

**UNIVERSIDAD DE LA REPUBLICA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGIA**

DOCUMENTO DE TRABAJO N°

2

LA RENTA DEL SUELO URBANO

Guillermo Foladori¹

RESUMEN

El problema de la vivienda urbana puede ser enfocado desde diversas perspectivas. La que ha tendido a prevalecer es la interpretación neoclásica, que considera a la estructura de la tenencia del suelo como un factor dado, reduciendo el problema a la oferta y demanda de la vivienda. Otra interpretación, radicalmente diferente, plantea que no hay solución duradera al tema de la vivienda si no se discute además de los problemas de mercado otros dos temas: la propiedad privada del suelo y la producción capitalista de la construcción. Este artículo es el resultado de una revisión de la bibliografía en torno al tema de la renta urbana del suelo, y pretende rescatar los elementos centrales de dicha discusión que nos permitan comprender el papel del suelo en la producción del espacio.

INDICE

I. INTRODUCCION	Pág. 3
II. EL SUELO Y LAS CLASES SOCIALES	Pág. 5
III. LAS LEYES DE LA RENTA DEL SUELO	Pág. 15
IV. IMPLICACIONES DE LA VIGENCIA DE LA RENTA DEL SUELO SOBRE LAS CLASES Y SECTORES SOCIALES	Pág. 21
V. LAS RENTAS URBANAS	Pág. 35
VI. INCIDENCIA DE LA RENTA DEL SUELO EN LA PROVISION DE LA CONSTRUCCION	Pág. 48
CONCLUSIONES	Pág. 54
BIBLIOGRAFIA	Pág. 56

I. INTRODUCCION

La crisis del sistema capitalista ha orientado numerosos capitales hacia sectores financieros y especulativos que resultan de menor riesgo, al tiempo que logran ganancias extraordinarias altísimas. La especulación sobre el suelo urbano es una de estas modalidades. El alza constante de las rentas urbanas, la retención de terrenos y edificios esperando la elevación de sus precios, o el cambio en la orientación económica de los edificios son algunas de sus manifestaciones. Las consecuencias en términos de la vivienda no se han hecho esperar. Se trata de uno de los problemas más críticos de la realidad latinoamericana. Desalojos, incremento de los tugurios, aumento de las casas de pensión, invasiones, hacinamiento y sobreconstrucción en los lotes, son algunos de los rasgos de la vida cotidiana.

El problema de la vivienda urbana puede ser enfocado desde diversas perspectivas. La que ha tendido a prevalecer es la interpretación neoclásica, que considera a la estructura de la tenencia del suelo como un factor dado, reduciendo el problema a la oferta y demanda de la vivienda.¹ Otra

¹ Frente a la crisis de la vivienda hay, en la sociedad uruguaya, básicamente dos propuestas: a) la del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU, 1981) que se ajusta estrictamente a la lógica neoclásica, cuando mucho sesgada por una política crediticia; y b) la de la Coordinadora de Vivienda Popular (COVIP, 1985) que enfatiza la producción pública y cooperativa de la vivienda. Pero más allá de sus marcadas diferencias, ambas propuestas omiten el papel que juega el suelo en la solución del problema habitacional. La COVIP sólo lo trata marginalmente, en su Plan Nacional de Vivienda 1986-1990 se preveía la concentración por parte del Estado de tierras para asignar al Plan. No hay una relación de las implicaciones de las formas de propiedad del suelo en el proceso de acumulación de capital y en los diferentes

interpretación, radicalmente diferente, plantea que no hay solución duradera al tema de la vivienda si no se discute además de los problemas de mercado otros dos temas: la propiedad privada del suelo y la producción capitalista de la construcción. Es dentro de esta segunda perspectiva que, durante la década de los setenta y ochenta, se ha venido publicando en Europa, los EEUU y algunos países de América Latina, una vasta cantidad de artículos y libros en relación con el papel que juega el suelo frente a las inversiones de capital. Estudios derivados en parte de la crisis de la vivienda en los países desarrollados, de las alternativas de municipalización del suelo urbano, y del creciente estudio de la teoría marxista que, a diferencia de las corrientes neoclásicas, tiene una elaborada -aunque incompleta- teoría sobre la relación entre la propiedad del suelo y el capital.²

Este artículo es el resultado de una revisión de la bibliografía en torno al tema de la renta urbana del suelo, y pretende rescatar los elementos centrales de dicha discusión que nos permitan comprender el papel del suelo en la producción del espacio.

agentes que participan en la producción-consumo de la vivienda.

² Marx escribió 600 páginas en *El capital* y en *Teorías sobre la plusvalía* sobre la renta del suelo.

II. EL SUELO Y LAS CLASES SOCIALES

¿Por qué el suelo debiera jugar algún papel económico y social importante en la producción, distribución y consumo de la vivienda?; algún papel específico, separado de los otros medios de la construcción. Así como se requieren ladrillos y maquinaria para construir una casa, también se necesita de un espacio; pero, ¿por qué no agrupar, entonces, al suelo junto al resto de los medios de producción?, como cuando una empresa constructora elabora su contabilidad y anota al suelo en la columna de los costos. Por cierto que el suelo aparece como un medio de producción, pero no tiene en el proceso laboral, un papel más importante que los ladrillos o la mezcladora. ¿Qué razón habría para tratar a las relaciones que se derivan de la propiedad y usufructo del suelo como específicas?

Si consideramos al suelo como un medio de producción,³ y lo comparamos con cualquier maquinaria o materia prima necesaria en la industria de la construcción encontraremos tres diferencias significativas. La primera es que *el suelo, en tanto naturaleza, no es producto del trabajo humano*. Esto significa que no es reproducible a voluntad. Es cierto que todas las industrias utilizan energía de origen natural o bien condiciones de temperatura o tiempo naturales. Pero estamos tratando, entonces, con fuerzas naturales creadas por las condiciones artificiales que la industria impone. Cualquiera puede generar energía solar. Lo mismo que el tiempo de fermentación de las bebidas pasa inexorablemente

³ Al hablar de suelo debemos entenderlo en sentido amplio, incluyendo su subsuelo, ubicación geográfica, y riquezas naturales anexas.

para cualquier productor. O la temperatura que requieren procesos industriales puede ser lograda mediante procedimientos artificiales. Por el contrario la naturaleza como tal no puede ser creada a voluntad y ésta es la especificidad del medio de producción suelo en sentido general.

Se podrá pensar que existen otros recursos naturales que pueden ser utilizados en la producción, como es el agua de lluvia o la luz solar, o el aire. Pero en este caso estamos ante elementos naturales que no pueden ser aprehendidos en forma individual, restringiendo su uso a los demás. *La tierra también tiene, a diferencia de estos elementos, la característica de ser factible de monopolio.*

La tercera característica del suelo es su heterogeneidad. Cada tramo de tierra es diferente a sus vecinos. Diferente en cuanto a su composición química, su topografía, a su clima, a su ubicación respecto del resto, a sus riquezas incorporadas (ríos, minerales, etc.) etc.

El suelo es, entonces, natural, heterogéneo y monopolizable. Estas tres características no se presentan en forma combinada en ningún otro medio de producción.

Ahora bien, el hecho de que el suelo posea características peculiares no significa que genere, directamente, relaciones sociales específicas. De hecho el suelo siempre ha sido el medio de producción fundamental en la historia de la

humanidad,⁴ pero según la forma particular de producción ha jugado un rol diferente. Por cierto que en todos los modos de producción anteriores al capitalismo el suelo fue siempre clave y preferentemente tratado; más aún, los diferentes grados de separación del trabajador del suelo constituyen un hilo para comprender la evolución socio económica de la humanidad.⁵ Pero en el capitalismo el desarrollo industrial ha relegado la importancia económica del suelo a algunas ramas de actividad. Y si en los modos de producción precapitalistas la renta era la forma prioritaria de excedente, en el capitalismo todo excedente adquiere la forma de plusvalor y la renta es sólo una derivación de éste.⁶ Claro que para producir cualquier cosa se requiere de un espacio físico. Pero el espacio juega un papel insignificante

⁴ El suelo en sentido amplio incluye la vida que sobre él crece. Así para las sociedades cazadoras y recolectoras el suelo es también el punto de partida de su ser social.

⁵ Hoy en día estamos acostumbrados a suponer que los seres humanos pueden vivir separados (sin propiedad o posesión) del suelo. Esto era inimaginable en sociedades precapitalistas. Como señalara Marx: "Lo que necesita explicación, o es resultado de un proceso histórico, no es la *unidad* del hombre viviente y actuante, [por un lado], con las condiciones inorgánicas, naturales, de su metabolismo con la naturaleza, sino la separación entre estas condiciones inorgánicas de la existencia humana y esta existencia activa, una *separación* que por primera vez es puesta plenamente en la relación entre trabajo asalariado y capital" (1971:67).

⁶ "Contrariamente a las rentas del suelo de los modos de producción anteriores, la renta capitalista no es la forma inmediata y dominante del excedente social, sino una forma transformada de la plusvalía producida en la explotación capitalista. La renta no determina, pues, la ganancia, forma inmediata y dominante de la plusvalía, sino que está determinada por ésta" (Topalov, 1985:260).

en una fábrica de productos químicos, pero fundamental en una explotación de trigo. Por ello podemos decir que la importancia económica del suelo resalta en el sistema capitalista en la producción agropecuaria; en la pesca, en la minería, en la industria de la construcción, y en las telecomunicaciones, como actividades productivas. Además es fundamental en tareas improductivas como el comercio, los servicios o las actividades de la banca. Por último y a nivel del consumo es importante su papel como parte de los elementos que componen la canasta de consumo de la clase obrera en cuanto asiento de la vivienda. Volveremos sobre estas distinciones.

