

---

## DISCUSIÓN EN TORNO A LA TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DE LA TIERRA

---

### I/INTRODUCCIÓN

En este artículo se presentan nuevas interpretaciones marxistas de la renta de la tierra, así como su comparación con las posiciones marxistas tradicionales.

Los objetivos del siguiente trabajo podrían resumirse de la siguiente manera:

- a/ Dar a conocer nuevas interpretaciones de los conceptos marxistas de renta, particularmente los referentes a renta "absoluta" y "monopólica". Según estas interpretaciones la renta "absoluta" no necesitaría condiciones especiales sobre la composición orgánica y podría ser de hecho considerada como una forma de renta monopólica global; siendo así, los precios de los productos dependerían estrechamente de las condiciones del mercado y no solamente de sus valores. En las aplicaciones al caso urbano, los precios monopólicos locales, que nacen de la división económica y social del espacio escaso, constituyen la base para las rentas monopólicas locales (Harvey, Edel, etc.) y son equivalentes a los precios fijados por el monopolio "discriminador" o "diferenciado" de la teoría de la competencia imperfecta.
- b/ Reexaminar las relaciones entre rentas y propiedades de la tierra. En este sentido los autores marxistas ortodoxos (Bruegel, Edel, Lipietz, Lojkine, etc.) consideran generalmente que las sobreganancias diferenciales son independientes de la necesidad de pago de la renta, y existirían incluso en el caso en que se nacionalice la tierra. En consecuencia, las sobreganancias no afectarían los precios de producción de los productos agrícolas (o urbanos) ni tampoco el proceso de acumulación del capital. A la inversa, estos mismos autores consideran que la existencia de la renta "absoluta" es el resultado de la propiedad privada del suelo, la cual podría desaparecer al nacionalizar la tierra afectando favorablemente los precios de producción y la acumulación del capital.

Trataremos de mostrar que, contrariamente a esta opinión, la forma de propiedad es un factor clave para la determinación del nivel de la renta diferencial mientras no lo es en el caso de la renta "absoluta". Ésta, dependería fundamentalmente de la oferta limitada de tierra a nivel global (de todos los usos), siendo para la tierra lo que la tasa de interés es para el crédito. En estas condiciones la nacionalización de la tierra no implicaría "una abolición de la renta —cosa que sería imposible— sino su colocación en manos del Estado" (Amin, Vergopoulos, p. 95). En los países donde el Estado es fundamentalmente capitalista, la nacionalización, pues, favorecería fundamentalmente el proceso de acumulación capitalista. En este sentido, la nacionalización de la tierra en países en vía de desarrollo, constituiría una importante victoria de los capitalistas sobre los terratenientes y el capital bancario.

## II/ RENTAS DIFERENCIALES

### 1/ Concepciones marxistas ortodoxas

Las rentas diferenciales parecen tener un peso importante tanto en el caso agrícola como en el caso urbano. Varios autores (Bruegel, Lipietz, etc.) consideran que el análisis de Marx es una simple adaptación de la teoría de la renta de Ricardo. Analizan además el origen de las rentas diferenciales clasificándolas en función de los distintos usos del suelo.

#### 1.a/ Las actividades industriales y agrícolas

Para estas actividades, las tierras presentan productividades diferenciales ya sea porque tienen fertilidades (naturales o inducidas) distintas o porque difieren en su localización (cercanía o alejamiento de los mercados). Si suponemos, como lo hace Marx, que los valores y los precios de producción están determinados por los peores terrenos, las diferencias de productividad harán que ciertos productores de la misma rama industrial (o agrícola) tengan sobreganancias. La competencia (entre productores) por los mejores terrenos hará (si existe separación entre propiedad de la tierra y del capital) que estas ganancias extraordinarias pasen a manos de los terratenientes. Examinemos por ejemplo los efectos del transporte (sector productivo para Marx) sobre la renta. Los productos situados más cerca del mercado producirán también mercancías en mejores condiciones (en menos tiempo de trabajo incluyendo el tiempo de transporte para trasladar las mercancías hacia el mercado), y aumentan (para una tecnología determinada) la productividad del trabajo considerando un nivel uniforme de salario. Se elevan también las tasas de explotación y los niveles de ganancia. Estas sobreganancias locales, en las condiciones anteriores, pasarían a manos de los terratenientes.

Marx distingue, además, dos tipos de renta diferencial, la Renta I que resulta "de las distintas productividades de inversión igual de capital sobre extensiones de tierra iguales pero de diversa fertilidad" (Marx, p. 625) o localización, y la Renta II que proviene de inversiones sucesivas de capital de distinta productividad\* en un mismo lote de tierra.

Es posible interpretar estos resultados (caso agrícola) con un gráfico sencillo basado en un enfoque marginalista de tipo ricardiano (Ball, p. 385).

Si suponemos (Fig. 1) las funciones de producción en los distintos terrenos con rendimientos crecientes y luego decrecientes para todos los factores de producción; tendremos que: las inversiones en una tierra determinada se seguirán haciendo mientras los retornos netos sean superiores a la tasa de ganancia media " $\pi$ " de la economía (se invertirá hasta  $A_m$  y  $B_2$  respectivamente en las tierras marginales y no marginales). Se maximizará así la masa (y no la tasa) de ganancia del productor, pasando las sobreganancias (en condiciones de competitividad entre productores) a manos de los terratenientes en forma de renta diferencial I y II. La competencia entre terratenientes asegurará, por otra parte, que no haya renta en la peor tierra.

\* Se refiere a la productividad decreciente del trabajo.



Las dos condiciones sobre la tierra marginal (inversión marginal de rentabilidad neta igual a cero) determinan el precio  $P_m$  del grano y la cantidad  $C_m$  de capital invertido en esta tierra. De este enfoque se deduce que:

- ii/ La renta diferencial no influye en la determinación del precio del grano sino que lo presupone. Dicho de otra manera, la renta diferencial resultaría del carácter capitalista de la producción, independientemente de la propiedad de la tierra, permitiendo ésta solamente la transformación de la sobreganancia en renta.
- ii/ La propiedad de la tierra no afecta el nivel de inversión en cada tierra y por consiguiente tampoco altera el grado de acumulación del capital. La renta "es, pues, el resultado de un simple efecto distribucional en la esfera del cambio; una apropiación de plusvalía que no tiene consecuencia en la esfera de la producción". (Ball, pág. 396).

Estas son algunas de las conclusiones que se deducen de la interpretación ricardiana de la teoría marxista de la renta. Veremos más adelante cómo, a la luz de un análisis más minucioso de la teoría de Marx, se modifican estas conclusiones.

Por ahora aceptemos este resultado y analicemos el caso urbano para señalar brevemente algunos de los problemas que surgen del análisis de las rentas diferenciales originadas por los usos no industriales del suelo urbano (residencial, comercial, etc.).

