenta con una ganancia de índoles financiero por tenencia. Poca diferencia podríamos encontrar con la tenencia de un lingote de oro que fluctúa con la cotización del metal o por la tenencia de una obra de arte.

UNA PROPUESTA DE CÁLCULO

La característica de la propiedad en Buenos Aires y, entendemos en prácticamente la totalidad de las grandes ciudades del mundo impiden un cálculo que disocie la propiedad del suelo de la propiedad edilicia. Ya sea por una coincidencia individual o colectiva en la propiedad de la tierra y las porciones de los inmuebles (o la totalidad, da igual).

> […] para reconstruir las manifestaciones concretas de este fenómeno no es muy conducente ir más allá de cierto limite en esta progresión estructural; sus variantes pueden ser tantas, y muchas de ellas tan irrelevantes, que se impone a partir de cierto punto otra trayectoria, que más que alterna es complementaria de la anterior: la reconstrucción histórica de las configuraciones que presenta esta propiedad urbana en circunstancias precisas. (Jaramillo 2010: xxiii-xxiv)

Si bien en la renta agraria cuando coincide el propietario de la tierra con el capitalista agrario se desglosa la ganancia capitalista de la correspondiente a la productividad diferencial en el caso urbano lo correcto sería considerarlo de un modo diferente pero que igualmente cumple con los lineamientos ricardianos/marxistas de la renta.

Cada predio, luego de la RA, ofrecerá una RDI de acuerdo con su ubicación y una RDII atribuible a sus mejoras. Con respecto a la RDII en el caso de las mejoras que agreguen niveles es claro que de alguna manera se comportan como 'nuevas parcelas' tal como en el caso agrario. Pero en el caso urbano es tal lo que sucede, mientras que en el caso agrario constituye una idealización de la situación y posterior esquematización. Por lo tanto, en las mejoras que no se correspondan con el agregado de niveles también se puede hacer lo mismo. (ver Tabla 2)

¿Qué sucede con la ganancia?

La ganancia se computa sobre las inversiones productivas en los edificios que no son recuperables a la hora de la venta del inmueble o sea que no se solidifican como rentas perpetuas actualizadas. Así, mejoras funcionales de la distribución del espacio, o de aislaciones, mejoras estéticas o de señalética, optimización en el sistema eléctrico, de iluminación o tecnológico, mejoras en la disponibilidad de servicios o de accesibilidad o soluciones de almacenamiento con mobiliario fijo deberán buscar su rendimiento por el lado de la ganancia.

Nos enfrentamos inicialmente con una decisión teórica a tomar, o al menos a definir la controversia de que es o que consideraremos renta del suelo urbano o RU a secas. Ball (1985, p503-504) plantea a la RU como la cantidad de dinero que se pagará "sólo por el uso de la tierra", no los pagos atribuibles al capital en forma de estructuras construidas en ese suelo.

Entendemos que esta definición está restringida. Ofrece por un lado un análisis acotado de las potencialidades de los conceptos de *RD* de Ricardo y Marx. O sea, no incorpora los aportes de Anderson, Ricardo y Marx a lo caóticamente planteado por Adam Smith incurriendo en la confusión entre renta y alquiler (Farina, 2006). Además, el planteo de Ball dificulta su cálculo.

En este texto entenderemos por *renta urbana* lo que se percibe por el uso del suelo urbano y sus mejoras (o se ahorra de pagar en caso de que el usuario sea el propietario). Este es un método similar al usado para la medición de la *renta agraria*. (Ver Farina 2006 y 2012; y Farina-Guzzetti 2021)

En este trabajo proponemos que el cálculo de la *RU* debe cumplir con los lineamientos de Ricardo (1959) y Marx (1963) que incluyen la *Renta Absoluta* (*RA*) pero sobre todo tanto la *Renta Diferencial* de *Tipo 1* y de *Tipo 2* (*RDI* y *RDII*).

La característica de la gran mayoría de las grandes ciudades del mundo impide un cálculo que disocie la propiedad del suelo de la propiedad edilicia. Ya sea por una coincidencia individual o colectiva en la propiedad de la tierra y las porciones de los inmuebles (o la totalidad, da igual desde el punto de vista metodológico).

Buscaremos extrapolar, como se dijo, la mejor definida renta agraria al análisis del suelo urbano, pero atendiendo sus particularidades.