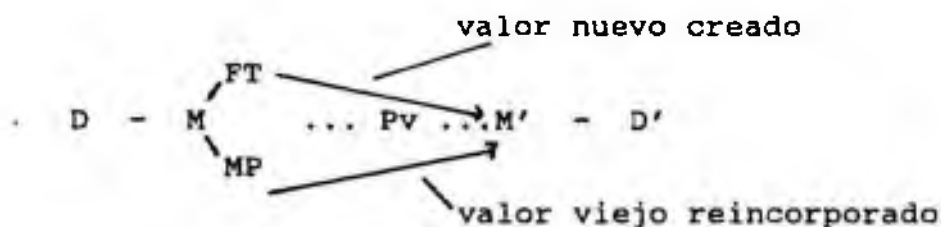
Las características que posee el suelo de ser *natural*, *heterogéneo*, y *monopolizable* siempre han existido. Pero no siempre se toparon con relaciones capitalistas de producción. Para comprender el papel del suelo es necesario analizar qué ocurre cuando las relaciones capitalistas se enfrentan con dichas características. Este no es el camino de análisis seguido corrientemente. Es común escuchar o leer que el suelo ya no juega un papel importante en virtud de que no existe una clase terrateniente propiamente dicha. Y si echamos un vistazo a las estadísticas nos confirmarían este punto de vista. En los EEUU, por ejemplo, donde el desarrollo capitalista en el sector agropecuario es indiscutible, en 1880 el 26% de las explotaciones eran predios alquilados y un siglo después, en 1978 lo alquilado se reduce al 13%. Porcentajes semejantes surgen del análisis a partir de la superficie en explotación en lugar del número de predios (Foladori, 1984:21). Todo esto indica que hay una tendencia a que el inversor capitalista se vuelva al mismo tiempo dueño de la tierra. En Gran Bretaña en 1914 el 10% de las *tierras* eran cultivadas por propietarios, para 1970 lo es el 50%

(Murray, 1985:150). También en el caso de la vivienda sucede algo similar. En Europa la vivienda propia ha tendido a aumentar en detrimento de la alquilada (PSOE, 1982:40, para España; Ball 1985a para Gran Bretaña). En el Uruguay de 1975 a 1983 los hogares arrendados han disminuido y los propietarios aumentado; en Montevideo lo han hecho en un 12% (Patrón, 1986:246). Todo pareciera indicar que los "terratenedores" van desapareciendo. Pero esta forma de considerar el problema puede ser catalogada de empirista; solamente constata un hecho y extrae una ley, pero no nos explica nada acerca de por qué suceden las cosas.⁷ Por lo demás, y en cuanto al análisis de clase, es poner la carreta delante de los bueyes; las clases sociales se derivan de una cierta estructura de relaciones sociales de producción, no son las clases, -como se puede deducir de un análisis empirista- las que determinan dichas relaciones. Las clases son grupos de personas que se identifican por su ubicación respecto a la estructura de relaciones sociales, por ello es necesario partir de cómo se estructuran las relaciones sociales en el capitalismo para, entonces, determinar qué clases se perfilan.⁸

⁷ Ni siquiera los argumentos de que la renta como proporción del ingreso agrícola decrece son contundentes (Vergopoulos, 1975) ya que toman los datos oficiales de ingresos por renta dejando a un lado la renta económica que se apropia el capitalista por la vía de la renta diferencial II.

⁸ Sigue siendo la caracterización de Lenin sobre las clases sociales la más nítida: "Las clases son grandes grupos de hombres que se diferencian entre sí por el lugar que ocupan en un sistema de producción social históricamente determinado, por las relaciones en que se encuentran con respecto a los medios de producción (relaciones que las leyes refrendan y formulan en gran parte), por el papel que desempeñan en la organización social del trabajo, y consiguientemente por el modo y la proporción en que reciben la parte de riqueza social de que disponen. Las clases

Cualquier proceso productivo capitalista supone invertir capital bajo la forma de medios de producción y fuerza de trabajo para lograr un volumen de capital incrementado al terminar el ciclo; gráficamente:



Donde el "D" dinero se transforma en "M" mercancías que se compran en el mercado bajo la forma de trabajo asalariado "FT" y "MP" medios de producción (maquinaria, materia prima, medios auxiliares, etc.). Durante el proceso laboral se combina la generación de un *nuevo valor* (el creado por la fuerza de trabajo en acción) con la conservación de un *valor viejo* (el que se transfiere de los medios de producción al nuevo producto como resultado del uso útil). El valor nuevo, a su vez, se desdobra en dos partes: una equivale a lo que el trabajo asalariado requiere para su reproducción, la otra es *plusvalor* o excedente. Al finalizar el ciclo productivo aparece una nueva mercancía "M'" que al venderse "D'" supone un volumen de capital dinerario mayor al inicial "D". El agregado de valor corresponde con el plusvalor o excedente generado. Si consideramos un ejemplo numérico podríamos decir:

son grupos humanos, uno de los cuales puede apropiarse del trabajo de otro por ocupar puestos diferentes en un régimen determinado de economía social" (1961:232).

Capital invertido

<u>Total</u>	<u>En MP</u>	<u>En FT</u>	<u>Plusvalor o ganancia</u>	<u>Capital final</u>
--------------	--------------	--------------	-----------------------------	----------------------

100	(80	20)	100	200
-----	-----	-----	-----	-----

Así de un total de 100 invertidos se logran 200 como resultado de que el trabajo vivo (FT) generó un excedente de 100 (suponiendo una tasa de explotación del 500%).

Debemos destacar dos elementos de este ejemplo: a) todo el valor nuevo es generado exclusivamente por el trabajo vivo invertido; esto significa que si descontamos lo que el capitalista invirtió, todo el resto proviene del excedente producido por el trabajo;⁹ y, b) lo anterior significa que toda forma de ganancia es plusvalor. Ganancia y plusvalor son sinónimos al nivel más general de comprensión.

La ganancia en bruto (en nuestro ejemplo de 100 -100% sobre el capital invertido-) va a ser repartida según diversas regularidades que surgen de la competencia intercapitalista, en modalidades particulares que van a dar lugar a la concreción de fracciones y clases sociales distintas. A efectos de mayor claridad en el cuadro siguiente incluimos no solamente la ganancia sino el salario que también es resultado del trabajo nuevo:

⁹ Para una revisión más pausada de este proceso puede consultarse, Foladori, G y Melazzi, G, 1988, cap. IV al VIII.

Trabajo nuevo creado		Clase y fracción	
por la fuerza de tra-	Forma derivada	que se lo apropia:	
<u>bajo en acción</u>	<u>de ingreso</u>	<u>Fracción</u>	<u>Clase</u>

Valor.....	Salario.....	Obrera
------------	--------------	--------

Plusvalor.....	Ganancia industrial	Industrial	Capita-
	Ganancia comercial	Comercial	lista
	Interés	Bancaria	
	Renta del suelo		Terra-
			teniente

En el esquema se aprecian tres clases sociales: las dos primeras (clase obrera, clases capitalista) son resultado de la propiedad (clase capitalista) y no propiedad (clase obrera) de los medios de producción. Son, por cierto, las clases principales de la sociedad capitalista en la medida en que determinan: a) la forma del trabajo: trabajo asalariado intercambiado por capital; b) la forma del excedente: plusvalor. Por lo tanto la contradicción que se genera de dicha relación (capital-trabajo) es el motor de la sociedad capitalista. Con ello, empero, no se acaban las clases de la sociedad capitalista.¹⁰ Como resultado de las inversiones de capital en el suelo, parte del plusvalor se ve obligado a adoptar la forma de renta y a generar, por ello, un sector cuyo ingreso tenga dicho origen: la clase terrateniente.

¹⁰ No nos referimos aquí a clases o fracciones que no son necesarias al régimen capitalista, como el campesinado, artesanado, cooperativas, etc.

media.¹² En este sentido la clase terrateniente se enfrenta a la capitalista como bloque. Y, b) mientras cualquier fracción de la clase capitalista requiere utilizar trabajo asalariado, esto es, establecer la contradicción capital-trabajo para apropiarse de su ingreso, la clase terrateniente no tiene relación con la clase obrera.

La apropiación de la renta del suelo, a pesar del carácter superfluo de la clase terrateniente en cuanto al proceso de producción inmediato o, no puede ser evitado por la clase capitalista mientras persistan las relaciones capitalistas, como veremos en el próximo apartado.¹³

¹² Al respecto Marx escribía: "Cuando aquí hablamos de la ganancia como la proporción del plusvalor que recae en el capital, pues, aludimos a la ganancia media (igual a la ganancia empresarial más el interés) que ya está restringida por haberse deducido la renta de la ganancia global (idéntica en su masa al plusvalor global); se presupone la deducción de la renta" (1981:1045).

¹³ Esto no quiere decir que no pueda evitarse la clase terrateniente "pura", lo que no puede evitarse es el ingreso bajo la forma de renta.

III. LAS LEYES DE LA RENTA DEL SUELO

Existen básicamente dos formas o leyes de regulación de la renta del suelo (una tercera, de monopolio, surgida de la circulación, será considerada más adelante). La *renta diferencial* y la *renta absoluta*.¹⁴ A pesar de que en la práctica ambas aparecen unidas en una sola es necesario su separación a efectos de entender el funcionamiento.

1. La renta diferencial

En la industria en general los valores de mercado se rigen por las condiciones medias de producción, en virtud de que la mayor productividad de unas empresas frente a otras se deriva de elementos artificiales y, por lo mismo, circunstanciales. En aquellas ramas de la inversión de capital que utilizan al suelo como medio de producción fundamental (minería, pesca, agricultura, industria de la construcción) los valores de mercado tienden a fijarse por las peores condiciones de producción. Si no fuese así los capitalistas de las peores condiciones de producción, que en este caso debemos restringir a condiciones naturales y no artificiales, tendrían que vender por un precio de mercado inferior al propio, sin entonces, alcanzar a cubrir sus requerimientos, se retirarían del mercado; con lo cual se elevarían los

¹⁴ Para un tratamiento más detallado de las leyes de la renta véase Foladori, 1985.

precios hasta alcanzar a estas peores condiciones.¹⁵ Es así que las diferencias de productividad derivadas de condiciones naturales tienden a convertirse en renta diferencial del suelo. En el siguiente ejemplo suponemos cuatro tipos de suelo con diferente productividad pero del mismo tamaño y que producen la misma mercancía (casa, trigo, etc.); veremos cómo se genera la renta en los de mejor calidad/ubicación.

	A	B=Ax30%	C=A+B	D	E=C/D
	Capital	Tasa media	Capital+	Unidades	Precio in-
	inver-	de ganan-	Ganancia	produci-	dividual
	<u>Suelo tido</u>	<u>cia (30%)</u>	<u>media</u>	<u>das</u>	<u>por unidad</u>
A	115	34.5	149.5	10	14.95
B	110	33	143	10	14.30
C	105	31.5	136.5	10	13.65
D	100	30	130	10	13

¹⁵ La productividad del trabajo, o fuerza productiva del trabajo está determinada, siguiendo a Marx, "...por múltiples circunstancias, entre otras por el nivel medio de destreza del obrero, el estadio de desarrollo en que se hallan la ciencia y sus aplicaciones tecnológicas, la coordinación social del proceso de producción, la escala y la eficiencia de los medios de producción, las *condiciones naturales*" (Marx, 1975:49). La distinción que hace Marx al subrayar las condiciones naturales frente al resto advierte sobre los distintos efectos que tendrá en la formación del valor industrial y de los productos donde rige la renta del suelo.