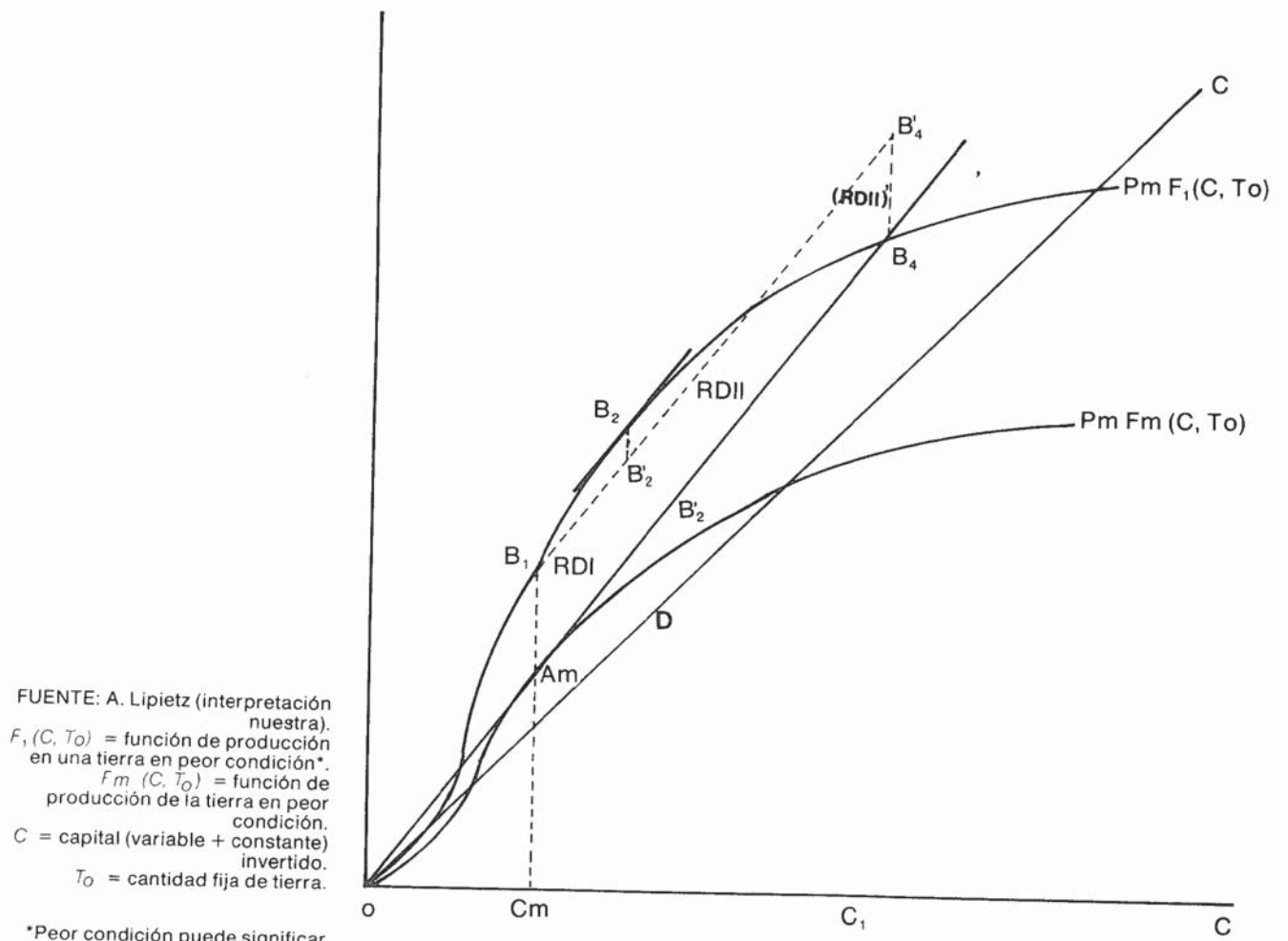
### **1.b/ Uso residencial del suelo**

Las distintas localizaciones de los residentes en la ciudad pueden también dar origen a rentas diferenciales.

Al estar más lejos de su lugar de empleo, el trabajador incurre en costos adicionales de transporte y también en pérdidas de tiempo, lo que equivale, de hecho, a una prolongación de la jornada laboral. El trabajador (Bruegel, p. 39), puede compensar estos efectos negativos, ya sea pagando una proporción más grande del salario en renta o bien viviendo en sitios de más alta densidad más cercanos a su lugar de trabajo o de los medios de transporte.

Además de estos efectos diferenciales e independientemente del hecho de que haya o no separación de la propiedad de la tierra y del capital, ambos factores (aumento de los costos de transporte y del tiempo perdido en trasladarse al lugar de trabajo) contribuyen a aumentar el valor de la fuerza de trabajo, afectando así la productividad del trabajo y la tasa de ganancia. El primer factor aumenta el valor de la fuerza de trabajo porque tiende a incluir en ella los costos de transporte y el segundo porque aumenta el valor de los productos (*i. e.* aumenta el tiempo de transporte socialmente necesario de producción de estos bienes). Sin embargo, que el salario aumente o no en forma paralela dependerá de los niveles respectivos de organización de los trabajadores y de la clase capitalista.

Figura 1



FUENTE: A. Lipietz (interpretación nuestra).  
 $F_1(C, T_0)$  = función de producción en una tierra en peor condición\*.  
 $F_m(C, T_0)$  = función de producción de la tierra en peor condición.  
 $C$  = capital (variable + constante) invertido.  
 $T_0$  = cantidad fija de tierra.

\*Peor condición puede significar menor fertilidad, peor accesibilidad, etc.

### 1.c/ Usos no productivos del suelo

Pero, ¿de dónde vienen las altas rentas que acompañan la localización de los sectores improductivos (servicios, comercios, bancos, etc.) en el centro de la ciudad?

Según Harvey<sup>1</sup> es imposible en estos casos hablar de rentas diferenciales, es decir, de rentas que resultarían de una mayor productividad del suelo, puesto que estas actividades son improductivas (*i. e.*, no generan nuevos valores). Según él, estas rentas situadas a nivel de la circulación del producto (de las ventas de los productos en el caso del comercio, de la distribución de los créditos en el caso de los bancos, etc.) conformarían algún tipo de renta "absoluta" o "monopólica".

Sin embargo, como lo señala Lojkine (p. 91), el capital invertido en estos sectores aunque improductivo, permite a sus poseedores apropiarse de una masa variable de plusvalía creada por los demás sectores. En este sentido, se podría hablar de una productividad variable (con la ubicación del capital comercial y bancario. Las ganancias extraordinarias de localización así obtenidas se transforman, en parte o totalmente (dependiendo del grado de competitividad en las actividades comerciales y/o bancarias respectivas), en rentas diferenciales.

En el caso de los bancos, por ejemplo, es evidente que la ubicación espacial es crucial para captar ahorros y proporcionar créditos, de tal forma que, por unidad de capital invertido, el volumen de plusvalía apropiada por tal o cual banco fluctuará con su localización y creará las condiciones para la existencia de rentas diferenciales.

En el enfoque marginalista, las rentas diferenciales I y II se van formando de la manera siguiente:

1/ En la tierra marginal tenemos que

$$(1) \quad \frac{P \partial F_m(C, T_0)}{C} = 1 + \pi$$

$$(2) \quad P F_m(C, T_0) - C(1 + \pi) = 0$$

Estas dos condiciones (inversión marginal de rentabilidad neta igual a  $\pi$ , y renta igual a cero) determinan, dada la tasa de ganancia  $\pi$ , el precio  $P_m$  del grano y la cantidad  $C_m$  de capital invertido en esta tierra. Estas condiciones significan también que la tasa de ganancia media es igual a la marginal, ya que en esta tierra (marginal) no hay ganancia extraordinaria (*i. e.*, renta).

2/ En las otras tierras más fértiles (Tipo  $F_1(C, T_0)$ ) se hacen inversiones (enfoque marginal) hasta que los retornos netos sean superiores a  $\pi$ . Es decir, se invierte un capital  $C$ . La venta del producto  $C_1 B_2$ , permite al capitalista recuperar su inversión inicial  $C$ ,  $D$  y realizar la ganancia media  $DB''_2$ .

Si hay competencia entre productores, la ganancia extraordinaria  $B''_2 B_2$  pasará a manos de los terratenientes. El monto de esta renta diferencial se divide a su vez en renta I ( $Am B_1 = B_2 B''_2$ , productividades distintas de



inversiones iguales de capital sobre extensiones de tierra iguales pero de diversa fertilidad o localización) y renta II ( $B'_2 B_2$ , inversiones sucesivas de capital de distinta productividad en un mismo lote de terreno).

La conclusión es que la teoría marxista ortodoxa presenta un cuadro más o menos coherente de la renta diferencial pero sin una clara relación con la teoría del valortrabajo de Marx. Porque, por una parte, la interpretación marginalista de la renta agrícola conduce, como lo veremos, a una mala interpretación de la relación de propiedad y renta de la tierra y también porque Marx, a la inversa del enfoque tradicional, diferencia la determinación de los valores de los productos agrícola e industrial.

