



FACULTAD
DE ARQUITECTURA
PLANEAMIENTO Y DISEÑO
UNR

CENTRO UNIVERSITARIO ROSARIO
DE INVESTIGACIONES
URBANAS Y REGIONALES

CUADERNOS DEL
CURDIUR

CUADERNO Nº 17:

"La renta urbana: consideraciones generales
para su estudio"

Arq. Oscar BRAGOS.
Rosario, 1986.

CITE ESTE TRABAJO SI LO USA COMO REFERENCIA

1. RENTA URBANA Y AMBIENTE CONSTRUIDO

En un trabajo anterior se dice que la vivienda es uno de los aspectos básicos o elementales que contribuyen a la caracterización y clasificación del tejido urbano (1). Aparece el problema de la vivienda como uno de los puntos nodales a resolver, y a tener en cuenta en el estudio del proceso de construcción de la ciudad. Esto es así, en el primer caso, por la demanda aún insatisfecha y, en el segundo, por la magnitud que representa la superficie construida con tal fin respecto a la superficie total de la ciudad.

De acuerdo con esto último se puede plantear entonces la siguiente hipótesis: de acuerdo a las modalidades de la construcción de la vivienda depende la totalidad del proceso de construcción de la ciudad, desempeñando en esto un rol muy significativo el estado, directamente a través de políticas de inversión y financiación, o, indirectamente, a partir de la política económica general con sus derivaciones en la industria de la construcción.

Si bien no es objetivo de este artículo desarrollar la hipótesis planteada, cabe señalar que para iniciar el análisis del complejo problema de la vivienda corresponde, en primer lugar, distinguir los distintos submercados de la vivienda (es decir el origen o ubicación social de la demanda), la modalidad de la construcción en relación con los distintos submercados, teniendo en cuenta las disposiciones de los distintos organismos del estado y el rol de las empresas constructoras e inmobiliarias, y la financiación por parte del estado y/o entidades financieras de la construcción y adquisición de viviendas. Del juego de estas fuerzas resultan las características de la industria de la construcción de viviendas, que Secchi sintetiza en: a- incapacidad de satisfacer la demanda, b- aumento vertiginoso de los precios absolutos y relativos de la vivienda y del suelo edificable y su incidencia en el sistema económico, y c- intervención del operador público incidiendo sobre la oferta y los precios (2). Subyace, en las relaciones entre estas fuerzas, el problema de la renta urbana que condiciona el accionar de los "actores", y a su vez dichas acciones favorecen, alienta, o no, la formación de nuevas áreas de rentas.

En el trabajo mencionado en el primer párrafo se enuncia sumariamente los aspectos que imprescindiblemente deberán ser tenidos en cuenta para el estudio del proceso de construcción de la ciudad: a- el tejido (división de la tierra, edificado, usos), b- la normativa, c- los agentes intervinientes, y d- la renta urbana, en su carácter de mecanismo estructurante de la ciudad, y, por lo tanto, de su proceso de crecimiento.

Partiendo de la hipótesis de que la relación entre el capital y el ambiente construido, verificable a través de los mecanismos de la renta, constituye la dinámica organizadora y estructurante del proceso de construcción, interesa para el análisis