F	G= FxD	H= G-C
Precio de <u>mercado</u>	Ingreso <u>obtenido</u>	Renta diferencial <u>del suelo</u>
14.95	$14.95 \times 10 = 149.5$	$149.5 - 149.5 = 0$
14.95	$14.95 \times 10 = 149.5$	$149.5 - 143 = 6.5$
14.95	$14.95 \times 10 = 149.5$	$149.5 - 136.5 = 13$
14.95	$14.95 \times 10 = 149.5$	$149.5 - 130 = 19.5$

Si repasamos el cuadro podemos ver que para lograr el mismo producto de 10 unidades (de casas, de trigo, etc.) cada suelo requiere de una diferente inversión de capital en razón de que los suelos no tienen igual ubicación o nivelación/fertilidad respecto al mercado. La tasa media de ganancia, por su parte, se fija en la industria y la suponemos aquí en un 30%, de tal forma que cada capitalista obtiene la tasa media de ganancia según el volumen de capital que invierte. Ahora bien, el precio individual será distinto, más alto para los peores suelos y más bajo para los mejores; pero el precio de mercado se regirá por las peores condiciones. Todos los capitalistas, independientemente del suelo donde estén invirtiendo su capital, venderán al precio de 14.95 en nuestro ejemplo. Este precio logra reponer el capital invertido y ofrecer una ganancia media según la norma para el suelo peor (A). Pero para los suelos B, C y D, los 149.5 que obtienen les representa más que la inversión y la ganancia media. Dicha diferencia es lo que constituye la renta diferencial del suelo. Los terratenientes de los suelos B, C y D a sabiendas de que sus tierras están mejor ubicadas o son mas fértiles o niveladas exigen que dicha diferencia natural manifiesta en el valor, vaya a parar a sus manos, de otra manera no la alquilan.

El por qué unos suelos requieren mayor inversión que otros para lograr el mismo producto depende del destino que se le da a dicho suelo y de sus condiciones naturales. Así por ejemplo en la industria de la construcción la distancia del lote respecto a las fuentes de aprovisionamiento de la materia prima puede implicar que unos requieran mayores costos que otros. Lo mismo puede ocurrir si el suelo requiere nivelación o relleno, o costos extras de demolición, etc. En la agricultura o minería o pesca la fertilidad natural constituye el ejemplo clásico.

Por último hay que anotar que la renta diferencial está íntimamente vinculada no sólo a la productividad natural del suelo sino también al volumen de capital invertido. Si en la misma superficie del ejemplo anterior los capitalistas invierten 3 veces su capital (supongamos que pasan de construir cadenas de una planta a edificios de varios pisos; o en la agricultura que incorporan riego) y si suponemos que las diferencias se mantienen y la productividad se triplica, la renta diferencial también lo hará.¹⁶ Lo interesante es que mientras el capitalista triplica su ganancia media porque triplica su inversión de capital, el terrateniente triplica su renta *en la misma unidad de superficie* sin haber agregado un ápice más de tierra.

Hasta aquí hemos planteado el "ABC" de la renta diferencial del suelo. Más adelante iremos profundizando y en particular para el caso del uso urbano de la edificación.

¹⁶ Este es el ejemplo más sencillo, pero con una triplicación del capital en la misma superficie la productividad no tiene por qué triplicarse, bien puede ser superior, o inclusive inferior y seguirle conveniendo al capitalista.

2. La renta absoluta

El análisis de la renta diferencial del suelo se refiere a una forma de ganancia que se deriva de las diferencias de productividad de los suelos. Sin embargo aún si suponemos que todos los suelos tienen igual fertilidad/ubicación hay una forma de renta que garantiza al terrateniente un ingreso por su uso. Es evidente que ningún terrateniente permitiría el uso de su suelo si no paga renta; por lo demás este caso se presenta al desnudo en la peor tierra que fija el precio de mercado y no obtiene renta diferencial. De manera que todos los productos que surgen de la inversión de capital en el suelo deberán alzar sus precios de mercado por arriba de los precios de producción (precio de costo + ganancia media) para poder pagar la renta. Si la base de la renta diferencial estaba en las distintas productividades, la base de la renta absoluta está en la propiedad privada que restringe el uso del suelo hasta tanto no pague una renta. La propiedad privada actúa como una barrera a la libre inversión de capital en el suelo, modificando la competencia capitalista. Este monopolio modifica la competencia en el sentido de que impide la inversión de capital sin el previo pago de una renta, pero no impide la competencia entre los terratenientes por alquilar sus predios; de manera que los productos se venderán por sus valores en lugar de sus precios de producción. La diferencia valor-precio de producción es la renta absoluta del suelo.¹⁷

¹⁷ Aquí suponemos, siguiendo a Marx, que la composición orgánica de capital en las inversiones en el suelo es inferior a la media industrial, para que los valores superen a los precios de producción. Esto, como también lo advierte Marx, es un supuesto histórico para la agricultura. Es dudoso que así sea en muchas ramas de la minería, de la pesca y de la industria de la construcción. En tal caso el origen de la renta no podría estar

La renta absoluta supone una nueva contradicción entre la clase capitalista y la clase terrateniente. Pero como en este caso su existencia depende de la propiedad privada del suelo, bien puede la burguesía nacionalizar el suelo evitando así tener que pagar la renta absoluta. Ya Lenin advertía sobre el carácter capitalista de la nacionalización del suelo (Lenin, 1977:217) y esto se ha confirmado parcialmente cuando vemos los países de capitalismo avanzado municipalizar el suelo urbano.

Con este elemental y primario acercamiento al tema de la renta del suelo estamos en condiciones de plantear algunas implicaciones y contradicciones que se suceden entre las clases y sectores de la sociedad; contradicciones que demuestran la estrecha relación entre el suelo, y la provisión de la construcción.¹⁸

en la diferencia valor-precio de producción, al mantenerse la propiedad privada surgiría una renta de monopolio. Algunos autores sostienen que la renta absoluta del suelo se deriva exclusivamente de la propiedad privada (Lojkine, 1973); otros la combinan con la renta de monopolio para generar una nueva categoría (Harvey, 1974 "renta monopólica de clase").

¹⁸ Utilizamos provisión de construcción en el sentido que le da M. Ball: "Una estructura de provisión de construcción puede ser definida como los agentes inmersos en la provisión física de una estructura de construcción" (Ball, 1985d:2), que incluye: producción, intercambio, distribución y uso de la construcción.

IV. IMPLICACIONES DE LA VIGENCIA DE LA RENTA DEL SUELO SOBRE LAS CLASES Y SECTORES SOCIALES

Una visión común acerca del problema de la vivienda centra la solución en la oferta y la demanda. Por ejemplo, dada una demanda de vivienda insatisfecha debido a los altos precios de la misma y/o de un decaimiento de la industria de la construcción, se busca una política económica que por la vía de los créditos y/o subsidios permita subsanar la brecha oferta/demanda. Esta orientación que Michael Ball calificó de consumista (Ball, 1985c) examina las consecuencias de la vivienda como un objeto físico con alto costo, sin atender a las relaciones sociales que están por detrás. Esta perspectiva que puede expresarse tanto en la izquierda como en la derecha tiene por detrás a la concepción económica neoclásica; existen necesidades insatisfechas de vivienda y medios escasos para su satisfacción, por lo tanto se trata de determinar qué políticas económicas llevar a cabo bien para incentivar la demanda, bien para abaratar la oferta. Esta concepción en ningún momento se plantea la posibilidad de tocar la forma de tenencia del suelo. No obstante, y a pesar de los denodados esfuerzos en este sentido, los problemas de la vivienda persisten y se recrean. En términos muy generales pero ejemplificativos, el aumento de los créditos para la compra de vivienda dinamiza la industria de la construcción al mismo tiempo que aumenta el precio del suelo, de manera que las dificultades para obtener una vivienda se vuelven crecientes. La experiencia ha mostrado una intrincada relación entre la provisión de construcción y los precios del suelo.

En este apartado pretendemos mostrar ciertas contradicciones que están por detrás de la oferta/demanda de la vivienda, a nivel de la producción de la construcción y, específicamente, en la relación entre la propiedad y usufructo del suelo, y la sociedad y el inversor capitalista.

1. Contradicción entre la clase terrateniente y la sociedad en su conjunto

En un régimen capitalista, donde el suelo, así como la construcción que sobre él se levanta son propiedad privada, circulan en el mercado como cualquier mercancía. La competencia que se genera provoca que los productos que requieren del suelo como medio de producción se vendan por un valor que está permanentemente por encima del precio global de producción (de allí el origen de la renta diferencial y absoluta del suelo), de manera que toda la sociedad está pagando *permanentemente* por arriba de las condiciones medias de producción. Las citas que siguen, tomadas de *El Capital* de Carlos Marx, aunque se refieren a la agricultura, lo mismo podrían extenderse a la construcción.

"En general, al considerar la renta diferencial debe observarse que el valor de mercado se halla situado siempre por encima del precio global de producción de la masa de productos.

.....

Es ésta la determinación mediante el valor de mercado tal como se impone sobre la base del modo capitalista de producción por medio de la competencia; ésta engendra un valor social falso.

.....

Lo que la sociedad, considerada como consumidor, paga de más por los productos agrícolas, lo que constituye un déficit en la realización de su tiempo de trabajo en producción agraria, constituye ahora el superávit para una parte de la sociedad: los terratenientes" (Marx, 1981:848-848).

Esto significa que *si no hubiese producción mercantil de la construcción y el suelo estuviese nacionalizado, la vivienda sería mucho más barata*. Esto ha sido comprobado empíricamente en aquellas ciudades donde se municipalizó el suelo urbano; medida parcial que sin atentar contra la producción capitalista de la vivienda sí lo hizo contra la clase terrateniente. En tales casos el inversor capitalista siguió obteniendo su ganancia pero ya no tuvo que desviar una parte de su capital al dueño del suelo; abaratando así la vivienda al usuario. Un estudioso de los efectos del suelo en la urbanización europea, Pierre-Henri Deycke escribe:

"Para los Países Bajos, Suecia y Noruega, el freno de los precios del suelo se debe, en gran parte, a una política activa de municipalización del suelo" (Deycke, 1983:281).