## 2/ Un nuevo enfoque de la renta diferencial

Examinaremos a continuación otra interpretación marxista (Ball) de la renta diferencial que conduce, como lo veremos, a reformular la relación que existe entre renta y propiedad. Este nuevo enfoque proviene de un reexamen muy minucioso de *El Capital* de Marx y permitiría en principio compatibilizar la teoría del valor (teoría de las condiciones normales promedio) con las condiciones marginales (factores de producción con rendimientos variables).

Sigamos a Ball (2.a) en su interpretación de la renta diferencial agrícola.

### 2.a/ Nuevo enfoque de la teoría de la renta diferencial agrícola

En la renta agrícola se puede suponer que los precios de producción del grano están todavía determinados por la tierra marginal, pero, según Ball, son las condiciones medias (y no marginales) de inversión de capital en esta tierra las que determinan estos precios. Si, por ejemplo, la primera inversión (a la cual corresponde un precio de producción de 1.000) produce 100 quintales de grano por hectárea en la tierra marginal, entonces el precio del quintal será igual a 10. Al hacer una nueva inversión (a la cual corresponde un precio de producción igual a 1.000) se producirán, en caso del rendimiento decreciente, 80 quintales más por hectárea, el precio unitario del grano según esta interpretación será igual a  $2.000/180 = 11,1$  en vez de  $1.000/80 = 12,5$  (caso ricardiano según Ball).

Mas, si suponemos que hay libre circulación del capital sobre estas tierras y que los empresarios están dispuestos a hacer nuevas inversiones de capital mientras reciban la tasa media  $\pi$  de ganancia, entonces, contrariamente al empresario maximizador de beneficio (caso analizado en 1.a), seguirán invirtiendo (Fig. 1) desde el punto  $B_2$  en el cual la inversión marginal es igual a  $\pi$ , hasta llegar al punto  $B_4$ , en el cual las inversiones de rentabilidad menos a la media (tramo  $B_2 B_4$ ) compensan las que tienen mayor retorno (izquierda de  $B_2$ ). Invertirán por lo tanto hasta el punto donde la renta diferencial II ( $RD II' = B'_4 B_4 < 0$ ) compense exactamente la renta diferencial I ( $RD I = Am B_1 > 0$ ) de tal manera que al final no exista ninguna renta\* incluso en las tierras de menores calidades. En buena cuenta se reinvertirán las sobreganancias realizadas en estas tierras hasta que desaparezcan completamente. En estas condiciones los precios de producción serían iguales en todas las tierras.

\*/ De hecho en general no se anulará exactamente la renta sino que existirá una tendencia a su eliminación.

Este nuevo enfoque marxista de la renta diferencial conduce a consecuencias importantes opuestas a las conclusiones avanzadas en (1.a).

i/ en primer lugar sería la existencia de la propiedad privada de la tierra y el hecho de cobrar una renta lo que determinaría la existencia de una ganancia extraordinaria sobre esta tierra y no el inverso como lo sostienen en general los marxistas (Kautsky, Lenin, Edel, etc.). La necesidad de producir esta sobreganancia, obligaría al capitalista a detener sus inversiones seleccionando las de mayor rentabilidad.

En este caso la renta diferencial no resultaría del carácter capitalista de la producción, independientemente de la propiedad privada de la tierra, sino que, por el contrario, resultaría de la existencia misma de esta propiedad.

ii/ El análisis anterior significa que la propiedad de la tierra eleva una barrera a la inversión de capital. Eso significa un uso menos intensivo de las tierras cultivadas, y, para el nuevo nivel de demanda, una extensión mayor del cultivo en tierras nuevas de fertilidad menor. En otras palabras, las rentas diferenciales afectarían el grado de acumulación del capital y alterarían (harían subir) los precios del grano.

iii/ En estas circunstancias, la nacionalización de la tierra no conduciría a una transferencia de la renta diferencial hacia el Estado sino a su anulación.

**2.b/ Rentas diferenciales urbanas** El suelo urbano presenta una gran variedad de usos, su estudio es, por lo tanto, más complejo que el caso agrícola. Sin embargo, pensamos que mediante algunas modificaciones apropiadas (caso de la localización industrial por ejemplo) los conceptos de renta y las conclusiones anteriores se pueden ampliar a este caso.

Distinguiremos la localización industrial de los demás usos del suelo (comercio, oficinas, residencias).

**i/ Localización industrial**

A juicio de Ball (p. 387) y en acuerdo con la teoría del valor avanzada en la obra de Marx, el valor de cambio de una mercancía en la industria no está determinado por el proceso marginal, como en el caso agrícola, sino, por las condiciones normales de producción de esta mercancía. Más precisamente, este valor de cambio está determinado por el tiempo socialmente necesario para producir este artículo bajo las condiciones normales de producción que prevalecen en el momento. La determinación del valor consiste, por lo tanto, en un promedio sobre todas las técnicas existentes (en el momento, sin incluir necesariamente las técnicas más avanzadas (más atrasadas) que producen mercancías con un tiempo menor (mayor) que el socialmente necesario y permiten al productor realizar sobre- (sub-) ganancias.

La competencia entre productores hará a la larga que se adopten las técnicas más productivas hasta que estas nuevas técnicas sean las



dominantes en la economía, eliminando así las técnicas menos productivas. En el período intermedio, mientras coexisten simultáneamente los métodos nuevos y viejos, el valor de cambio de las mercancías representa un promedio entre el tiempo de trabajo requerido para producir el producto con uno y otro método.

Tenemos, por tanto, que, por breves períodos la producción sobre los sitios mejor ubicados representa solamente una pequeña parte de la industria, las condiciones normales de producción no serán determinadas por éstos sino por los demás. Se realizarán, por tanto, ganancias extraordinarias sobre los primeros que constituyen fuentes eventuales de renta.

Pero es probable que, a la larga, el alto grado de movilidad espacial del capital industrial propio de la dinámica del sistema capitalista, establezca las condiciones más favorables, como las condiciones normales de producción, eliminando así las empresas no competitivas y las sobreganancias locales, fuente de rentas diferenciales.

La industria por su propia dinámica anula las sobreganancias de localización y las rentas correspondientes. El elemento espacial no introduce por tanto alteración a la teoría del Valor de Marx. Este resultado de acuerdo con las observaciones empíricas (la renta pagada por uso industrial extensivo es en general muy baja) es contradictorio con los planteamientos de la teoría ortodoxa (1.a), que analiza en el mismo plano las rentas de localización industrial y las rentas agrícolas.

#### ii/ Otros usos del suelo urbano

Para los otros usos capitalistas del suelo (comercio, bancos, etc.), según el enfoque tradicional, la localización (1.c) puede intervenir de manera decisiva sobre las tasas de ganancias locales porque conduce a modulaciones en las velocidades de rotación del capital (*i. e.*, masas variables de ganancias por unidad de capital invertido), es decir, a sobreganancias locales duraderas: fuentes de renta diferenciales. De manera análoga (1.b), las localizaciones residenciales darían origen a rentas diferenciales.

Sin embargo, con el mismo tipo de razonamiento utilizado en (2.a), al haber libre circulación del capital en los distintos puntos de la ciudad, los constructores de edificios invertirán hasta el punto en que los precios de producción compensen exactamente las ventajas relativas locales. Eso significa que si tomamos por ejemplo el caso de los residentes (suponiendo los costos crecientes con la altura del edificio) las sobreganancias potenciales realizables en las tierras de mejor accesibilidad se traducirán no por mayor renta sino por mayores inversiones en estos puntos, es decir, por edificios más altos. Más precisamente, el constructor intensificará el uso del capital hasta el punto en que reciba la tasa media de ganancia sobre la totalidad de su inversión, anulando así las sobreganancias correspondientes. En este caso es interesante notar que se mantendría e incluso se acentuaría la pendiente del gradiente creciente de densidad urbana con la accesibilidad.