profundizar en el conocimiento de las modalidades de la renta del suelo en relación con el espacio urbano y, por lo tanto, con la normativa, ya que "el tema del suelo, elemento soporte fundamental del desarrollo urbano, constituye un punto de partida indiscutible para comprender la lógica de la estructuración del espacio urbano en el capitalismo" (3). Y esto es así ya desde los orígenes de la ciudad industrial: "si se desea encontrar un común denominador a las diversas manifestaciones del crecimiento urbano en las ciudades inglesas solamente cabe identificarlo, probablemente, en el papel decisivo y autónomo de orientación que desempeñan la propiedad del suelo y el mercado urbano edificativo ..." (4). Incluso en autores del siglo pasado cuyo interés era exclusivamente la urbanización como arte, se asegura que sólo es posible entender el problema del crecimiento y de las limitaciones que se imponen en el trazado de las ciudades con un sentido artístico a partir del suelo: "con tan grande aglomeración en un punto, sube enormemente el valor del terreno y no está al alcance del propietario ni del municipio, eludir sus consecuencias, por cuyo motivo en todas partes efectúan parcelaciones y aperturas ... esto depende naturalmente del valor del solar y tirado de la calle, el cual no es susceptible de alterarse por ordenanzas, y menos aún por razones estéticas" (5). Esta caracterización de las ciudades inglesas respecto al papel que juega el suelo -la propiedad y la división del mismo- en el proceso de construcción puede extenderse sin riesgo de equívocos a las ciudades alemanas, francesas e italianas, e incluso a las argentinas: Dellapaolera, Farengo y Guido, autores del Plan Regulador y de Extensión de Rosario, advierten acerca del fraccionamiento del área rural en lotes que luego son subastados a precios muchos más elevados que el precio de la tierra rural dando origen a extensas periferias en las ciudades de Buenos Aires y Rosario (6). Es decir que aparece la necesidad de llegar a explicar la conformación de la ciudad, particularmente en lo referido a la construcción de la vivienda y el equipamiento colectivo, a partir de la consideración de la renta como categoría de análisis, teniendo en cuenta además, entre otros aspectos, los instrumentos urbanísticos utilizados en determinado momento histórico.

2. LA RENTA URBANA: EL ENFOQUE NEOCLASICO Y EL ENFOQUE MARXISTA

A partir de la lectura de trabajos elaborados por distintos autores dentro del enfoque neoclásico se evidencia que en general todos se refieren al problema de la renta desde el punto de vista de la localización geográfica y de la accesibilidad, explicando sólo parcialmente lo que en definitiva, como se verá más adelante, es solamente un tipo de renta: la renta diferencial. Esto se observa claramente en el modelo que elabora Wingo para explicar la distribución de los usos del suelo en relación al transporte, teniendo en cuenta para ello la demanda del transporte, las características tecnológicas de los medios de transporte, los costos de transporte

según distancias y tiempos, el sistema de rentas de localización, y las modalidades de la demanda espacial de los individuos (para uso residencial). Parte de la asunción de que todo trabajador trata de maximizar sus ingresos netos, y por lo tanto reducir los costos de traslado entre su lugar de trabajo y la vivienda. De esta manera elabora el concepto de renta de posición, que es entendida como "... los ahorros anuales en costos de transporte comprados con los costos de localización más elevados" (7). Isard (8) tiene un planteo similar respecto a lo que sería la renta diferencial. Para él el precio de un suelo urbano depende de varios factores: distancia efectiva al centro, accesibilidad del sitio de clientes potenciales, número de competidores, sus localizaciones, intensidad con la cual disputan sus rentas, y la proximidad a tierras destinadas a usos complementarios. En la misma orientación se encuentra Stuart Chapin afirmando que "el precio del suelo en el mercado varía, entre otras cosas, según el tipo de área funcional donde está situado dentro de la estructura general de usos del suelo y según sus relaciones con otros terrenos dentro de un mismo tipo de áreas de usos" (9). Un planteo más profundo había hecho ya con anterioridad Hoover, quien también habla de la renta de posición: "en general para los usos de la tierra en sectores comerciales urbanos los gastos de transporte son el factor importante para decidir el sitio, y el terreno se alquila, se vende y se compra tomando como base solamente sus ventajas desde el punto de vista de la posición" (10). Pero no se queda solamente en explicar, aunque sea sólo parcialmente, la renta diferencial, sino que avanza describiendo aspectos que hacen a la renta monopolista: "A medida que los límites de las diferentes ciudades se han extendido más y más, se ha reducido el rendimiento en la producción agrícola en las regiones que rodean inmediatamente las ciudades. Cuando un agricultor de una comunidad vende su tierra para subdividirla en lotes urbanos o suburbanos, muchos otros agricultores de la comunidad esperan poder vender pronto sus granjas por una suma suficientemente grande para permitirles retirarse. La psicología de la situación parece ser que la esperanza de realizar la venta es tan fuerte que existe poco interés por mejorar el rendimiento de la explotación en granjas. Lo que les interesa principalmente es ir tirando hasta que pueda realizarse la venta" (11). En este último caso se ve ~~que~~ el comportamiento de los propietarios, aspecto que en general no aparece en los planteos neoclásicos. La renta es explicada a partir de la localización del suelo y de la demanda individual por esa localización, pero en cambio nunca se hace referencia a la oferta, que no es otra cosa que la propiedad del suelo. Es decir que el enfoque neoclásico no avanza más allá de descripciones y explicaciones incompletas acerca del problema de la renta, ya que la misma es entendida como un aspecto casi puramente funcional o locacional desvinculada de las relaciones sociales. Los trabajos realizados por la corriente marxista parten precisamente de esta consideración: el estudio de la renta inscripto dentro de las