Basándose en el análisis de la agricultura Marx es terminante al señalar que la nacionalización del suelo acabaría con la renta absoluta, pero dejaría en pie la renta diferencial que pasaría a controlar el Estado. Además puede demostrarse que la desaparición de la renta absoluta traería como consecuencia necesaria una disminución de la renta diferencial (Foladori, 1985 cap. V). También es altamente sugerente el planteo de M. Ball en el sentido de que la nacionalización del suelo traería aparejado no solamente la

anulación de la renta absoluta sino también la diferencial.¹⁹ Aunque desde un punto de vista teórico es un tema complejo y altamente polémico, es claro que con la nacionalización del suelo habría, cuando menos, un fuerte descenso en los precios de la vivienda y edificios en general, tal como la experiencia lo demuestra.

La nacionalización del suelo (o municipalización) como medida anti-terratendiente, no es, por cierto, anticapitalista. Muchos reformadores burgueses lo proclamaban (Henry George en los EEUU a mediados y fines del siglo pasado fue uno de sus defensores) y hoy se impulsa en varias ciudades de países capitalistas avanzados.²⁰ En el Uruguay el georgismo tuvo a principios de siglo una importante acogida en el gobierno batllista; el mismo presidente José Batlle y Ordóñez utilizó las ideas georgianas para impulsar aumentos a la contribución inmobiliaria y el rescate de tierras fiscales (Barran, Nahún,

¹⁹ Ball (1985d) plantea que debe existir propiedad privada para que exista renta diferencial y sostiene que los marxistas (incluso Marx) se equivocaron al suponer que bajo relaciones capitalistas pero sin propiedad privada existiría renta diferencial. El supuesto de Ball se basa en que si no hubiese que pagar renta el capitalista del mejor suelo seguiría invirtiendo capital con rendimientos decrecientes hasta que el precio logrado se corresponda con el precio de mercado. Fray y Manzanilla reproducen este planteamiento de Ball. A nuestro juicio es equivocado. Llegado un determinado momento el capitalista gana más (ganancia+renta) deteniendo las inversiones que aumentándolas con rendimientos decrecientes que sólo multiplicarían proporcionalmente las ganancias.

²⁰ Quesnay ya proponía la confiscación de la renta a favor del Estado. También combatieron a la renta Ricardo, James Mill, John Stuart Mill, Cherbuliez, Hilditsch y otros. De una u otra forma todos ellos se pronunciaban, si no por la nacionalización del suelo, sí por la captación de la renta por el Estado.

1985: cap. II). El filósofo Carlos Vaz Ferreira, influenciado por George, proponía a principios de siglo impulsar una reforma a las leyes de la herencia que permitieran al Estado controlar la suficiente tierra como para asegurar a todas las personas el acceso gratuito a la vivienda (Vaz Ferreira, 1918).

2. Contradicciones entre la clase terrateniente y la clase capitalista

Las leyes de la renta explican los efectos de la inversión de capital en un medio de producción natural, heterogéneo y monopolizable. De manera que se refieren, explícitamente a la relación entre el capital y el suelo; a la relación entre la clase terrateniente y la capitalista. Las contradicciones que entre ambas clases se desarrollan son variadas, y dependen de las peculiaridades concretas en que se da la inversión de capital, pero algunas de ellas son permanentes.²¹

a) *La disminución de la ganancia empresarial*. Cuando el capitalista pretende realizar una inversión en el suelo el primer obstáculo con que se topa es con la propiedad privada. Para poder invertir debe salvar este obstáculo pagando una renta (o bien comprando el predio lo cual equivale a la capitalización de dicha renta). Lo que el propietario del lote pide con el precio del suelo son las rentas a futuro. En un momento dado le debe significar lo mismo al terrateniente

²¹ Puede darse, inclusive, el caso de que la renta supere a las otras formas de ganancia a costa de crecer por descapitalización y haciendo surgir con más fuerza el fetiche de que proviene de la fertilidad del suelo.

tener la propiedad o su equivalente dinerario en el banco. De manera que si el alquiler del predio durante un año rinde, digamos, 1200 y la tasa de interés es del 6%, el precio del terreno será de $1200/6\%$, o sea 20000. Esto hace que si el propietario vende su lote e invierte los 20000 en el banco obtendrá 1200 anuales, igual a la renta que sacaría si alquila.

Ahora bien, para el capitalista comprar un terreno o alquilarlo significa desviar una parte de su capital para pagar un tributo que no le reportará ningún beneficio. Las inversiones que realice en maquinaria, en insumos, o en fuerza de trabajo le rendirán una tasa porcentual de ganancia; mientras que las que realice en el suelo deberá descontarlas del precio de venta del producto para pagar al terrateniente, sin ningún aumento en su tasa o masa de ganancia. Por ello la vertiente más lúcida de la economía política clásica (escuela ricardiana) se pronunció en contra de la renta. Pero a su vez, como la renta es parte del plusvalor total, todo aumento de la renta significa una disminución de otras formas de ganancia y, en particular de la ganancia empresarial. De no ser por la renta la clase capitalista, en su conjunto, vería incrementarse la ganancia empresarial.

b) *La evasión del pago de la renta y su paradójico aumento.* El capitalista siempre busca la forma de evitar el pago de la renta del suelo, disminuirlo o bien apropiarse la renta para sí. Los mecanismos son múltiples. De hecho cuando el capitalista compra el terreno se convierte, a un tiempo, en terrateniente que capta la renta. Es, no obstante, una falsa salida porque tuvo previamente que pagar por el suelo. Pero el capitalista tiene medios para apropiarse de una parte de

la renta; hay dos mecanismos que en las ciudades resultan los más generalizados: los nuevos fraccionamientos y la construcción de más pisos en la misma superficie.

Los terrenos agrícolas linderos a las ciudades obtienen una renta siempre inferior a la renta urbana, de manera que si una empresa compra lotes agrícolas según la renta capitalizada y urbaniza y vende lotes para vivienda está obteniendo, además de la ganancia normal por las inversiones de capital realizadas, la diferencia entre la renta urbana y la renta agrícola que tuvo que pagar. Por periodos históricos esta diferencia de renta es mayor que la propia ganancia, y se convierte en el acicate para que crezcan empresas que urbanizan y lotean. Una versión más complicada pero que encierra el mismo propósito es la transformación de un barrio por efectos de la instalación de un centro comercial. En este caso la empresa compra lotes de un barrio según su renta promedio, y destina parte de esos lotes a la construcción de un centro comercial, que tiende a elevar los precios de todos los terrenos adyacentes. De tal forma obtendrá una diferencia de renta tanto en el que construyó (diferencia entre la renta de vivienda y la comercial que es superior) como en los aún vacíos, que habrá aumentado sus precios según la nueva renta a futuro.

La segunda modalidad es la compra por parte de una constructora de un lote en una zona donde la construcción es normalmente de, digamos, 3 pisos, y edifica 10. Al vender su inmueble estará recuperando una renta mayor a la que pagó.

Estos ejemplos sirven para mostrar que a nivel individual el capitalista puede apropiarse de una parte de la renta del suelo superando así el obstáculo que la propiedad privada le

representa. Pero si individualmente tuvo éxito en su lucha contra la tierra, como clase su movimiento individual se le contrapone. Ahora las áreas linderas al nuevo barrio fraccionado para la urbanización exigirán no la renta agrícola, sino la renta urbana. Los terrenos adyacentes al centro comercial habrán aumentado de precio y cualquier capitalista que pretenda invertir deberá pagar una renta mayor. Los predios alrededor del edificio de 10 pisos pedirán una renta equivalente a la posibilidad de que allí también edifiquen 10 pisos. En definitiva aquellos movimientos individuales ayudarán a que, globalmente, los precios del suelo urbano suban y, por tanto, la renta se transforme en un obstáculo aún mayor para el capital.

Existen casos en los cuales se puede argumentar con firmeza que la renta del suelo puede bajar. De hecho no todas las inversiones de capital provocan un aumento mayor de la renta. Sin embargo, y cuando no podemos hablar en este caso de tendencias, las mayores posibilidades conducen a un aumento permanente de la renta del suelo. Todas las ilusiones del capital en el sentido de que con mayores inversiones se iba a relegar el papel del suelo son francamente dudosas, cuando no equivocadas. Por lo pronto los análisis empíricos para el suelo urbano demuestran el crecimiento de las rentas (o su expresión en el precio del suelo). Derycke, por ejemplo, escribe:

"...en el conjunto de las capitales europeas, el alza del precio del suelo en relación con el conjunto de los precios de consumo es muy importante, yendo las elasticidades de +1.8 a +6.8 en torno a una media de +4. Los precios del suelo aumentan 1.5 veces más de prisa que el producto por habitante: una proporción creciente

de la riqueza nacional está, por tanto, incorporado en el precio del suelo urbano" (Derycke, 1983:281).

Y un interesante gráfico de René Mayer (1965) ejemplifica cómo el crecimiento urbano repercute automáticamente en el aumento de los precios de toda la ciudad, con su pico en el centro. Derycke transcribe el gráfico y lo analiza así:

"La influencia del crecimiento urbano sobre los precios ha sido estudiada por René Mayer por medio de un gráfico muy sugestivo. El precio de los terrenos se supone que disminuye con la distancia al centro, según una ley normal, hasta los límites de la aglomeración, donde se aproxima al precio del terreno agrícola aumentado con diversos elementos. La extensión de la aglomeración desplaza al conjunto de la curva de valores del suelo hacia arriba.

Precio del suelo y crecimiento urbano según René Mayer (1965)

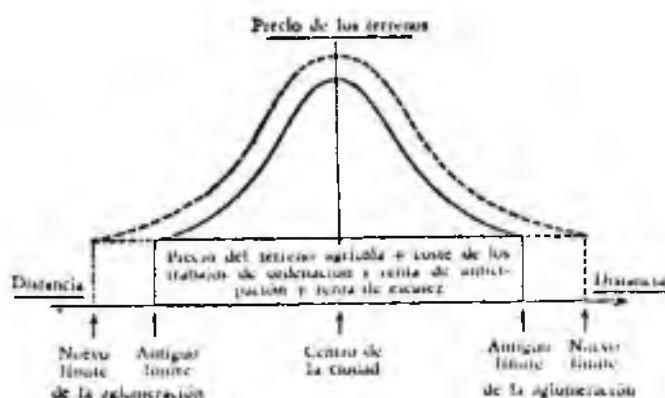


FIG. 4.2.—Precio del suelo y crecimiento urbano según René Mayer (1965).