Sin embargo, contrariamente al caso agrícola, los precios de producción en el caso urbano serán iguales en todas las tierras, porque los edificios son heterogéneos, se venden con una determinada ubicación que proporciona también determinadas ventajas. La competencia entre los compradores implica diferentes precios de venta de acuerdo con las ventajas locales. Sin embargo, los mayores precios de venta (*i. e.*, precios de producción), corresponden no a renta y/o ganancias extraordinarias mayores sino a costos unitarios (rendimientos decrecientes en altura) mayores que la tasa de interés para el crédito.

En resumen se deduce de este nuevo enfoque que:

- i/ Las dimensiones espaciales se compatibilizan con la teoría del valor de Marx porque precisamente las localizaciones industriales (con uso extensivo) no implican el pago de una renta significativa.
- ii/ Las rentas diferenciales son producto de la propiedad privada de la tierra. El propietario, al cobrar una renta, obliga al capitalista a seleccionar las inversiones más rentables. Al frenar el uso del capital se elevan los precios de producción de los bienes necesarios, sube el valor de la fuerza de trabajo y se reduce la tasa media de ganancia de la economía (son condiciones de igual explotación) y, por consiguiente, también el grado de acumulación de capital.

Además de las rentas diferenciales que nacen de una divergencia entre precio social e individual de producción, Marx introdujo otros dos tipos de renta, la renta "absoluta" y la "monopólica", que examinaremos a continuación.

### III/ RENTA "ABSOLUTA" y "MONOPÓLICA"

#### III.A/ Renta absoluta

##### 1/ La tesis marxista tradicional

Consideraciones empíricas conducen a Marx a examinar la renta en la tierra de peor calidad. Esta renta se llama "absoluta" porque todos los otros terrenos se beneficiarán de ella por igual.

Su origen proviene de la propiedad privada de la tierra y tendría como fuente una sobreganancia de rama productiva. Las características de esta renta se especifican a continuación:

- i/ La mencionada sobreganancia existiría tanto en el caso agrícola como en el de los bienes urbanos, porque las ramas productivas tendrían una composición orgánica del capital, inferior a la composición orgánica del capital social medio. Lo que significa (Lojkin) que estas ramas producen, por unidad de capital invertido, proporcionalmente más plusvalía que las demás en promedio, de tal manera que los valores de los productos son superiores a los precios de producción (calculados a partir de la tasa media de ganancia).

ii/ **Esta condición (i)** es, sin embargo, insuficiente, porque esta sobreganancia de rama (diferencia entre valor precio de producción) puede ser eliminada por el libre juego de la concurrencia de los capitales entre ramas productivas que conducen a una igualación inter-ramas de las tasas de ganancias. En los casos agrícolas y urbano lo que impide a este mecanismo operar son los distintos obstáculos que se presentan a la libre circulación del capital entre estas esferas productivas. Uno de estos obstáculos, externo al capital, lo constituye precisamente la propiedad privada de la tierra. Mientras subsiste esta autonomía (entre propiedad del capital y de la tierra), la sobreganancia que el sector produce pasará en parte o totalmente en forma de renta “absoluta”.

Esta definición de la renta “absoluta” tiene varias implicaciones: **a/** de la condición (i) se deduce que a medida que se vayan capitalizando los sectores respectivos, también va desapareciendo la renta “absoluta”, más precisamente, como dice Marx refiriéndose al sector agrícola, si la composición media del capital agrícola fuese superior o igual a la del capital social medio, desaparecería la renta absoluta (Marx, p. 709). **b/** Como parte de la sobreganancia de rama, los precios de mercado de los productos, en condición de competitividad en la rama, no podrán sobrepasar sus valores. En efecto, la traba a la libre circulación del capital no podrá por sí sola lograr sustraer plusvalía de los otros sectores sino, a lo más, retener la plusvalía creada en el sector mismo de la producción. Más precisamente el precio de mercado del producto será comprendido entre su valor y su precio de producción. **c/** Para los clásicos del marxismo, la renta “absoluta”, contrariamente a lo que ocurre con las rentas diferenciales (1.a), es un efecto de la propiedad privada del suelo y tiene por consecuencia un aumento en el precio del producto. El peso del sobreprecio recae, dependiendo del nivel de lucha de clases, en parte en la clase trabajadora y en parte en la clase capitalista (*i. e.*, aumentan los precios de los bienes necesarios y de los salarios) afectando en este último caso negativamente los niveles de ganancia y de acumulación capitalista. Dependiendo de las alianzas de clase, el Estado podrá o no intervenir mediante políticas de tierra. **d/** De (c) se deduce que la nacionalización de la tierra anularía la renta absoluta.

## 2/ **Discusión de la tesis tradicional**

Hay numerosos argumentos que se dan en contra de la tesis marxista clásica de la renta absoluta:

### **a/ ¿Es la composición orgánica del capital, inferior a la composición orgánica del capital social medio una condición de existencia de la renta absoluta?**

El punto de partida de la discusión es precisamente la intervención del mercado (*i. e.*, la oferta y la demanda) en la determinación del precio de una mercancía producida a partir de factores (tierras, minas, ...) no socialmente reproductibles. Si mostramos que intervienen en el mercado como un elemento decisivo en la formación de estos precios, entonces la condición sobre la



composición orgánica sería arbitraria y sería la esfera de la circulación y no la de la producción la que explicaría la renta. Luego la diferencia entre rentas "absoluta" y "monopólica" sería arbitraria. Examinemos estos problemas más detalladamente. La tierra no es un producto de trabajo y por lo tanto no tiene valor pero sí tiene precio. Este precio se explica porque el sector, de una manera u otra, logra mantener o captar de otras ramas la plusvalía producida. En el primer caso la teoría tradicional habla de renta absoluta, el precio de la mercancía no puede superar su valor. En el segundo caso, donde los precios superan a los valores, se habla de renta monopólica. Esta distinción sin embargo es arbitraria porque, en nuestra opinión, el solo hecho de que el precio de una mercancía difiera de su precio de producción significa (en condiciones competitivas) que de una u otra forma interviene el mercado en su determinación.

Examinaremos las distintas opiniones que se formulan en torno a este problema.

Edel (p. 105-106), analizando minuciosamente los argumentos de Marx sobre la renta absoluta, concluye que no hay pruebas definitivas de que, al bloquear las inversiones de capital en un sector, la renta absoluta no sea superior a la diferencia entre el valor y el precio de producción de la mercancía producida en esta rama, salvo, tal vez, en el caso simplista o en que el sector considerado sea el único de la economía. Por otra parte Edel coincide con Marx solamente en el hecho de que es difícil imaginar una clase terrateniente próspera en un sistema fuertemente dominado por el capitalismo. Este argumento excluiría la existencia de rentas altas con composición orgánica alta del sector pero no excluiría que por una baja composición orgánica los precios no fuesen superiores a los valores. En estas condiciones, concluye Edel, la diferencia entre renta monopólica y absoluta sería arbitraria, se reduciría a un problema de escala. La baja composición orgánica del sector no sería más que un factor compatible con altos niveles de renta.

Vergopolus llega también a conclusiones similares, pero su crítica es más radical porque este autor se da cuenta de que Marx, a lo largo del texto va modificando su propia definición de renta absoluta hasta llegar a plantear en forma explícita consideraciones de mercado para la determinación del precio de la mercancía. "El que la renta absorba la diferencia íntegra entre el valor y el precio de producción o solamente una parte más o menos grande de ella dependerá en absoluto del estado de la oferta y demanda y de la extensión de la tierra nueva lanzada al cultivo" (Marx, p. 707). Aunque Marx insista aquí que el precio de mercado tiene como límite superior el valor, admite que el poder del terrateniente de sustraer su tierra a la explotación con el fin de obtener renta mayor está limitado por las condiciones del mercado. Luego, si el mercado interviene

explícitamente en la determinación del precio del producto, no puede limitar su nivel, como parece suponerlo Marx, a su valor. En efecto (Frey, Manzanilla y Palacios, 1976, p. 47), el terrateniente, al encarecer la tierra, puede poner freno a las inversiones extensivas de capital (extensión de sus inversiones sobre tierras nuevas) pero no puede impedir las inversiones intensivas (más capital sobre la misma tierra); Marx, por lo demás, lo señala claramente: "... una vez que el suelo se arrienda para construir en él, dependerá exclusivamente de la voluntad del arrendatario el levantar sobre el solar una casa alta o baja" (Marx, p. 709).