relaciones sociales.

En el análisis de la renta se parte de las siguientes premisas enunciadas por Marx: a- "la tierra no es un producto del trabajo y por lo tanto no tiene valor" (12), y b- todos los tipos de renta tienen en común "el hecho de que su apropiación es la forma económica en que se realiza la propiedad de la tierra; y que, por otro lado, la renta del suelo supone la propiedad de este" (13). Por lo tanto el carácter común de las distintas formas de rentas es el de ser "la realización económica de la propiedad de la tierra" y de la "ficción jurídica gracias a la cual distintas personas poseen en su exclusividad ciertas partes del planeta" (14). De esto es posible inferir que, siguiendo a Marx, "... la propiedad de la tierra se distingue de las otras formas de propiedad: aparece como superflua y perniciosa en cierto nivel del desarrollo económico, aún desde el punto de vista de la producción capitalista" (15).

No obstante ser el suelo un elemento natural, es decir no producido por el trabajo del hombre, hecho que implica que por lo tanto no tiene valor, la existencia de la propiedad territorial, y de los derechos que la misma presupone, determina que, en la economía capitalista, adquiera el carácter de mercancía, teniendo por lo tanto valor de uso y valor de cambio; o sea que la renta se genera a partir de la existencia de una relación social que es la propiedad territorial. Pero si bien el suelo adopta el carácter de mercancía, tiene ciertas particularidades que lo diferencian del resto de las mercancías en general, tanto en sus características físicas, como en el proceso de intercambio y consumo. El suelo es, en principio, un elemento permanente y único, que no puede ser reproducido ni trasladado. Su transacción (compra-venta) puede darse en un lapso de tiempo muy corto, mientras que su uso se da en un período considerablemente largo, además puede utilizarse para varios usos que no necesariamente son autoexcluyentes. Por otro lado, su posesión constituye la manera más segura -aunque no la más rápida y redituable- de mantener y acumular capital, permitiendo además que el propietario se apropie de los beneficios que constituyen la renta del suelo. Con esto se explica que "la renta no puede entenderse conceptualmente entonces en términos técnicos por la productividad inherente al factor tierra. Se hace necesario reconocer la existencia de relaciones sociales, históricamente dadas, para explicarla como parte del proceso de distribución de un excedente" (16).

Con el fin de poder detectar los efectos de las relaciones entre la renta del suelo y el ambiente construido corresponde analizar los distintos tipos de renta del suelo y sus "comportamientos" en relación al suelo urbano.

Respecto a la renta diferencial, Marx dice que "deriva de la fecundidad relativamente mayor de ciertos capitales aislados, invertidos en una esfera de producción, en comparación con las inversiones excluidas de esas condiciones naturales" (17). Esto significa entonces que hay dos aspectos a tener en cuenta: a- que las características naturales no son la fuente de esa sobreganancia que significa la renta, sino su base natural, y b- que no es la propiedad de la tierra la que determina

la renta, sino que aquella -la propiedad- posibilita la apropiación por parte de los terratenientes de los beneficios que se generan por menores costos de producción, debido a condiciones de fertilidad y de ubicación. Este planteo de Marx se refiere específicamente para el caso del uso agrícola del suelo, si bien él aclara posteriormente, refiriéndose a la renta sobre los terrenos para construcción, que "siempre que existe una renta, la diferencial se establece de la misma manera y sigue las mismas leyes que la renta diferencial agrícola" (18). No obstante habría algunas diferencias en cuanto a la interpretación de las rentas diferenciales I y II.