Según este modo de representación, la elevación de los valores del suelo se debería a un doble proceso simultáneo de ampliación del tejido urbano, en la periferia, y de densificación, en el centro. A través de este doble proceso parece perfectamente que el alza de precios del suelo depende, a la vez, de la dimensión de la ciudad y del ritmo de crecimiento de su población". (Derycke, 1983:315)

El análisis empirista de Mayer no logra explicar las causas por las cuales aumenta el precio. Inclusive la renta no aparece relacionada con la producción sino como un precio resultado exclusivo del mercado.²²

El siguiente cuadro que exponemos es el resumen de 19 combinaciones posibles que analizamos en torno al movimiento

²² La crítica de Lipietz a esta metodología se aplica en este caso: "El ordenador facilita la tarea. Se le hace 'digerir' una masa de cifras sobre las características de una muestra. Y él extrae una ley: 'el precio del suelo es igual a 1/8 del producto del precio de costes del metro cuadrado de superficie por el coeficiente de ocupación del suelo' (Dutailly, 1970). La esterilidad científica de un método de este tipo, si se considera como el único 'positivo', es evidente: porque no nos aporta ninguna explicación, no hace sino reflejar el efecto de condiciones contingentes que se imponen a los mecanismos permanentes, sobre los que no nos proporciona ninguna información. Por lo tanto, no sabemos nada de las condiciones de validez de una ley de este tipo, ni *a fortiori* de los medios para modificarla. Nos proporciona una fotografía, un 'reflejo tranquilo del mundo de los fenómenos'. Pero nosotros estamos interesados en su esencia. Y para ello, debemos explicar el fenómeno por medio de aquellos conceptos coherentes que nos han permitido aclarar otros aspectos de la realidad. Hay que partir, pues, de un marco teórico y probar su pertinencia en el terreno estudiado" (1985:100-101).

de la renta cuando los precios del producto del suelo (productos agrícolas, edificación, etc.) son constantes, decrecientes o crecientes, combinados con mayores inversiones de capital sobre la misma superficie de terreno con rendimientos iguales, mejores o peores.²³

Resultados en el movimiento de la renta diferencial II del suelo

<u>Rendimiento del</u> <u>nuevo capital</u>	<u>Precios</u> <u>constantes</u>	<u>Precios</u> <u>decrecientes</u>	<u>Precios</u> <u>crecientes</u>
igual	+	+/-/=	-----
mejor	+	+/-/=	-----
peor	+/-/=	+/-/=	+/-/=

Notas: se conoce como renta diferencial II a las inversiones suplementarias de capital en el mismo suelo. Sólo señalamos el movimiento de la renta diferencial cuando se realizan inversiones suplementarias de capital; por ello con precios crecientes no habría inversiones suplementarias con rendimientos iguales o mejores salvo que se incorporen nuevos suelos al cultivo, caso que no consideramos para no complicar el cuadro. Se conoce como renta diferencial II a las inversiones suplementarias de capital en el mismo suelo.

Aquí se enseñan las combinaciones del rendimiento de las nuevas inversiones de capital con las variaciones en el

precio del producto. Los resultados que aparecen en los cruces reflejan si la renta puede aumentar (+), permanecer igual (=), o decrecer (-). Como se ve en 5 casos la renta tiene movimientos inciertos (+/-/=), mientras que en dos sólo puede aumentar. Sin embargo el análisis de cada una de las posibilidades nos enfrenta a veces con alternativas difíciles de que sucedan, o bien de un alto grado de casualidad numérica, que no podría esperarse como constante de un movimiento real prolongado. De allí que nuestras conclusiones sean las siguientes:

a) con precios de los productos constantes o crecientes las rentas normalmente **suben**.

b) con precios de los productos en descenso las rentas normalmente **suben** si el rendimiento del capital es mejor (lo cual es históricamente la tendencia en el capitalismo) contrarrestado la caída de los precios.

c) Las rentas normalmente **descienden** cuando los precios de los productos descienden y, simultáneamente el rendimiento del capital es constante o decreciente.

De manera que la posibilidad de que la renta descienda es más difícil de lo que comunmente se supone. Podrá suceder en periodos cortos, pero a la larga debería combinarse una caída de los precios y una caída de los rendimientos o al menos un estancamiento, algo por cierto poco probable.

Esta conclusiones son globales y tienen solamente un propósito exploratorio. De hecho no depende solamente del aumento o disminución de precios y rendimiento del capital, sino de las proporciones entre ambas; sin embargo lo

elaboramos como resultado de una amplia gama de posibilidades numéricas y permite así cuando menos: a) desechar la idea vulgar de que con nuevas inversiones de capital la renta tiende a descender, y por tanto a medida que se desarrolla el capitalismo la clase terrateniente está condenada naturalmente a la desaparición (lo que debe descartarse es que tienda a integrarse con la burguesía, perdiéndose la identidad entre ambas; de cualquier forma la renta seguirá jugando un papel central y con ello orientando el comportamiento económico de estas clases yuxtapuestas); b) plantear la posibilidad de que las rentas aumenten aún con precios en descenso. Esto es importante porque también vulgarmente se piensa que si la renta aumenta, cuando el producto del suelo cae, ello sólo puede explicarse porque la renta incluye un efecto "prestigio" en el precio que no tiene explicación económica. No pretendemos desmentir esta posibilidad de precio-prestigio, sólo que puede numéricamente demostrarse un aumento en las rentas con precios del producto del suelo en descenso; c) plantear la posibilidad de que las rentas aumenten más que el producto del suelo, sin tampoco necesidad de explicarlo por razones ajenas al movimiento económico.

c) *La renta como barrera a la inversión de capital.* Toca ahora señalar cómo la renta impide que el capitalista realice inversiones suplementarias de capital con rendimientos decrecientes, inversiones que el capitalista hasta cierto punto haría de no existir renta.²⁴

²⁴ Ball (1985) llama la atención sobre esta posibilidad.

Supongamos que un suelo que normalmente rinde renta de 12 invirtiendo 100 de capital y logrando una ganancia del 30%, duplicara su capital. Para facilitar la comparación en el primer renglón anotaremos cómo venían dándose las inversiones y en el segundo la nueva inversión ahora duplicando el capital.

<u>Capital</u>	<u>30%Gm</u>	<u>Pro- ducto</u>	<u>Precio Mercado</u>	<u>Valor recibido</u>	<u>Renta</u>
100	30	12	13	$13 \times 12 = 156$	$156 - 130 = 26$
100+100	30+30	12+8	13	$12 \times 20 = 260$	$260 - 260 = 0$

El resultado es que al capitalista le convendría invertir 200 en lugar de 100, porque su ganancia se duplicaría a 60. En este caso hipotético el producto no aumentaría al doble sino sólo hasta 20 unidades (rendimiento decreciente de la nueva inversión de capital). Pero con precios constantes esos 20 le rinden 260 de valor que es lo que necesita para reponer el capital y rescatar la tasa media de ganancia. No tendría posibilidad de pagar renta y por ello este ejemplo ficticio no podría darse en la práctica. Nótese que este ejemplos plantea claramente cómo la renta se opone a la acumulación de capital en determinadas situaciones, e impide, asimismo, el aumento de la producción.²⁵

²⁵ Habría que estudiar detenidamente en cuántas situaciones empíricas no se mejora la tecnología porque habría rendimientos decrecientes, que beneficiado al capital no alcanzan para pagar la renta del suelo.

V. LAS RENTAS URBANAS

La teoría marxista de la renta parte del suelo de uso agrícola. En relación a la renta urbana Marx sólo realizó señalamientos de orden secundario. Ha sido tarea de los marxistas contemporáneos desarrollar las peculiaridades de la renta urbana. La primera tarea consistió en señalar la especificidad de la renta urbana en relación a la agrícola; misma que aquí podemos agrupar en 3 características principales: a) mientras en la agricultura los precios de un mismo producto se homogeinizan en el mercado, en la producción de construcción los precios permanecen individualizados en la medida en que el producto debe ser vendido *in situ* (Ball, 1985; Lipietz, 1985).²⁶ Esto tiene implicaciones prácticas en la relación entre terratenientes y capitalistas. En el caso agrícola los productos en el mercado pierden la relación con el suelo de donde provienen, de manera que el capitalista tiene mayores posibilidades de realizar inversiones suplementarias de capital y apropiarse de las rentas crecientes derivadas sin que el terrateniente pueda controlar este incremento de las rentas. En lo urbano el terrateniente puede con mayor facilidad detectar las rentas suplementarias por mayores inversiones de capital en

²⁶ Por ejemplo Ball: "El maíz se vende a un precio de mercado uniforme, de manera que las rentas del maíz se determinan por diferencias cuantitativas en rendimientos (y costes de transporte) entre varios puntos de producción. Los edificios, sin embargo, no tienen un precio uniforme de mercado, ni siquiera para usos específicos. Por el contrario, el precio al que un edificio se alquila o vende depende de la localización. Esto no se corresponde con el caso agrícola, donde el efecto de localización no alteraba el precio de venta del bien, sino su precio medio individual de producción" (1985:249).

tanto cada producto está individualizado y es más fácil la comparación con otros casos. Esto lleva a que mientras en la agricultura una forma normal de acumulación de capital provenga del alquiler del suelo y su explotación apropiándose el capitalista de las rentas derivadas de las inversiones suplementarias de capital; en lo urbano el capitalista debe primero comprar el terreno y basar su acumulación en el cambio de la orientación productiva del suelo.²⁷

b) una segunda diferencia significativa es que al tiempo que en la agricultura se trata de usar el suelo con fines productivos en la construcción muchas veces el suelo tiene un uso improductivo.²⁸ Esta diferencia en cuanto al carácter productivo o improductivo del producto del suelo tiene implicaciones también diversas en el proceso general de acumulación de capital. En la agricultura al menos una parte de la renta proviene de plusvalor generado en la misma

²⁷ Estas dos modalidades diferentes de la acumulación también se basan en que mientras en la agricultura el ciclo de producción se renueva cada año o cada 5 o 10 años cuando mucho, en la construcción los periodos pueden sobrepasar la centena.