Dicho de otra manera, el poder económico del terrateniente está limitado por el grado de sustitución entre tierra y capital en el proceso productivo. Dependiendo de si la elasticidad de sustitución es baja o alta, el poder del terrateniente podrá ser efectivo o no.

Sin embargo, aunque la elasticidad constituya un dato en un momento dado, es de hecho una función del desarrollo tecnológico. En este sentido esta elasticidad refleja en un momento dado la lucha del capital para escapar a la necesidad de ocupar tierra extensivamente. De tal manera que las barreras al capital (levantadas por ejemplo por la tierra) revelan conflictos de clase (Edel) que pueden en ciertas circunstancias, ser sancionadas por el Estado (ejemplo de la nacionalización de la tierra).

Más precisamente, y retomando el análisis de Frey y otros (1976), se puede decir que si toda la tierra es uniforme (misma calidad sin ubicación privilegiada) y su oferta no escasea, "la búsqueda de la mayor ganancia hará que los capitalistas elijan el proceso tecnológico más barato, el que genera el menor precio unitario" (Frey y otros, 1976, p. 46). Al enrarecerse\* la tierra, con esta determinada técnica, escaseará el producto final, su precio subirá, la ganancia también, incentivando a los capitalistas (competencia) a incrementar su producción. Al productor se le presenta como alternativa, o bien cambiar de técnica, intensificando el uso del capital (*i. e.*, sustituir tierra por capital) en las tierras en cultivo, produciendo más a mayor costo (unitario) y/o bien con las técnicas vigentes y mediante el pago de una renta, adquirir nuevas tierras para el cultivo. En los dos casos el precio final del producto (uso de técnicas menos eficientes o pago de una mayor renta). El monto final de la renta pagada dependerá de la elasticidad de sustitución entre capital y tierra. Si ésta es alta (el capital es fuerte), el productor pagará una renta mínima, puesto que las nuevas tierras no le hacen falta, y podrá, sin aumentar los costos unitarios, intensificar el uso de capital y la producción por hectárea. Si, por el contrario, no se puede (existen técnicas alternativas en cantidad limitada) sustituir con facilidad tierra por capital entonces el nivel de renta encontrará su límite en el nivel de demanda del producto final. En realidad la renta se fijará en algún nivel intermedio. Este tipo de renta que llamaremos renta de "escasez" de tierra (Frey y otros, 1976) "... se mueve dentro de los límites económicos dados. Se halla circunscrito por las inversiones adicionales de capital hechas en las tierras anteriormente arrendadas, por la competencia de los productos agrícolas del extranjero, siempre y cuando se puedan importar libremente, por la competencia de los terratenientes entre sí y,

\*/ El "enrarecimiento" de la tierra se refiere a la escasez artificial de tierra provocada por el terrateniente que puede sustraer la tierra al cultivo.



finalmente, por las necesidades y la solvencia de los consumidores" (Marx, p. 703).

Podemos concluir, por tanto que, a partir del momento o existen recursos escasos y/o enrarecidos y no socialmente reproductibles (tierras, minas, etc.) entran necesariamente en juego fuerzas de mercado en la determinación de los precios de los bienes finales que pueden producir desviaciones temporales o permanentes entre los precios de mercado y los precios de producción. La evolución de estas desviaciones siguen la evolución de la oferta y la demanda en los mercados de los bienes finales.

En estas condiciones: *i/* el precio de mercado no tiene por qué seguir la ley del valor de tal modo que no se puede afirmar que el precio final del producto sea inferior a su valor. Luego, la renta de "escasez" de tierra no corresponde a una sobreganancia de rama productiva. *ii/* La renta "absoluta" producto del enrarecimiento de la tierra y de la subcapitalización del sector, no será más que un caso particular de un género más amplio: la renta de "escasez" de tierra, ya que la condición sobre la composición orgánica del capital (más baja en el sector que la del capital social medio) no es ahora necesaria para explicar la existencia de una renta sobre el terreno marginal. Es más, esta condición tiene en nuestra opinión otra función, la de mantener y/o aumentar la masa y la tasa de plusvalía en el sistema. *iii/* Que el precio del bien final sea superior o inferior al valor no constituye un criterio suficiente para diferenciar la renta "absoluta" de la "monopólica". *iv/* La escasez y/o el enrarecimiento de un solo factor de producción distinto de la tierra puede en ciertas circunstancias elevar el nivel de la renta.

Tomemos para ilustrar el ejemplo del "crédito" como factor de producción. El problema es de saber si la barrera financiera que afecta al capital productivo puede por sí sola elevar el nivel de la renta.

Las manipulaciones monopólicas del crédito en la industria de la construcción (o en la agricultura) no podrán conducir a otra cosa, siguiendo la misma línea de razonamiento anterior, que a una contracción de la oferta de construcción (o de los productos agrícolas) y a una elevación de la tasa de interés en el sector. En general y a menos que no haya paralelamente un racionamiento de tierra urbanizada (que puede resultar de un desincentivo a invertir cuando sube la tasa de interés) el enrarecimiento de construcciones no conducirá a mayores niveles de renta, sino a mayores tasas de interés y precios del producto.

Es más, dependiendo de las elasticidades de sustitución entre factores de producción, se usarán más intensivamente los demás factores (distintos del "crédito") no escasos como manera de atenuar el efecto negativo del enrarecimiento del crédito, elevando así la oferta de construcción y reduciendo el nivel de la tasa de interés. Sin embargo, al topar con otros factores no socialmente reproductibles como la tierra, las posibilidades de sustitución del crédito por este factor (tierra) puede aumentar la demanda neta\* por tierra y el nivel de la renta. Para Edel no puede producirse tal eventualidad porque ella precisamente no toma en cuenta en su análisis la existencia de factores como la tierra no socialmente reproductible, además no toma en cuenta explícitamente el

\*/ A menos que haya concentración de la propiedad de la tierra.

problema de sustitución entre factores, hipótesis que expresa en el fondo la capacidad del sistema capitalista para vencer los obstáculos (crédito, tierra, etc...) que permitan la libre circulación del capital. v/ El monopolio o, más generalmente, las imperfecciones en la organización de la industria de la construcción no contribuyen en general a elevar el nivel de la renta.

El monopolista, en efecto, contrae la oferta del producto final, reduciendo así los límites de los factores no reproductibles. Sin embargo, en el caso urbano es necesario diferenciar entre los usos del suelo. Por ejemplo, la fase monopólica de la producción capitalista (Topalov, p. 430) conduce en el caso urbano a una escasez de construcción y a un incremento de la sobreganancia de la rama. Esta sobreganancia podrá\* producir una elevación de la renta en el caso de las actividades de circulación (banco, comercio...) donde se presenta el obstáculo de la tierra, mientras no producirá ningún efecto en el caso de la localización industrial, donde (sobre todo en la fase monopolista) el Estado proporciona siempre al capital la infraestructura suficiente.

Hay también otros casos donde es necesario modificar la proposición v/. En período de auge, por ejemplo (ver Frey *et al.* 1976 —caso venezolano), *el poder monopólico de la construcción puede cambiarse con el de la tierra, produciendo mayores sobreganancias para los productores y también para los terratenientes (ver III.b).*

Hasta el momento pareciera que la esencia de la renta “absoluta” se encuentra en el poder del terrateniente para enrarecer la tierra, es decir, para sustraerla de la explotación para valorarla. Cabe sin embargo la pregunta de si efectivamente el ejercicio de este poder es una condición necesaria para la existencia de esta renta.