Nuestra propuesta de cálculo debe:

- Contemplar los lineamientos teóricos tanto de Ricardo como de Marx.
- Incorporar los análisis más recientes. Ya sea directamente en el cálculo o como explicaciones cualitativas de su resultado.
- Atender, obviamente, las peculiaridades de los desarrollos urbanos.
- Ofrecer una propuesta aplicable en diferentes urbes.
- Valerse de las formas de renta que incluyen inversiones sucesivas de capital.
- No compartimos la postura de Ball de no considerar renta el pago por el uso del edificio. O sea, la nuestra debe ser una *RDU* que incluya la *RDUI* y la *RDUII*[8].
- Ni tampoco excluir la renta no pagada por uso del propietario.
- Resolver el problema de la tenencia especulativa sin uso.
- Contemplar los modos globales de alquiler que se imponen en determinados ámbitos.
- Valerse de la estadística espacial.

En consecuencia, creemos que la renta urbana debe ser de carácter diferencial, partiendo de una parcela marginal que ofrezca renta diferencial nula (sólo computa renta absoluta -RA-) y se incremente por dos vías:

La primera atenta a su ubicación (similar a la fertilidad en el suelo rural), sentido horizontal, comparable con la renta diferencial de tipo I (RDI).

> […] los valores de mercado del suelo aumentan de manera colosal –a menor distancia con las centralidades mayor es el precio– sin que los propietarios individuales de la tierra hayan realizado algún esfuerzo personal para obtener dicho beneficio. Es un aumento generado por condiciones externas al esfuerzo del poseedor, generalmente condiciones resultantes del esfuerzo de la sociedad en conjunto (infraestructura estatal, obras públicas, redes viales, etc.). […] la localización del predio dentro de la ciudad altera las condiciones para la formación de la renta y, como consecuencia, para la formación de los precios del suelo, debido a que la distancia con diversos servicios –transporte público, educación, salud, vías de comunicación, trabajo, servicios públicos, infraestructura, etc.– hace variar el valor de mercado; a menor distancia con las infraestructuras mayor es el precio de la tierra. Otro factor determinante es la actividad del predio, dependiendo del

[8] Para diferenciarla de las otras propuestas le llamaremos renta diferencial urbana (RDU) y según corresponda de tipo I o II (RDUI y RDUII) si fuera necesario.

> uso urbano que dicho inmueble tenga (vivienda, industria, comercio) también afectará la formación de los precios. De esta forma, un predio con uso comercial es más rentable si está localizado en una vía de comunicación central porque tiene fácil y rápido acceso, y por el contrario si una vivienda está ubicada en esta misma zona su renta será más baja por que el uso comercial genera ganancias adicionales derivadas de su actividad y el uso residencial no. Una oficina en el centro de la ciudad es más rentable que una vivienda con las mismas condiciones en cuanto a sus características físicas, de área y de localización, por las razones mencionadas y porque el usuario final está dispuesto a pagar más dinero por un uso comercial, ya que obtienen mayor capitalización de la renta; además las localizaciones centrales tienen mayor demanda debido a las extra-ganancias que producen. (Contreras Nossa: 2014).

Contreras Nossa (2014) sintetiza las condiciones para la formación del precio urbano a causa de la conformación de la renta urbana diferencial en seis fuentes: (a) *Contractibilidad* que depende de las características geomorfológicas y de la distancia con la infraestructura; (b) *carácter urbano* de los terrenos que se relaciona con si el desarrollo de la ciudad está o no en auge, cosa que no puede un capitalista individual determinar; (c) *actividades comerciales* y su concentración; (d) *actividad de vivienda* que se relaciona con las facilidades que ofrece para esta actividad las actividades de tipo complementarias (trabajo, esparcimiento, salud , educación, etc); (e) *diferenciación social* donde la ubicación en determinadas zonas es señal de rango social (o, podríamos agregar colectivos étnicos, nacionales o religiosos); (f) *actividades industriales* buscarán zonas, como parques industriales, con facilidades logísticas para el desarrollo de su actividad.

La segunda atribuible a los montos de capital sucesivamente invertidos en la porción de suelo (asimilable a la renta diferencial de tipo II -RDII-).

Este cálculo debe incluir la renta de las unidades ocupadas o usadas por sus propietarios. Valerse de zonificaciones y a través de estadística/econometría espacial calcularla desde muestras representativas.

La renta diferencial en sentido ricardiano se mide en términos físicos y luego se valoriza, la renta urbana saltea esos pasos e ineludiblemente debe medirse en términos monetarios.