²⁸ Nuevamente Ball: "El uso del suelo agrícola es directamente productivo, se produce un bien y el agricultor paga una renta que es parte del ingreso obtenido por la venta del bien. En las zonas urbanas, sin embargo, a pesar de que la construcción 'espacio construido' exige el empleo de trabajo, los usos de estos edificios no necesitan producir plusvalía. De hecho, las actividades no productivas del capital comercial y bancario aparecen donde el valor del suelo es más alto. Esto no pretende ser una condena moral de estos sectores, sino simplemente señalarlo, para demostrar el diferente papel que desempeñan el suelo y la propiedad de ese suelo, en la reproducción del modo capitalista de producción en comparación con la agricultura" (1985:249).

producción agrícola;²⁹ mientras que en lo urbano las rentas que se derivan del uso de algunas construcciones, como pueden ser los comercios o bancos, son siempre derivadas de plusvalor generado en otro sector. Y, como las rentas urbanas más elevadas se pagan precisamente en las actividades improductivas, podemos decir que en la medida en que crece una ciudad una parte cada vez más amplia del plusvalor total generado en las diferentes ramas de la actividad económica pasa a convertirse en renta de sectores improductivos.

c) en la agricultura el suelo, dentro de sus posibilidades, puede servir para producir cualquier mercancía. En el espacio urbano, por el contrario, una determinada división territorial de la ciudad prefija las actividades dentro de cada barrio/espacio de la ciudad. Así surge una clase de renta -como veremos más adelante- monopólica, que determina el uso de la ciudad. Al respecto escribe Lipietz:

"...lo que se vende no es un bien construido, sino un bien-vivienda, es decir, un edificio ubicado de forma específica en la DESE [División Económica y Social del Espacio] " (1985:107).

Estas especificidades de lo urbano modifican la teoría de la renta agrícola, provocando el surgimiento de nuevas modalidades de renta o agudizando algunas que en la agricultura no son nada comunes. Para facilitar la comprensión de las diversas formas de renta urbana anotamos

²⁹ Como ya anotamos, para algunos investigadores del tema (Ball, Indart, Murray) toda la renta agrícola proviene de plusvalor generado en el sector.

en primera instancia un esquema, para luego desarrollarlo.³⁰

<u>Rentas urbana</u>	Correlación con <u>rentas agrícolas</u>
Rentas diferenciales por costos de producción en la construcción y/o en el uso productivo de la construcción.	Rentas diferenciales por fertilidad/ubicación del terreno.
Rentas absolutas por baja composición orgánica del capital en la industria de la construcción.	Rentas absolutas por baja composición orgánica del capital en la agricultura.
Rentas de monopolio por ubicación excepcional	Rentas de monopolio por ubicación/fertilidad excepcional.

³⁰ Seguimos de cerca la versión de Jaranillo (1985). Sobre la forma de agrupar las diferentes rentas no existe acuerdo. Topalov (1985) lo hace según sean rentas de la misma rama o como resultado de movimientos interrramales, y a su vez, diferenciando éstos según provengan de la producción o de la circulación. Una orientación similar, aunque con diferentes resultados está en Foladori (1985), donde el acento para la distinción está en el nivel de competencia para la formación del valor y de los precios. Jaranillo (1985) las divide en rentas primarias y secundarias según provengan de la producción o del uso de la construcción respectivamente. Lipietz (1985) distingue entre tributos diferenciales externos (cuando surgen de las características del suelo) de los tributos diferenciales internos (cuando surgen de inversiones suplementarias de capital). Cualquiera de estos agrupamientos requeriría una profundización que rebasa los propósitos de este trabajo, por ello hemos preferido aquí un enlistamiento no clasificatorio.

Rentas de monopolio de clase (No hay)

Rentas diferenciales por ubicación en relación al transporte/servicios del usuario de la vivienda (No hay)

Renta diferencial de ubicación por rotación del capital en el comercio/banca. (No hay)

1. Rentas diferenciales por costos de producción en la construcción y/o en el uso productivo de la construcción

Así como en la agricultura los diferentes suelos requieren más o menos inversiones de capital para lograr un producto homogéneo, según la fertilidad o la ubicación del terreno, en la industria de la construcción, aunque de manera no tan común como en la agricultura, ciertos lotes implican costos para la construcción diferentes a otros.

Las razones pueden ser varias, Topalov anota:

"El coste privado de ordenación del suelo es más bajo según si las infraestructuras (red vial, alcantarillas) ya existen...

El coste de derribo de los edificios existentes...

El coste fiscal localizado, que pesa sobre las operaciones de edificación puede generar una diferenciación espacial de las tasas de ganancia internas si aquel varía de forma sistemática, según las

zonas de la aglomeración y no está basada en los precios, rentas o beneficios propios de las operaciones. El coste localizado de la construcción puede variar también en función de las condiciones físicas particulares del terreno..." (1985:270)

2. Rentas absolutas por baja composición orgánica en la industria de la construcción

De igual forma que en la agricultura, la industria de la construcción puede tener una composición orgánica de capital menor que la media industrial. Si así fuese, podría la propiedad del suelo retener la diferencia entre valor y precio de producción apropiándose de ella bajo la forma de renta absoluta.³¹ Lipietz justifica la existencia de esta renta con los siguientes argumentos:

"La necesidad de liberar en cada ocasión una porción de terreno para reemprender el ciclo de producción del capital de construcción y de encontrar un socio para cada ocasión, hace que la firma constructora limite el uso del capital fijo al no estar segura de su capacidad de pagarlo regularmente. Al mismo tiempo, la empresa constructora tratará de elevar la parte del capital circulante (especialmente los salarios), puesto que es adelantada por el promotor. Estos son los motivos de que la composición orgánica del capital en la industria de

³¹ En Foladori (1985) se argumenta que la renta absoluta urbana se forma a partir de la renta absoluta agrícola.

la construcción sea más débil que en otras industrias de otras ramas" (1985:109-110).

3. Rentas de monopolio por ubicación excepcional

Estas rentas, al igual que en la agricultura pueden surgir si el propietario tiene un terreno con ventajas excepcionales diferentes al resto. En tal caso la renta se produce cual si fuese una obra de arte única que también tiene un precio de monopolio.

4. Rentas de monopolio de clase

La ciudad capitalista está dividida espacialmente según las clases sociales. Más allá de la igualdad aparente, de la posibilidad de que cualquier persona que tenga poder adquisitivo pueda apropiarse de un terreno o vivir en cualquier lugar, el hecho objetivo es que los diferentes niveles en el poder adquisitivo se consolidan espacialmente creando barrios residenciales de asentamiento de las clases propietarias, de barrios de asiento de reproducción de la fuerza de trabajo. Por el acceso a un lote de un barrio residencial la burguesía paga un sobreprecio, una renta, al igual que paga para ingresar a un club privado. Se trata de una renta de monopolio que surge del hecho de que la ciudad está espacialmente dividida en clases. Aunque larga, la siguiente cita de Jaranillo merece su transcripción completa:

"Conocido es que un rasgo característico de la organización social capitalista consiste en que la diferenciación de clases no se encuentra codificada

explícitamente en su estructura jurídico-política. A diferencia de otros modos de producción, donde por ejemplo, los derechos y deberes de un esclavo o un propietario, o de un señor o de un siervo, estaban nítidamente delineados, formalmente en la sociedad capitalista todos los hombres se encuentran en pie de igualdad ante la ley . Esto sin duda tiene que ver con el carácter propiamente económico del mecanismo capitalista de extracción del excedente, que no requiere acudir a la coerción abierta. Pero por supuesto, esto no elimina ni mucho menos la existencia de clases en el capitalismo. Pero exige que se creen procedimientos paralelos de explicitación de la pertenencia de clase de los distintos individuos, y de su ubicación en la escala social. El "gasto conspicuo" es uno de estos procedimientos. El tiene por objeto, más que satisfacer alguna necesidad objetiva, demostrar que se cuenta con el ingreso suficiente para incurrir en él, y evidenciar de esta manera no sólo el poder económico, sino el acceso a las consecuentes ventajas sociales y políticas que se derivan de él.

Pues bien, en el marco urbano va a existir un mecanismo similar que apunta al mismo objetivo: la segregación socio-espacial. Para evidenciar el rango social, los grupos de más altos ingresos reservan para la localización de su vivienda determinados lugares de la ciudad, con exclusión de cualquier otro grupo social. De esta manera el habitar estos lugares determinados se convierte en señal perceptible de la pertenencia a la clase privilegiada.

Ahora bien, el mecanismo de exclusión de los otros grupos sociales, y no por azar, es la renta del suelo, o más exactamente, un tipo de renta secundaria que

denominaremos *renta de monopolio de segregación*. Se trata de una suerte de impuesto privado que los miembros de las clases altas pagan por ubicarse en las localidades positivamente connotadas. Aparentemente es a cambio de nada. En realidad se paga por evidenciar la pertenencia de clase" (1985 :363).

Como también anota Jaranillo, esta renta no es exclusiva de la burguesía:

"Aunque el mecanismo de la renta de segregación lo hemos expuesto con referencia a las capas más altas de la sociedad capitalista, porque entre otras cosas allí se presenta con mayor claridad, de hecho no se limita a estos sectores sociales, sino que se extiende a los otros grupos, quienes de acuerdo al monto de sus ingresos intentan excluir en forma escalonada a los estratos con poder económico inferior: la renta de monopolio de segregación es una de las modalidades de rentas urbanas que definen más decisivamente la configuración de los precios del suelo en la ciudad" (1985:364).