**b/ ¿La renta “absoluta” es o no una renta de propiedad?** Como lo dice Marx, la propiedad jurídica sobre la tierra confiere al terrateniente el poder de “... sustraer su tierra a la explotación, mientras las condiciones económicas no le permiten valorizarla, de tal modo que deje un remanente” (Marx, III, p. 702). El terrateniente podrá de un cierto modo provocar “escasez artificial de tierra (*i. e.*, enrarecer la tierra) y esperar que suban suficientemente los precios para cobrar un sobreprecio o renta (absoluta) al productor. Este sobreprecio aparece por tanto como una consecuencia de la existencia de la propiedad de la tierra. La “escasez” artificial es por consiguiente necesaria para la existencia de la renta. Luego, se tiene que concluir que esta “escasez” y la renta misma desaparecerán con la división de la propiedad y la tierra por el incremento de la concurrencia entre los pequeños terratenientes. En efecto, del razonamiento anterior se deduce que “si una pequeña elevación del precio de mercado por encima del precio de producción basta para lanzar al mercado las tierras nuevas, la renta cobrada, la renta absoluta, también será pequeña. De hecho, esta renta no sólo será pequeña, sino que se esfumará casi hasta cero” (Rey, p. 52). En una palabra, la competencia entre capitalistas maximiza el nivel de la renta, pero la competencia entre terratenientes tiende a anularla. Luego, se

\*/ Si hay, por ejemplo, enrarecimiento de la tierra.



podría deducir que este tipo de renta se desarrolla solamente en la medida en que la clase terrateniente pueda imponer, directa o indirectamente sus normas a ciertos sectores de la producción, sea porque los terratenientes tengan fuerza (concentración de tierra en pocas manos), sea (argumento empírico de Rey) por la presencia de productores precapitalistas que compiten entre sí y están dispuestos a trabajar por una tasa de ganancia menor que la media. En una palabra, el nivel de renta, según esta teoría, dependerá fundamentalmente de las formas de propiedad de la tierra y de la persistencia de relaciones precapitalistas en el sistema.

Argumentos similares a los de Rey para el caso agrícola son utilizados por Topalov en el caso urbano. Este autor clasifica los obstáculos de la propiedad territorial según las formas capitalistas (cuando el suelo constituye una base para el desarrollo de una actividad productiva) y no capitalistas de propiedad del suelo.

En el segundo caso (productores directos, pequeños comercios, propietarios ocupantes de su vivienda, propiedad pública, etc.) los propietarios no capitalistas no siguen la lógica del capital (Ley de la ganancia y/o de la renta más alta) y de una manera u otra oponen resistencia al libre acceso de la tierra, condición necesaria para la existencia de la renta absoluta urbana. En el caso del uso capitalista del suelo, sería la dinámica de la ciudad y la resistencia de los cambios de uso del suelo, es decir la resistencia a sustituir los usos "inferiores" por los "superiores", los que generan niveles de renta mayores que elevarían barreras al libre acceso del capital.

Estos factores explican sin duda alguna parte de la dinámica de la renta, particularmente en el caso de las ciudades en vías de desarrollo de altas tasas de crecimiento, donde además las relaciones precapitalistas, aun en el contexto actual, tienen un peso importante. Dichos factores, sin embargo, no pueden a nuestro juicio, por sí solos, explicar las alzas tendenciales de la renta observada en casi todas las ciudades capitalistas. El capital tiene en efecto varias maneras de evitar estos obstáculos, empezando por la división de la propiedad de la tierra (en el centro de la ciudad se van multiplicando en general con el tiempo los pequeños propietarios) y las intervenciones del Estado bajo todas sus formas (renovaciones urbanas que significan de hecho no la anulación de la renta, sino su traspaso a los sectores de la construcción). Los efectos de la propiedad son por tanto transitorios, a la larga son anulados, ya sea por las fuerzas del mercado (división de la propiedad) o bien por la intervención directa del Estado.

El alza tendencial de la tierra encuentra en nuestra opinión su explicación en el desarrollo creciente del capitalismo con su necesidad creciente de un elemento por esencia no reproductible, la tierra. La "escasez" creciente de tierra para el conjunto de los usos es el elemento fundamental que permite explicar la persistencia de la renta en el transcurso del tiempo. El problema de la dinámica de la renta consiste tanto en analizar cómo la lógica del capital va modificando las diferentes formas de propiedad (concentrada o no), como en explicar por qué la

propiedad de la tierra (como un todo) constituye un monopolio. La razón de fondo de la existencia de tal monopolio proviene del hecho de que la tierra como "determinada porción del planeta" es limitada. "En el sistema capitalista donde todos los factores de la producción y todos los bienes económicos (capital, hombres, materias primas, mercancías, etc.) son socialmente y libremente reproducibles, la tierra constituye un elemento que constituye excepción. Ni es ni extensible, ni reproducible, ni acumulable, ni siquiera inagotable. Es, en relación a otras riquezas capitalistas, económicamente hablando simplemente escasa" (Amin y Vergopolus, p. 85). Este solo hecho hace que la propiedad territorial sea un monopolio aunque pueda existir competencia entre los distintos terratenientes. Marx dice al respecto: "... la propiedad territorial presupone el monopolio de ciertas personas que les da derecho a disponer sobre determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada, con exclusión de todos los demás" (Marx, III, p. 574). Luego agrega: "... podemos decir que el monopolio de la propiedad territorial constituye una premisa histórica y se mantiene como base constante del régimen de producción capitalista...". (Marx, III, p. 575).

Podemos decir en resumen que las variaciones tendenciales (largos períodos) de la renta dependen en esencia del hecho de que la tierra constituye un recurso no reproducible cuya escasez perdura y se acentúa con el desarrollo capitalista, y que las formas de propiedad que van cambiando en el tiempo constituyen solamente circunstancias agravantes del problema.

No es el enrarecimiento (efecto que depende de la forma de la propiedad) de la propiedad lo que determina su escasez sino que al contrario es su escasez la que constituye la base de las distintas formas de propiedad. La nacionalización de la tierra, en este contexto, no significaría la anulación de la renta, aunque podría contribuir a su atenuación, sino que significaría en el caso de un Estado capitalista simplemente un traspaso de dicha renta al capital.

#### **c/ CONCLUSIONES**

La renta "absoluta", en consecuencia, encuentra su origen en la limitación relativa (respecto a los otros factores de producción) de la tierra y que en este sentido conforma antes de todo lo que llamamos en otra oportunidad una renta de "escasez" de tierra. La concentración de la propiedad que enrarece la tierra y la dificultad del capitalismo para superar el obstáculo tierra (*i. e.*, para tecnificar la rama, es decir, a aumentar el grado de sustitución de la tierra por el capital) no hacen más que explicar niveles más o menos altos de renta observados en ciertos períodos históricos. En este sentido, estas desviaciones respecto al valor promedio de la renta de "escasez" son producto de las distintas alianzas de clases que se dan en el transcurso del tiempo. Por otra parte, como lo vimos, "la renta es una posibilidad del mercado" (Amin y Vergopolus, p. 87) y como tal forma parte de la plusvalía creada por el sistema como un todo y no solamente por una rama determinada. Luego, la condición sobre la



composición orgánica (relativamente baja respecto al promedio social) del sector no es necesaria para explicar la existencia de este tipo de renta. El origen de la baja composición orgánica de ciertas ramas tiene que buscarse en la ley de desarrollo desigual de las economías capitalistas y no son necesarias para elevar el nivel de renta sino para evitar la caída de la tasa media de ganancia del sistema.

### **III.b/ Rentas de monopolio. Usos del suelo**

Las interpretaciones marxistas de la renta de monopolio (Bruegel, Topalov, etc.) coinciden en general con el hecho de que son rentas "locales" que se desarrollan principalmente sobre las tierras urbanas.