La primera forma de renta diferencial, o renta diferencial I, aparece cuando se obtienen resultados desiguales con el empleo de la misma cantidad de capital en terrenos de igual superficie. Las causas generales de la formación de este tipo de renta, en el suelo agrícola, son: a- la fertilidad de la tierra, y b- la ubicación geográfica de los terrenos. O sea que las condiciones naturales son la base de la formación de la renta. En el caso del suelo urbano, las características del suelo, en cuanto a su resistencia, y su ubicación en la ciudad, en cuanto a las preferencias locacionales, serían las determinantes de la renta. Habría que analizar cómo se considera el nivel de infraestructuración (pavimentos, redes de energía eléctrica, agua, gas, etc.) que también aparecen como un umbral para seguir construyendo con los mismos costos unitarios y margen de ganancias, según el tipo de submercado de vivienda al que se esté haciendo referencia. Por ello es que Campos Venuti dice que "el mayor factor de diferenciación no es la posición del terreno en cuanto a sus factores climáticos, históricos o panorámicos, sino la distinta densidad de servicios de los barrios, y por lo tanto, la incapacidad por parte de todos y cada uno de los mismos de proporcionar a todos los ciudadanos de satisfacer las 'libertades urbanas'" (19). A estas apreciaciones habría que agregar que son válidas en tanto se las considere en relación a los distintos submercados de la construcción de la vivienda.

La segunda forma de renta diferencial, o renta diferencial II, reconoce como base de su formación a la renta diferencial I y se origina por las inversiones de capital diferentes en los distintos terrenos agrícolas, es decir se refiere al uso intensivo del suelo. En realidad, para el caso de suelos urbanos, lo que interesa, más que la inversión de capital, es la posibilidad de obtención del mismo, a través del sistema crediticio - financiero, para su inversión en la construcción. Esto en definitiva es lo que posibilitará un mayor avance tecnológico en la construcción creando condiciones para la obtención de mayores beneficios, que en este caso son sólo beneficios empresariales que no deben ser caracterizados como rentas. En síntesis, las características enunciadas para la formación de la renta diferencial I, son las mismas que para la renta diferencial II, a las que se deben agregar las distintas posibilidades de aprovechamiento de esas cualidades según la disponibilidad de un mayor o menor capital. Es decir que al obtener un mayor aprovechamiento del suelo

por mayores inversiones de capital, las sobreganancias que se obtengan no estarán exclusivamente condicionadas por las características del suelo, pero, por la existencia de la propiedad territorial, continúan sujetas a él, y por lo tanto serán transferidas a sus propietarios. Se puede decir entonces que la renta diferencial I se forma a partir de las ventajas que surgen entre las propiedades de la tierra; mientras que la renta diferencial II lo hace a partir de las ventajas que aparecen dentro de la misma propiedad de la tierra. Es decir que "... ambas reflejan ventajas locacionales que están sujetas al monopolio de la propiedad privada" (20).