CONCLUSIÓN

Si bien queda mucho por terminar de resolver en términos empíricos, los lineamientos teóricos que debe cumplir un cálculo de la *RU* compatible con el plexo Ricardiano y Marxista que respete, a la vez, los aportes de los enfoques alternativos están resuelto.

Y daría por resultado una *renta* del suelo urbano para cada concentración poblacional en la que se la calcule comparable su evolución en el tiempo. Pero, no sería tan correcto comparar los resultados entre urbes diferentes siendo cada vez más imprecisa esa comparación cuando primero se trate de urbes pertenecientes a unidades nacionales diferentes y aún peor si en términos culturales su forma de habitar el suelo y edificarlo nos enfrente a prácticas sociales muy disímiles.

Resta un trabajo transdisciplinario que vuelque esto en el terreno de forma que sea posible el cálculo. Si se quisiera hacer para la totalidad de un gran centro urbano requerirá de grandes recursos que no suelen estar disponibles para un análisis de tipo marxista. Pero, valiéndonos de estadística y econometría espacial se podría aplicar a modelos ideales con un número limitado de manzanas. Modelos estadísticamente representativos de 1024 manzanas (un damero de 32x32) podrían ser un buen tubo de ensayo.

Si hipotéticamente se pudiera, en términos materiales, hacer los muestreos que nos permitieran medir la *RDU*, de una ciudad el paso inicial sería la de definir la *parcela 0*, esa unidad de terreno marginal que sólo reporta *RA*. En una megalópolis como Buenos Aires (como en cualquier otra), si el estudio se reduce exclusivamente a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (o a cualquier otro recorte de la urbe), esa parcela inicial será la parcela inicial del recorte no de la totalidad.

A partir de allí el relevamiento deberá evaluar las localizaciones que rinden *RDUI* y las inversiones sucesivas del capital que multiplican el rendimiento del suelo que redundan *RDUII*. Discriminando cuidadosamente los beneficios de los otros excedentes. O sea, la *RDU* es un diferencial con la parcela nula del recorte.

Saliendo de la frialdad de los números estos valores podrán usarse con el tiempo para llevar adelante políticas públicas para evitar la expansión de la gentrificación. Accionar sobre los déficits habitacionales, el hacinamiento y otras carencias habitacionales.

De esta forma se podrá encarar una planificación inclusiva del reparto del suelo urbano y por lo tanto de la renta urbana. En el caso específico de la Ciudad de Buenos Aires CEDESU (2023) se ocupó de fijar los ejes de evaluación. Entendemos que estos ejes podrían ser apropiados en su mayoría para casi cualquier gran ciudad de Latinoamérica.

Resulta básica la diferenciación que realizan dentro de la categoría *Barrio Popular* (en sentido amplio). Definen los *asentamientos* (no urbanizables[9]), las *villas* (urbanizables[10]) y los *Barrios Populares* (en sentido estrecho)[11]. Cada uno con sus carencias y problemáticas, a abordar con las correspondientes políticas públicas. Abordan las problemáticas del *déficit habitacional*[12], el *hacinamiento*[13] y el *régimen de tenencia*[14].

Cruzan esas realidades con la clasificación por *tipo de vivienda*[15] y un relevamiento de lo construido. De esta forma atendiendo ambas dimensiones (la *RDU* y la evaluación habitacional) el diseño de las políticas públicas se podrá optimizar.

Los neoclásicos hablan de que el determinante en el mercado inmobiliario es la demanda por la 'naturaleza' fija del producto. Es por ello que la forma de romper la dinámica de un mercado inmobiliario que evalúa a la oferta como virtualmente fija es a través de un shock de oferta.

Los intentos impositivos -sea por penalización o estímulo- ha logrado limitado éxito en disminuir las viviendas ociosas, pero no siempre ello se reveló como un incremento significativo de viviendas de alquiler (CEDESU 2023).