Estas rentas locales, se deben (Topalov, p. 435), en el caso urbano, a la diferenciación material y social del espacio urbano, con la condición de no reproductibilidad desde el punto de vista del valor de uso de ciertas zonas privilegiadas o discriminadas. Tal es el caso de los estratos de más altos ingresos (Todaro, p. 47) que eligen como lugar de residencia aquellas áreas de la ciudad de mayor belleza del paisaje natural y/o urbano, o bien, el caso de las minorías raciales, inmigrantes y/u otros grupos que la segregación social obliga a ocupar zonas determinadas de la ciudad (caso de los *ghettos* negros de Baltimore analizados por Harvey, 1974). En las zonas discriminadas, como en las zonas privilegiadas, los precios de las viviendas no dependerán de las condiciones de producción (*i. e.*, de los costos) sino, en el primer caso, de los requerimientos mínimos de la reproducción de la fuerza de trabajo, y, en el segundo, de la "apetencia de compra y capacidad de pago de los compradores" (Marx, III, p. 719). En ambos casos, sin embargo, tendremos un precio de monopolio transformable en renta porque la no reproductibilidad de la ubicación conduce a la no reproductibilidad de la mercancía misma (Topalov, p. 439). La condición de no reproductibilidad o de no sustituibilidad desde el punto de vista del valor de uso, es, por tanto, el elemento crucial de este análisis.

Marx, en el caso agrícola, toma el ejemplo de la viña que produce vino de calidad excepcional en cantidad limitada, generando así un precio de monopolio que conduce a una ganancia extraordinaria. Este excedente puede transformarse en renta porque la producción monopólica depende crucialmente del sitio particular. "Esta ganancia excedente, nacida de un precio de monopolio, se convertirá en renta y será apropiada bajo esta forma por el propietario de la tierra, por virtud del título que le asiste sobre esta porción del planeta, dotada de virtudes especiales" (Marx, III, p. 719).

Pero ¿por qué existen sitios privilegiados y por qué ellos no son sustituibles? Esta es la pregunta a la cual es necesario contestar si se quiere dar a la renta de monopolio alguna justificación. Que se trate de la belleza del paisaje natural y/o urbano de ciertas urbanizaciones privilegiadas, de una ubicación excepcional para el comercio, o bien de zonas discriminadas socialmente, si la tierra fuera ilimitada, no cabe duda de que estas rentas, por encima de las rentas diferenciales, no perdurarían, porque siempre con la demanda creciente sería posible en

nuevas zonas modificar la naturaleza (creación de parques, etc.), construir nuevas urbanizaciones lujosas, modificar el sistema de transporte (*i. e.*, cambiar la accesibilidad) o bien en el caso de las minorías raciales, encontrar nuevas tierras donde ubicarse. Todo eso conduce a Bruegel, con justa razón, a dudar de la importancia de tal tipo de renta, siendo poco compatible el grado de no sustituibilidad con la extensión ilimitada de tierra. Eso nos induce a pensar que la no sustituibilidad local descansa sobre un elemento más estable, más duradero, la no reproductibilidad de la tierra como un todo (*i. e.*, a nivel de todos los usos). La frontera de no reproductibilidad es ella misma función del desarrollo capitalista que logra vencer tendencial y parcialmente los obstáculos del monopolio de la propiedad territorial (tecnificación, intervención del Estado en los problemas de la tierra, etc.). Es precisamente por eso que Marx, luego de hablar de las rentas monopólicas locales que se forman como consecuencia de los precios de monopolio dice: "Y a la inversa, la renta creará el precio de monopolio cuando el trigo se venda no sólo por encima de su precio de producción, sino también por encima de su valor gracias a la traba que la propiedad territorial opone a la inversión no rentable de capital en las tierras no cultivables" (Marx, III, p. 719).

Marx reconoce explícitamente aquí que la barrera de la propiedad territorial puede conducir a precio de monopolio. Precisamente los monopolios locales descansan sobre el monopolio de la propiedad territorial como un todo. Mas, de hecho, la división social y económica del espacio urbano, fruto de la división del trabajo, determina submercados locales suficientemente aislados entre sí, como para que, a condiciones iguales (mismo uso, costo de producción, accesibilidad y ventajas locales), los precios de los productos urbanos sean distintos de una zona a otra (Frey, *et al.*, 1977). La discriminación en estos submercados implica por supuesto su no reproductibilidad y ésta a su vez una limitada oferta de tierra a nivel global, de la misma manera que el monopolio "discriminador" de la teoría neoclásica presupone la existencia de un monopolio global en la venta del producto. El aislamiento entre submercados puede verse reforzado por diferencias locales de las mercancías ofrecidas (paisaje excepcional, viviendas con mejor terminación, etc.). De todos modos la jerarquización de los espacios residenciales condicionados por las exigencias objetivas (Topalov) de la reproducción de los grupos sociales correspondientes, creará, sobre la base de un espacio limitado y no reproductible en su globalidad, las condiciones para elevar las ganancias extraordinarias por encima de las rentas diferenciales. Estas ganancias extraordinarias locales que dependen del desarrollo de las fuerzas productivas (tecnificación y nivel alcanzado por la lucha de clases) y de la "apetencia de compra y capacidad de pago de los compradores", podrán en ciertas circunstancias transformarse en parte o totalmente en rentas monopólicas.

Tomando en cuenta las rentas monopólicas a nivel a tierra y de la lucha intensiva que se da entre las distintas fracciones de clase para ocupar ciertas porciones del suelo urbano (división social y económica del



espacio) podemos afirmar que la ciudad constituye el lugar ideal para que se desarrollen rentas monopólicas. Estas últimas constituyen de hecho modulaciones locales de lo que llamamos renta de "escasez" de tierra (*i. e.*, renta en la tierra marginal o renta monopólica global). La renta de "escasez" (y/o de "enrarecimiento") es a la tierra lo que la tasa de interés es al crédito. Sin embargo, es necesario comprender que la "escasez" de tierra tiene un significado relativo, pues la limitación natural de la tierra a nivel de todos los usos no es absoluta sino relativa al nivel de desarrollo de las fuerzas productivas. En el contexto de la teoría del valor esta noción de "escasez" constituye en sí una relación social que la distingue, por tanto, de la noción utilizada en la teoría neoclásica.

La limitación de tierra a nivel global conduce a una jerarquización de los usos del suelo en función de la necesidad y capacidad de pago del usuario y no solamente (consultar Frey y otros, 1980) de las ventajas (objetivas o no) relativas de localización (rentas diferenciales). Los usos que generan más renta desplazan a los demás; el uso industrial sin embargo escapa a esta lógica, gracias a la intervención directa del Estado capitalista que proporciona siempre la infraestructura necesaria para el desarrollo de estas actividades.

En lo que se refiere a las actividades de circulación, (bancaria o comercial) ellas pagarán, además de las rentas diferenciales (que tienen su origen en las sobreganancias que surgen de la rotación más o menos rápida del capital bancario o comercial con la ubicación), una renta por ocupar el suelo escaso (y/o enrarecido). El nivel de esta renta dependerá fundamentalmente del grado de solvencia de sus usuarios.

En cuanto a los usos residenciales (Frey *et al.*, 1977) el sector solvente de la población se jerarquiza por niveles de ingresos y exigencias de reproducción de los distintos estratos de la población (*i. e.*, la elasticidad de la demanda). En período de crecimiento acelerado de la ciudad, cuando la renta sube violentamente, puede ocurrir (caso de Venezuela durante el *boom* petrolero a partir de 1974), si las capas pobres no obligan al Estado a intervenir, una expulsión masiva de ellas hacia los lugares periféricos de la ciudad. Estos estratos pobres escapan así a la necesidad de pagar una renta alta, pero pierden los beneficios de los equipamientos colectivos (el salario indirecto como lo llama Preteceille). Además, alargan por lo general su día de trabajo (con largo tiempo de transporte) sin ninguna compensación salarial, lo que significa un aumento del grado de explotación de la fuerza de trabajo.

En la fase capitalista monopólica, el monopolio bancario y el de la construcción, aceleran la dinámica de los usos del suelo urbano, la escasez de viviendas y urbanización se hacen más agudos, los alquileres y/o precios de las viviendas suben sin que necesariamente suba la renta de la tierra (los productos urbanos, edificios, urbanización, etc., pueden escasear independientemente de los factores de producción). Sin embargo, en período de auge económico, el aumento de la demanda puede conducir a una escasez (Frey *et al.*, 1977) general de todos los factores de producción que frena la entrada de nuevas empresas en ciertas industrias (*i. e.*, se acelera el proceso de centralización de capital

en estas ramas) reforzando así el carácter oligopólico de estas ramas productivas. Es precisamente lo que ocurría en el caso de la industria de la construcción en Venezuela estos últimos años, en estas circunstancias aumentaron las sobreganancias de los capitalistas (y de los intermediarios) y subieron simultáneamente la renta del suelo urbano (Frey *et al.*, 1978).