Dentro de la renta diferencial también hay que analizar las distintas posibilidades de construcción que determinan las reglamentaciones derivadas, en general, de los planes reguladores, particularmente códigos urbanos y reglamentos de edificación, y también de loteos y urbanizaciones. Los primeros -los códigos- dividen la ciudad en distritos a los que se les asigna distintos factores de ocupación total, lo que implica que, artificialmente, se crean áreas más o menos favorables para la inversión de capital. En principio se podría decir que se fijan apriorísticamente distintos "niveles de productividad" para los terrenos de un área urbanizada, lo cual determinaría la formación de otro tipo de renta no exactamente igual a la renta diferencial I. Esto indica que habría que analizar los efectos de la zonificación de la ciudad en cuanto a: qué tipo de edificación se propone para las distintas zonas, en particular el tipo de vivienda, es decir que submercados potenciales pueden determinarse a partir de los distintos índices de ocupación del suelo y otras disposiciones; en función de ello, qué tipo de "actores" aparecen en la "escena" de la construcción de la ciudad, para luego pasar a analizar en que medida la normativa incide en la formación de rentas. Es necesario analizar en profundidad si, tal como lo plantea Frey (21), las densidades de construcción, limitadas por las normas legales, que promueven la aparición de rentas pueden ser asimiladas a la renta diferencial II. También hay que considerar en este punto el papel de la normativa respecto a la conversión de la tierra rural en tierra urbana, con lo cual cambiaría la característica del suelo en cuanto a su "irreproducibilidad", ya que "es el conjunto social a escala urbana el que convierte a la tierra en algo distinto que el solo soporte material, físico de las actividades, el que la convierte en tierra urbana. La tierra urbana sería un medio de producción producido y en gran parte reproducible, por cuanto la construibilidad de un terreno puede cambiar más fácilmente que la fertilidad del suelo e igualmente pueden alterarse las condiciones de accesibilidad mediante cambios en la infraestructura y servicios de transporte" (22). Por lo tanto sería la comunidad, por ende el trabajo social, quien, a través del estado, reproduce el suelo urbano para ser utilizado por el capital individual.

Si bien el cuerpo social puede reproducir la tierra urbana, los propietarios pueden provocar su escasez, al retener sus propiedades y no incorporarlas al mercado para la edificación. Esta escasez artificial es el efecto de la denominada renta absoluta. Todo terreno, aún el de peores condiciones, produce renta, por ello la

retención especulativa de los mismos es necesaria para la existencia de la renta absoluta. Por lo tanto, la generación de este tipo de renta es consecuencia de la propiedad privada de la tierra, a diferencia de la renta diferencial que se forma por las características del suelo: "la renta diferencial posee la peculiaridad de que el terrateniente sólo se apodera de las sobreganancias que de otro modo se embolsaría el arrendatario ... La propiedad del suelo es simplemente la causa de la transferencia de una persona a otra, del capitalista al terrateniente, de una fracción del precio de las mercaderías que se convierte en sobreganancia sin que el propietario haya debido intervenir" (23). Respecto a la renta absoluta, Marx agrega que "la propiedad puramente jurídica de la tierra no da renta agraria al propietario, pero le otorga el poder de no explotar su tierra mientras las condiciones económicas no permitan una valorización que le rinda un excedente, ya sea que el suelo se utilice para fines agrícolas o para otros, por ejemplo para construcciones" (24).

La renta monopolista tiene las mismas características que la renta absoluta respecto a la renta diferencial, pero se diferencia de la absoluta en cuanto actúa a nivel individual (la propiedad de un terreno de características especiales) mientras que la absoluta se debe a las condiciones generales de la propiedad, es decir que es un fenómeno de clase, que "afecta" a todos los propietarios, por el solo hecho de serlo. (25)

Reconocidos los distintos tipos de rentas es necesario analizar su "comportamiento" dentro de la ciudad, en relación con la normativa vigente, para verificar si las disposiciones legales que se toman reafirman los mecanismos de los distintos tipos de rentas o si promueven una situación diferente respecto a las mismas, teniendo en cuenta además que "si las rentas absolutas y monopolistas son las que predominan en la determinación del valor del suelo en emplazamientos céntricos, entonces es el valor del suelo el que determina el uso; si son las rentas diferenciales las que predominan, entonces es el uso el que determina el valor del suelo" (26).