[9] Bajo puentes o en cercanías de las vías del FFCC, por ejemplo.
[10] Pueden contar con algunos servicios e infraestructura pública y con el tiempo su construcción ha mejorado. Su trasado es adaptable al trasado urbano del contorno.
[11] Las condiciones de propiedad sobre el suelo son precarias o inexistentes, cuentan con servicios públicos, pero al menos carecen de dos de los siguientes servicios: Agua corriente, energía eléctrica (con medidor) o cloacas.
[12] Lo dividen en deficiencias cuantitativas (carencias de vivienda, viviendas compartidas, extrema precariedad) y deficiencias cualitativas (cuando se podría subsanar sin necesidad de dejar la vivienda, por ejemplo, la falta de algún servicio). Como es esperable estas carencias son más frecuentes en barrios populares (en sentido amplio) ya que estas carencias son parte de sus definiciones.
[13] También es más frecuente en barrios populares y considera hacinamiento a más de 2 personas en promedio por habitación en el hogar y hacinamiento crítico a 3 o más.
[14] Separan así en tenencias no precarias cuando son propietarios del suelo y la vivienda o inquilinos y las tenencias precarias (ocupantes en relación de dependencia -encargados de edificio, empleadas domésticas y caseros-), propietarios de la vivienda (pero no del suelo), ocupantes por préstamos, permiso, cesión u ocupación de hecho (casas tomadas).
[15] Casa, departamentos o viviendas precarias (habitación de hotel o inquilinato o similar).

Planes integrales de viviendas que impacten en forma significativa sobre la oferta que funcionen en forma mancomunada con un plan de alcance nacional y con una ley de alquileres que proteja a los inquilinos a la vez que mantenga los ingresos de los propietarios indexados en forma y frecuencia razonable.

El acceso a la vivienda es la lanza más afilada para combatir la pobreza estructural. Por supuesto que en los tiempos que corren cualquier política en este sentido requiere reposicionar al estado en un papel activo, no sólo para combatir la pobreza estructural, sino para aprovechar el impulso económico encadena la industria de la construcción.

El plan nacional deberá incorporar sistemas similares al PROCREAR (su funcionamiento es más adecuado en las zonas con suelo disponible), loteos para barrios obreros o sindicales, sistemas de alquileres subsidiados destinados a grupos vulnerables (madres solteras y mujeres víctimas de violencia de género, jubilados, etc) y grupos de demandas específicas (estudiantes universitarios -campus-). Por otro lado, desde la pandemia las empresas han reducido su demanda de espacio para oficinas, un distrito céntrico dedicado a jóvenes profesionales también sería un buen ángulo para un centro urbano como CABA.

A la vez de que el shock de oferta convierte en propietarios a gran parte de la población, subsidia a las capas más desprotegidas no propietarias, combatiendo así la pobreza estructural[16], dejando disponible mayor porción del ingreso familiar da un importante efecto disciplinador sobre los precios de los alquileres esterilizando ese mercado del *efecto Airbnb*.

[16] Al proveer eficientemente de vivienda digna (hábitat adecuado) a capas de la población a los que les era socialmente negada. Entendemos por vivienda digna lo que define CEDESU (2023: 11) que retoma los lineamientos de la ONU: "A) Seguridad jurídica de la tenencia; B) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; C) Gastos soportables; D) Habitabilidad; E) Asequibilidad; F) Lugar; G) Adecuación cultural"

BIBLIOGRAFÍA

Ball, Michael (1985). "The urban rent question" en *Environment and Planning A – Economy and Space, 1985, volume 17*, pages 503-526. SAGE (Reino Unido).

Bauer, Carl (2003). "Activos líquidos: derechos de aguas, mercados de aguas y consecuencias para los mercados rurales" en *Tejo, Pedro (compilador) Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta*. CEPAL, Santiago (Chile).

Belcázar, Álvaro; López, Nelson; Orozco, Martha y Vega, Margarita (2003). "Colombia: lecciones de la reforma agraria" en *Tejo, Pedro (compilador) Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe*. Una realidad incompleta. CEPAL, Santiago (Chile).

Castells, Manuel (1974). *La cuestión urbana*. Siglo XXI editores, Madrid (España).

Castells, Manuel (2001). "La ciudad de la nueva economía." en *Papeles de Población, vol 7, Nº 27, enero-marzo*. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca (México).

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano -C.E.D.E.S.U.- (2023). *La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en la Ciudad de Buenos Aires*. Defensoría del Pueblo de Buenos Aires (Argentina). Disponible en: https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/002682399f8ab434eadd9

Contreras Nossa, Edgardo (2014). "La formación de los precios del suelo y la configuración de las rentas urbanas: El origen de la fragmentación en la ciudad" en *Café de las ciudades Nº 146-147 diciembre*, La ciudad posible, Buenos Aires (Argentina). Disponible en: https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-formacion-de-los-precios-del-suelo-y-la-configuracion-de-las-rentas-urbanas/

de Miguel, Mariano (2006). *Sobre la renta de la tierra*. Mimeo. Buenos Aires (Argentina).