5. Renta diferencial por ubicación del usuario respecto al transporte/servicios

El uso de la construcción conlleva la generación de nuevas rentas. No es lo mismo vivir en un lugar donde existen amplias posibilidades de transporte al centro y resto de la ciudad que en zonas más aisladas. Estos costes diferenciales de traslado, y de uso de servicios diversos, implica gastos desiguales para el asalariado. Los terratenientes que tienen

viviendas en zonas relativamente mejor comunicadas exigen una renta mayor, que al generalizarse obliga al consiguiente aumento salarial con el natural perjuicio para la clase capitalista. Nuevamente Jaranillo:

"Recordemos que en particular la vivienda es un bien que para poder ser consumido cabalmente debe estar enlazado espacialmente con otros valores de uso complementario: los sitios de aprovisionamiento, los lugares de reproducción colectiva de la fuerza de trabajo, y por supuesto, los lugares de empleo. Ahora bien, la heterogeneidad característica del espacio urbano determina que no todos los lugares destinados al a vivienda obrera están entrelazados de manera idéntica con los valores de uso complementarios, lo que se traduce fundamentalmente en disparidades en la magnitud de los desplazamientos que son necesarios para consumir la vivienda. De esta manera surge el hecho de que las distintas ubicaciones significan costos diferentes para apropiarse de valores de uso comparables. Esto debido a los dos puntos siguientes: la diferencia en magnitud de los desplazamientos implica, por lo general, pagos monetarios diferenciales por concepto de transporte; el tiempo diferencial empleado en los trayectos de viaje significa gastos diferenciales adicionales en las mercancías que los obreros venden, la fuerza de trabajo, algo que eventualmente puede ser traducido en términos monetarios. Si tenemos en cuenta que la vivienda es un valor de uso indispensable para la reproducción de la fuerza de trabajo, el monto que el obrero debe pagar por consumirla está incluido en el salario que recibe. Como, salvo circunstancias excepcionales, el salario no se fija de acuerdo a las condiciones individuales, de cada

obrero (por ejemplo, de acuerdo a donde vive cada uno de ellos) sino a las condiciones generales, la magnitud con la que el precio de la vivienda contribuye al salario incluirá no sólo el valor condensado en la construcción misma, sino una magnitud con la que el precio de la vivienda contribuye al salario incluirá no sólo el valor condensado en la construcción misma, sino una magnitud adicional correspondiente al gasto en que la generalidad de los obreros deben incurrir para enlazar su vivienda con los valores de uso urbano complementarios" (1985:365).

"...es el propietario jurídico de la tierra, con su poder de retención sobre el lote, quien podrá exigir al obrero una cantidad de dinero -que excede el valor de la construcción misma- equivalente a la diferencia en el costo de consumir la vivienda en su lote, con respecto a lo correspondiente a los lotes más desfavorablemente situados dedicados a la vivienda obrera. La afluencia en el mercado de otros obreros demandantes de vivienda se encargará de obligar al obrero que quiera ubicarse en los lugares mejor situados a desprenderse de esta suma en favor del terrateniente..." (1985:366).

"Nos encontramos, pues, ante una fuente potencial de enfrentamientos entre los capitalistas industriales y los propietarios urbanos, quienes tienen intereses encontrados frente al costo de reproducción de la fuerza de trabajo" (1985:366).

6. Renta diferencial por rotación del capital en las actividades comerciales y bancarias

En la formación de la masas de ganancia entra en juego, una vez determinada la tasa de plusvalor, el volumen de capital invertido y la velocidad de rotación del capital. Cuando un comerciante, y lo mismo puede considerarse para las actividades financieras en general, tiene una ubicación privilegiada (en el centro de la ciudad, en una zona de gran tránsito, de alto poder adquisitivo, etc.) su capital rotará más rápidamente que la media. Pero, como esta mayor rotación del capital se deberá en gran medida a que utiliza un espacio fijo y determinado en la división espacial de la ciudad, el terrateniente propietario del lote considerará que le corresponde dicha masa de ganancia diferencial que proviene de ventajas de localización. Jaranillo lo expone así:

"...nos encontramos ante el hecho de que existirán algunos lugares en la ciudad en los cuales la función de intercambio de mercancías se desarrolla con mayor eficiencia. Los comerciantes allí instalados podrán hacer rotar su capital con mayor celeridad y, por lo tanto, podrán atraer, con una inversión similar, una mayor cantidad de plusvalía que sus competidores. Esta disparidad no puede ser eliminada por los capitalistas, ni el carácter privilegiado de los lugares positivamente asignados puede ser reproducido a voluntad. Se reúnen así las condiciones para el surgimiento de una renta diferencial: una ganancia extraordinaria, cuya base escapa del control del capital. El propietario de aquellos terrenos que están cobijados bajo el privilegio de esta asignación social, podrán exigir toda la ganancia que exceda la remuneración normal del

capitalista comercial que quiera operar en su predio. La competencia entre los capitalistas comerciantes asegurará la conversión de esta ganancia comercial extraordinaria en renta" (1985:361).

La conclusión de estas diversas formas de renta es su aglutinamiento en la práctica, como un tributo único . De manera que el alquiler que empíricamente se cobra en un predio (o el precio del mismo) incluyen o pueden incluir todas estas modalidades de renta. Un mismo lote va a provocar el surgimiento de una renta cuando se urbanice, otra cuando se construya, otra según el uso que se le de al predio, y otra dependiendo de los impuestos y los servicios que sobre el lote recaigan. La expresión de Lojkine de "rentas en cascada" (1973) es ilustrativa de este proceso.

VI. INCIDENCIA DE LA RENTA DEL SUELO EN LA PROVISION DE L A CONSTRUCCION

Es conveniente volver sobre el hecho de que la renta influye en todos los aspectos de la provisión de la construcción, no importa la modalidad con que se construya. El tener que derivar una parte del capital dinerario para pagar el suelo implica de por sí tener que reducir la magnitud destinada a la construcción propiamente dicha. En este sentido la calidad de la construcción merma por efectos del pago de la renta (o precio del suelo). Y la calidad de la construcción se manifiesta no solamente en los materiales, que tienden a abarataarse, sino también en el espacio habitable que se reduce constantemente; en la fuerza de trabajo ocupada en la industria de la construcción que incurre en mayores riesgos y una ocupación más eventual; y en los métodos de producción en general que deben abarataarse en la misma medida en que crece la renta.

Por cierto que según la modalidad de la construcción la renta juega un papel diferente. No es igual cómo actúa sobre una empresa constructora o un promotor inmobiliario que construye para especular que sobre una producción cooperativa de vivienda. Pero el hecho de que actúe en forma distinta según la modalidad de la producción no debe hacernos perder de vista el carácter social de la renta. La renta actúa como socializador de la urbanización; de manera que los elementos que eventualmente puedan incrementar la renta del suelo, como son las inversiones suplementarias de capital sobre la misma superficie, el aumento de los costos de producción, el incremento de las diferencias sociales dentro de la ciudad, la generalización de las actividades comerciales y de

servicios y su concentración, etc., aumentan la renta y el precio del suelo en la ciudad en su conjunto, aún cuando en forma desigual. Por ello las alternativas de construcción paralela a la construcción capitalista (construcción para especulación o bajo contrato) se ven sujetas inevitablemente al movimiento de las rentas generales. Tanto la propiedad privada de la tierra y de la edificación como la producción mercantil de la construcción conlleva la acción de las leyes de la renta del suelo urbano aún a aquellas áreas donde las formas de propiedad o producción no sean nítidamente capitalistas.

Si prestamos atención a la provisión de la construcción en su conjunto, veremos que se trata de una de las ramas de actividad económica en el capitalismo donde se presentan dos características que le dan un matiz propio a las actividades que allí se desarrollan: a) la participación sustantiva del Estado en prácticamente todas las fases de la provisión de la construcción; y, b) la persistencia de la producción por contrato.

Si hacemos a un lado la construcción para actividades productivas (que dentro de una ciudad son notoriamente menos), una parte importante de la provisión de la construcción tiene que ver con lo que se conoce como la reproducción de las condiciones generales de la producción capitalista. El sistema capitalista que se basa en la relación de producción que se establece entre el capital y el trabajo asalariado utiliza al Estado para apoyar la reproducción de esas relaciones. Apoyarlas en el sentido de administrar tareas que la burguesía no asume individualmente, como son la represión sobre la clase obrera, la defensa de la propiedad privada, el ordenamiento de un modo de vida urbano

que requiere de una estructuración espacio-temporal, vías de comunicación y locales de almacenamiento, la salud y la educación de la clase obrera. Todas estas actividades que incluimos en la reproducción de las condiciones generales de la producción capitalista requieren de espacios contruidos para desarrollares: cuarteles, delegaciones policiales, de bomberos, juzgados, cárceles, tribunales, ministerios, asentamientos municipales, calles, alumbrado público, parques, hospitales, escuelas, puertos, etc. De manera que sea directamente en la construcción, sea indirectamente mediante el financiamiento, de las reglamentaciones, impuestos, etc., el Estado interviene en todas las fases de la provisión de la construcción.

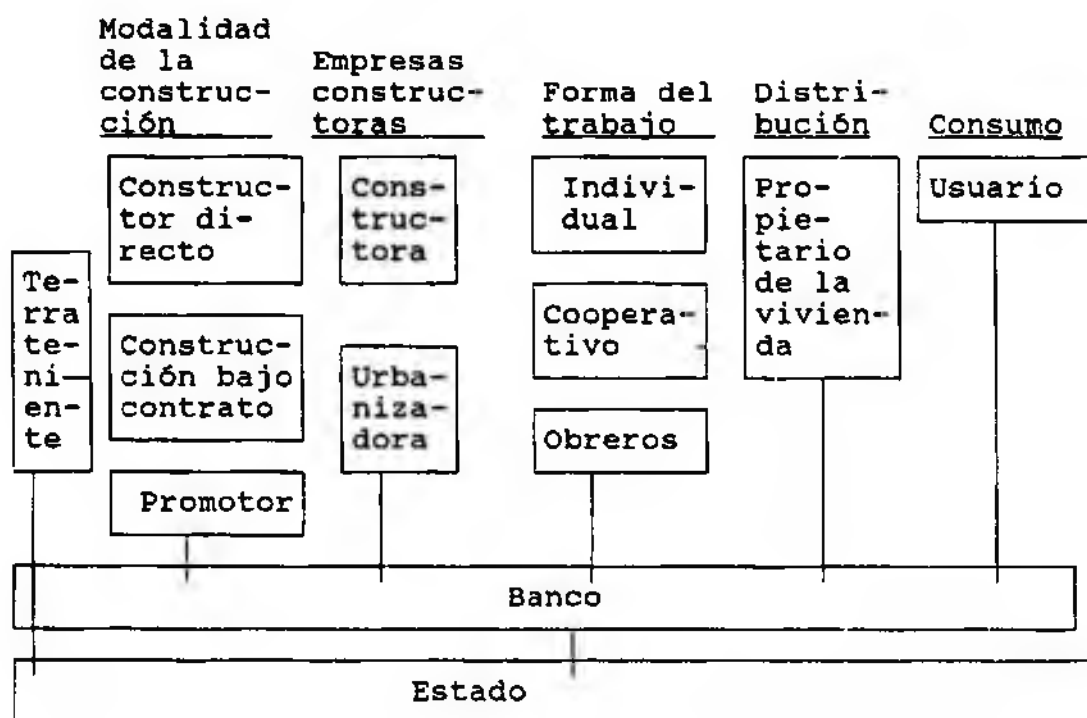
También es característica de la provisión de la construcción la persistencia de la producción de edificios bajo contrato. Esta modalidad de construcción por encargo no ese la común en cualquier otra mercancía, donde se produce para la venta sin que el productor tenga la mercancía vendida de antemano. Por cierto que en la medida en que se generaliza el capitalismo también se amplía la producción de construcción para especular; pero la peculiaridad de que la vivienda o el edificio en general esté ubicado en un determinado lugar de la división social del espacio, y que esta ubicación tenga tanta o más importancia (en los servicios y el comercio es decisivo, así como en la vivienda suntuaria) que la construcción que sobre dicho espacio se realiza, hace que la producción por encargo perdure.