Este tipo de estudios, de aún escaso desarrollo en nuestro país, deben continuar, por un lado, para determinar quiénes se apropian de los beneficios rentísticos: los propietarios y las empresas constructoras y/o inmobiliarias; y por el otro, para determinar cuáles son sus efectos concretos en la ciudad a partir de las disposiciones de la normativa urbanística, y a partir de los distintos usos del suelo y del tipo de propiedad.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) BRAGOS, O. "El Estudio de la Ciudad Construida" sin publicar. Rosario, 1986.
- (2) SECCHI, B. "El Sector Edificación y la Propiedad del Suelo en un Proceso de Desarrollo Económico" en "El Despilfarro Inmobiliario" INDOVINA, F. (editor) Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona, 1977.
- (3) SCHTEINGART, M. "Crecimiento Urbano y Tenencia de la Tierra. El Caso de la Ciudad de México" Revista Interamericana de Planificación, vol. XV Nº 60, diciembre 1981. Pág. 168.
- (4) SICA, P. "Historia del Urbanismo. El Siglo XIX 1ª" Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1981. Pág. 77.
- (5) SITTE, C. "Construcción de Ciudades según Principios Artísticos" Editorial Canosa. Barcelona, 1926. Pág. 128.
- (6) MUNICIPALIDAD DE ROSARIO "Plan Regulador y de Extensión. Memoria Descriptiva". Rosario, 1935.
- (7) WINGO, L. JR. "Transportation and Urban Land" Resources for the Future. Washington, 1961. Pág. 64.
- (8) ISARD, W. "Location and Space Economy" The M.I.T. Press. Cambridge, Ma., 1962.
- (9) STUART CHAPIN, F. "Planificación del Uso del Suelo Urbano" Oikos-Tau S.A. Ediciones. Barcelona, 1977. Pág. 17.
- (10) HOOVER, E.M. "Localización de la Actividad Económica" Fondo de Cultura Económica. México, 1951. Pág. 107.
- (11) PURDUE UNIVERSITY "What is Happening to Agriculture in Northwestern Indiana?" Agricultural Station Bulletin 321, 1928. Págs. 42 y 43. Citado por HOOVER, E.M. op. cit. Pág. 119.
- (12) MARX, C. "El Capital. Crítica a la Economía Política" Libro Tercero "El Proceso de Producción Capitalista en su Conjunto" Editorial Cartago S.R.L. Buenos Aires, 1974. Pág. 621.
- (13) Ibidem Pág. 631.
- (14) Ibidem.
- (15) Ibidem. Pág. 620.
- (16) YUJNOVSKY, O. "La Renta del Suelo y la Configuración del Espacio y del Medio Ambiente Urbano" Revista Interamericana de Planificación, vol. XI Nº 41, marzo 1977. Pág. 86.
- (17) MARX, C. op. cit. Pág. 642.
- (18) Ibidem. Pág. 762.
- (19) CAMPOS VENUTI, G. "La Administración del Urbanismo" Editorial Gustavo

- Gili S.A. Barcelona, 1971. Pág. 29.
- (20) VIEIRA DA CUNHA, P.; SMOLKA, M.O. "Notas Criticas sobre a Relacao entre Rendas Fundiárias e Uso do Solo Urbano" Estudos CEBRAP N.º 27. Sao Paulo, 1980. Pág. 48.
- (21) FREY, J.P. et alt. "Introducción a la Teoría de la Renta" Ediciones SIAP Buenos Aires, 1980.
- (22) YUJNOVSKY, O. op. cit. Pág. 91.
- (23) MARX, C. op. cit. Pág. 745.
- (24) Ibidem. Pág. 746.
- (25) Dentro de la corriente marxista hay autores que no consideran a la renta monopolista. Campos Venuti habla sólo de dos tipos de rentas, la diferencial y la absoluta; por la caracterización que hace de la primera se podría inferir que incorpora a la renta monopolista dentro de la diferencial, aunque como se ha visto conceptualmente son distintas. (CAMPOS VENUTI, G. op. cit.) Salzano también se refiere sólo a la renta diferencial y la renta absoluta, entendiendo a la renta diferencial como un caso especial de la absoluta, producida por la mayor escasez de tierra urbanizable en óptimas condiciones. (SALZANO, E. "Rendita Fondiaria e Rendita Urbana. Ruolo dell'Edilizia Residenziale e degli Strumenti Urbanistici Attuativi". Istituto Universitario di Architettura di Venezia, ripartimento de Pianificazione Territoriale ed Urbanistica. Venezia, 1979)
- (26) HARVEY, D. "Urbanismo y Desigualdad Social" Siglo XXI de España Editores, S.A. Madrid, 1979. Pág. 196.