Emmanuel, Arghiri (1969). *El intercambio desigual*. Siglo XXI editores, Madrid (España).

Farina, Joaquín (2006). "El concepto de la Renta: un análisis en su versión clásica y marxista. ¿Son aplicables a la Argentina actual?" en *Actas de VIII Reunión de Economía Mundial*, Alicante (España)/Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo (FCE-UBA) Buenos Aires (Argentina). Disponible en: http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/el-concepto-de-la-renta-farina-2006/

Farina, Joaquín (2012) "Cuantificación y posiciones políticas respecto de la renta sojera y las retenciones en la Argentina (1996-2008)", *Revista realidad económica N°265*, Febrero 2012

Farina, Joaquín y Guzzetti, Nestor (2021) "La cuantificación de la renta sojera en la Argentina. Conflictos sociales y posiciones políticas (1996-2018)" *Revista herramienta*, disponible en https://www.herramienta.com.ar/la-cuantificacion-de-la-renta-sojera-en-la-argentina-conflictos-sociales-yposiciones-politicas-1996-2018-1

Ferguson, Charles y Gould, Jonh (1990). *Teoría microeconómica*. Fondo de Cultura Económica, Buenos Aires (Argentina).

George, Henry (2012). *Progreso y Pobreza*. Edición especial para la Conferencia Internacional 2012UI / LVT, Robert Schalkenbach Foundation, Buenos Aires (Argentina).

Harvey, David (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI editores, Madrid (España).

Harvey, David (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal, Madrid (España).

Harvey, David (23/05/2023). "El ajuste espacial" en Jacobin: Revuelta de la razón, Jacobin Foundation, Nueva York (Estados Unidos) / Buenos Aires (Argentina). Disponible en: https://jacobinlat.com/2023/05/23/el-ajuste-espacial-2/

Jaramillo González, Samuel (2010). *Hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano* (Segunda Edición, Revisada y Ampliada). Ediciones Uniandes, Facultad de Economía, Universidad de Los Andes, Bogotá (Colombia).

Krugman, Paul y Obstfeld, Maurice (1995). *Economía internacional: teoría y política*. Mc Graw Hill, Madrid (España).

Lafebvre, Henri (1978). *El derecho a la ciudad*. Ediciones península, Barcelona (España).

Lenin, Vladimir (1962) [1901]. "La teoría de la renta" en el *apéndice de Marx, Karl (1962). El capital: crítica a la economía política (Tomo II)*. Editorial nacional de Cuba, La Habana.

Marx, Karl (1963) [1894]. *El capital: crítica a la economía política (Tomo III)*. Editorial nacional de Cuba, La Habana.

Molinas Vega, Juan (2003). "El mercado de tierras rurales y la posibilidad de una redistribución eficiente en Paraguay" en *Tejo, Pedro (compilador) Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta*. CEPAL, Santiago (Chile).

Ricardo, David (1959) [1817]. *Principios de economía política y tributación*. Fondo de Cultura Económica, México DF (México).

Rodríguez, Javier (2004). "Renta, cambio tecnológico y desarrollo agropecuario: una explicación del caso argentino." en *II Congreso Nacional de Sociología*. Publicado en el CD-ROM del evento, Buenos Aires (Argentina).

Samuelson, Paul y William, Nordhaus (1999). *Economía*. Mc Graw Hill, Madrid (España).

Sassen, Saskia. (1995). "La Ciudad Global, Una introducción al concepto y su historia." en *Brown Journal of World Affairs, vol. 11(2): 27-43*. Instituto Watson de Asuntos Internacionales y Públicos de la Universidad de Brown, Rhode Island (EEUU).

Smith, Neil y Katz, Cindi (2000). *Transformaciones Urbanas, Precarización social Y Discriminación De Género*. Nueva Gráfica, Tenerife (España).

Smith, Neil (2012). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación.* Traficantes de sueños, Madrid (España).

Smith, Neil (2020). *Desarrollo Desigual: naturaleza, capital, y la producción del espacio*. Traficantes de sueños, Madrid (España).

Soja, Edward (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueños, Madrid (España).

Topalov, Christian (1984). *Ganancias y rentas urbanas: Elementos teóricos*. Siglo XXI editores, Madrid (España).