La participación del Estado puede incrementar la renta si en lugar de disminuir las diferencias mediante medios de comunicación y reglamentaciones de edificación los deja librados al movimiento del mercado. También puede apropiarse

de una parte de la renta mediante impuestos diferenciales a la propiedad inmobiliaria, impuestos a la herencia, de construcción, etc. O bien puede influir con las reglamentaciones facilitando que algunos agentes se apropien de la renta en lugar de otros; por ejemplo modificando reglamentaciones de construcción que facilite la especulación, orientando líneas de crédito a promotores, pavimentando calles en determinadas zonas, instalando alumbrado, agua corriente, teléfono, transporte público, etc.

Por su parte la persistencia de la producción bajo contrato mantiene a la industria de la construcción más dependiente de los vaivenes del mercado y el acceso a los créditos al tiempo que hace privar la inestabilidad de la fuerza de trabajo ocupada. Por lo demás tanto la forma especulativa como bajo contrato de producción de mercancías priorizan el paisaje individual sobre el de la ciudad en su conjunto lo que agudiza la división clasista de la ciudad y el deterioro de la calidad de vida.

Al pasar de las implicaciones generales de la renta sobre la construcción a la incidencia particular según la modalidad de producción vemos que la renta actúa con mayor fuerza en unos casos que en otros. El gráfico que sigue busca identificar los principales agentes que intervienen en la provisión de la construcción.



Estos diversos agentes pueden, en algunos casos, estar concentrados en una misma persona o empresa, o bien tener un mayor grado de desagregación. A su vez la construcción puede tomar básicamente tres modalidades: producción directa (individual o cooperativa), producción bajo contrato (donde el propietario del terreno contrata una empresa que le construya), o producción para especular (donde se producen edificios o casas que se ponen a la venta). Según cada una de estas modalidades la renta actúa en forma diferente.

En las dos primeras, en la construcción directa y en la construcción bajo contrato la renta no juega, directamente, papel alguno en la producción. Se supone que el propietario de la futura edificación ya saldó cuentas con el terrateniente, de manera que si se trata de una construcción bajo contrato, la empresa constructora obtiene la ganancia

empresarial exclusivamente.

En el caso de la producción para especular es donde la renta actúa directamente. Allí determina los métodos de construcción, de modo de abaratarla. Además como su mayor beneficio puede provenir de la captación de la renta, es fundamental una relación estrecha con el Estado, para agilizar trámites, evadir inspecciones, conocer de antemano proyectos de urbanización, incidir sobre las licitaciones, etc. Es común encontrar una estrecha vinculación entre altos funcionarios de los ministerios de obras públicas o vivienda y niveles gerenciales de compañías constructoras. También estas empresas constructoras o promotores inmobiliarios tienden a salvar la barrera de la renta comprando terrenos hasta llegar a tener amplias superficies en la ciudad, y poder especular con la oferta de suelo.

Por último debemos señalar un hecho sobre el que Ball (1985d) llama la atención, y es que, a diferencia de otras ramas de inversión de capital donde la ganancia comercial y la ganancia industrial están separadas en agentes diferentes, en la construcción no existe, por lo regular, comerciantes netos que compren edificios terminados para poner a la venta. Lo normal es que la misma compañía constructora o promotora sea la vendedora. De esta forma obtiene la ganancia industrial como productor y la ganancia comercial como vendedor. Pero esto trae aparejado un grado de flexibilidad mayor ante el movimiento del mercado. En determinados momentos le convendrá construir y no vender, en otros vender y no producir.

CONCLUSIONES

Cuando nos enfrentamos al problema de la vivienda no basta pensarlo en términos de oferta y demanda. Tampoco es suficiente discutir las modalidades de producción de la construcción. Existen además una serie de peculiaridades que se desprenden de toda inversión de capital en el suelo, como medio de producción natural, heterogéneo y monopolizable. Estas relaciones sociales particulares dan origen a la renta del suelo.

La inversión de capital en el suelo provoca una serie de contradicciones que podemos sintetizar en: a) elevar el precio de la construcción, b) disminuye la ganancia media capitalista, c) la búsqueda de captar la renta por parte del capitalista individual se convierte en un aumento de la renta contra la clase capitalista en su conjunto, d) la renta puede crecer con precios de la construcción decrecientes, crecientes o estancados, e) la renta puede convertirse en un obstáculo para incorporar nuevas tecnologías a la producción.

En el caso de la renta urbana, esta puede provenir de diversos factores. Básicamente: a) del suelo como objeto del proceso de la industria de la construcción, de allí se deriva la renta diferencial y eventualmente la absoluta; b) de los espacios exclusivos puede surgir una renta de monopolio; c) de ser la ciudad asiento de una sociedad clasista se deriva la renta de monopolio de clase; d) la ciudad como asiento de la fuerza de trabajo genera una renta diferencial por ubicación; por último, e) la ciudad como asiento de actividades comerciales y de servicios genera una renta diferencial por desiguales velocidades en la rotación del capital.

Estas diferentes rentas se consolidan como un sólo pago en cada lote, y ejercen distinta influencia según la modalidad de construcción de que se trate, acelerando o entorpeciendo el proceso de acumulación de capital, obligando también al surgimiento de nuevos agentes en el proceso de provisión de la construcción.

BIBLIOGRAFIA

Ball, Michael

- 1985 *La renta diferencial y el papel de la propiedad del suelo.* En: Martínez Pardo et. al. **Estudios sobre la renta del suelo.** Comunidad de Madrid. España.
- 1985a *Coming to terms with owner occupation.* **Capital & Class** No. 24. CSE. London.
- 1985b *The urban rent question.* **Environment and Planning.** Vol. 17. London.
- 1985c *Housing analysis: time for a theoretical refocus?* Mimeo.
- 1985d *Class relations and the labour process in the construction industry.* Mimeo.

Barran, J; Nahum, B

- 1985 **Batlle, los estancieros y el imperio británico.** **Un diálogo difícil 1903-1910.** Tomo 2. Ediciones de la Banda Oriental. Montevideo.

Banco Hipotecario del Uruguay

- 1981 **Líneas de crédito.** BHU. Montevideo.

Coordinadora de Vivienda Popular. (COVIP)

- 1985 **Plan Nacional de Vivienda Popular.** Covip. Montevideo.

Derycke, Pierre-Heri

- 1983 **Economía y planificación urbanas.** Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid.

Foladori, Guillermo

1984 *La renta diferencial del suelo y su relación con la tasa media de ganancia. Ensayos.* División de estudios de posgrado. Facultad de Economía. UNAM. México.

1985 *Valor y renta del suelo.* Maestría en Sociología Rural. Universidad Autónoma de Chapingo. México

Foladori, G.; Melazzi, G.

1988 *Economía de la sociedad capitalista.* Ediciones de la Banda Oriental. Montevideo.

Frey, J; Manzanilla, H.

s/f *Discusión en torno a la teoría marxista de la renta de la tierra. Urbana.* Instituto de Urbanismo. Universidad Central de Venezuela. Caracas.

Harvey, David

1974 *Class-Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution.* Regional Studies No. 8. EEUU.

Indart, Gustavo.

1990 *The formation and transformation of market value: a note on Marx's method.* History of Political Economy. No.22. Duke University Press. EEUU.

Jaranillo,

1985 *Estudios sobre la renta del suelo.* Comunidad, Madrid.

Lenin, V.I.

1961 *Una gran iniciativa. Obras escogidas en tres tomos.* Tomo III. Progreso, Moscú.

1977 *El programa agrario de la socialdemocracia en la primera revolución rusa de 1905-1907. Obras completas.* Tomo XIII. Akal. Madrid.

Lipietz, Alain

1985 *Una versión marxista de la renta del suelo urbano.* En: Martínez Pardo. *Estudios sobre la renta del suelo.* Comunidad, Madrid.

Lojkine, J.

1973 *¿Existe una renta del suelo urbano?* *Economía Política* No. 10. México.

Marx, Karl

1971 *Formas que preceden a la producción capitalista.* Varias ediciones.

1975 *El capital.* Tomo I. vol. 1. Siglo XXI. México.

1975 *Teorías sobre la plusvalía.* Cartago. Argentina.

1981 *El capital.* Tomo III. Vol. 8. Siglo XXI. México.

Murray, Robin

1975 *Valor y teoría de la renta.* En: Capraro, H; y Foladori, G.(comp) *Estudios sobre la teoría de la renta del suelo.* Universidad Autónoma de Chapingo. México.

Patrón, Rosario.

1986 *Ponencia al IIa. reunión del comité técnico de ALIDE*. BHU. Montevideo.

PSOE

1982 *Política de vivienda del PSOE*. Pablo Iglesias. Madrid.

Topalov

1985 *Sobreganancias y rentas del suelo en la ciudad capitalista*. En: Martínez Pardo. *Estudios sobre la renta del suelo*. Comunidad, Madrid.

Vaz Ferreira, Carlos

1918 *Sobre la propiedad de la tierra*. Barreiro y Ramos. Montevideo.

Vergopoulos, Kostas

1975 *Capitalismo disforme. El caso de la agricultura en el capitalismo*. En: S. Amin y K. Vergopoulos. *La cuestión campesina y el capitalismo*. Nuestro Tiempo. México.