### II.c/ CONCLUSIONES

En resumen, el conjunto de rentas examinadas hasta el momento (absoluta, monopólica, etc.) distintas de las diferenciales son de una manera u otra de tipo monopólico. Tienen su origen en la limitación relativa\* de la tierra a nivel del conjunto de todos los usos, es decir, todas son formas de lo que llamamos renta de "escasez" de tierra y dependen del estado del mercado de los productos que utilizan la tierra como factor de producción, asumiendo valores específicos (rentas de monopolio locales) en los distintos submercados locales.

Ahora bien, en base a esta escasez "natural" relativa de tierra, la lógica de la acumulación del capital va imponiendo formas de propiedad que van cambiando con el tiempo, modulando así la renta de "escasez" transformándola en lo que podríamos llamar rentas de "enrarecimiento" de tierra para recordar que la escasez "natural" puede ser modificada por el cambio en las formas de propiedad.

Ahora bien, pese a que la propiedad de la tierra urbana se vaya dividiendo tendencialmente, la renta urbana (y/o las ganancias extraordinarias captadas en el proceso de producción urbano) sigue subiendo porque la acumulación capitalista necesita cada vez más espacio. La limitación relativa de este factor aparece entonces como un producto del capitalismo. La división de la propiedad corresponde de hecho no tanto a la eliminación de la renta sino que siguiendo la lógica del capital, a un traspaso cada vez mayor de esta renta de capital.

### III CONCLUSIONES

La interpretación marxista de la teoría de la renta sufrió cambios substanciales en el transcurso de estos últimos años. Estos nuevos aportes modifican, entre otras cosas, las conclusiones habituales relativas a políticas de tierra.

En primer lugar la interpretación marxista ortodoxa de la renta diferencial que coincidía con las conclusiones de la teoría marginalista, ha sido substancialmente modificada al reexaminar minuciosamente la obra de Marx. Con esta nueva interpretación, la renta diferencial II es susceptible de provocar efectos opuestos a la renta diferencial I. Al no tener barreras a la inversión de capital, el productor seguirá invirtiendo en los mejores terrenos hasta nivelar su tasa de ganancias a la media. La renta diferencial no resultaría por lo tanto de una sobreganancia preexistente y redistribuida, sino de la separación entre la propiedad de la tierra y la del capital. Al cobrar una renta en las mejores tierras el terrateniente obligaría al capitalista a realizar una sobreganancia y a seleccionar las inversiones más rentables. En estas

\* Relativa al nivel de desarrollo de las fuerzas productivas.



condiciones las rentas diferenciales influyen en el proceso de acumulación de capital y en el valor de cambio de las mercancías.

Si estas hipótesis son exactas, la nacionalización de la tierra fortalecerá fundamentalmente el proceso de acumulación de capital y también en ciertos casos (clase trabajadora organizada) podrá ayudar al mejoramiento de las condiciones de vida de los trabajadores.

En segundo lugar, la separación entre renta "absoluta" y "monopólica" de Marx, aparece a la luz del análisis como arbitraria. La renta absoluta no tiene como base una sobreganancia de rama sino que son las condiciones de mercado sobre los productos finales de consumo los que determinan su nivel. Luego la condición sobre la composición orgánica de la rama no es necesaria para su existencia. La descapitalización del sector de la construcción (relativa a otros sectores industriales)\* no crea por tanto una condición favorable a la existencia de la renta "absoluta" sino permite a lo sumo evitar una caída de la tasa media de ganancia de la economía.

La tierra, como factor no reproductible y socialmente escaso, constituye la base de las rentas monopólicas. Es necesario distinguir entre renta monopólica a nivel global (por el conjunto de los usos) que llamaremos renta de "escasez" de tierra (renta en la tierra marginal) y las rentas monopólicas "locales" que surgen del aislamiento relativo de los distintos submercados y surgen en el caso residencial de las exigencias de reproducción de los distintos estratos sociales. La propiedad privada de la tierra no parece constituir una condición necesaria para la existencia de este tipo de renta, aunque pueda ayudar a empeorar (restringir) considerablemente la oferta de tierra, incrementando así el nivel de la renta.

Por otra parte, la tendencia a la subdivisión de la propiedad privada de la tierra, tanto en el sector urbano como en el sector agrícola, obedece a la lógica de la acumulación de capital. Su objetivo no es anular la renta sino permitir su transferencia en proporción creciente hacia el capital.

En breve, la renta diferencial podría ser eliminada con una alianza apropiada de clases entre capitalistas y trabajadores (a través del Estado) en contra de los terratenientes, nacionalizando por ejemplo la tierra. Pero de la misma manera que la nacionalización del crédito no eliminaría la tasa de interés, la nacionalización de la tierra no podría eliminar la renta de "escasez" (o "enrarecimiento") de tierra, aunque podría atenuar sus efectos evitando el enrarecimiento (ficticio) de la tierra. Tampoco esta política eliminaría las rentas monopólicas locales con el agravante de que la lucha de los usuarios para ocupar las distintas tierras puede crear división

\*/ La descapitalización de la rama sería atribuible a las características de la producción y venta de los bienes urbanos en relación a los demás. El peso de estas características dependen del momento histórico y es posible que descienda a medida que se eleva el nivel tecnológico y la organización de la sociedad (Frey *et al.*, 1980).

(EdeI) perjudicial en el seno de la propia clase trabajadora (ejemplo de las ventajas proporcionadas a los obreros de ciertas empresas estatales en relación con los trabajadores del sector privado).



---

## BIBLIOGRAFIA

- 1/ S. AMIN y K. VERGOPOULOS, *La cuestión campesina y el capitalismo*, México, Nuestro Tiempo, S.S., 1974.
  - 2/ M. BALL, "Differential Rent and the Role of Landed Property", en *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. I, Nº 3, 1977.
  - 3/ I. BRUEGEL, *The marxist Theory of Rent and the Contemporary City: A Critique of Harvey, Political Economy and the Housing Question*, Londres, Conference of Socialist Economists, Londres, Abril, 1975.
  - 4/ M. EDEL, "Marx Theory of Rent: Londres, Conference of Socialist Economists, Londres, Urban Applications", en *Birkbeck Discussion Paper Nº 38*, multigrafiado 1975.
  - 5/ Jean-Pierre, FREY, Hugo MANZANILLA, L.C. PALACIOS, *Introducción a la Teoría de la Renta*, Buenos Aires, Ediciones SIAP, 1980 (en prensa).
  - 6/ J.P. FREY, *Papel del capital promocional y de la renta urbana en la oferta de viviendas. El caso de Caracas, los últimos 5 años, 1973-1977*, Caracas, Instituto de Urbanismo, U.C.V. 1977.
  - 7/ J.P. FREY, R. INFANTE, H. MANZANILLA, *La problemática de la renta urbana en Venezuela*, en *Urbana Nº 1*, Caracas, enero de 1980.
  - 8/ D. HARVEY, *Social justice and the city*, Londres, Edward Arnold, 1972.
  - 9/ D. HARVEY, "Class, Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution", en *Regional Studies*, Vol. 8, 1974, p. 239-245.
  - 10/ A. LIPIETZ, "Le Tribut foncier urbain", en *Documents et recherches d'économie et socialisme*, París, Maspero, 1974.
  - 11/ J. LOJKINE, "Y-a-t'il une rente foncière urbaine?", en *Espaces et société*, Nº 2, marzo de 1971.
  - 12/ K. MARX, *El Capital*, México, Fondo de Cultura Económica, 1975.
  - 13/ P.P. REY, *Las alianzas de clases*, México Siglo XXI, 1975.
  - 14/ R. TODARO, La renta de la tierra: algunos antecedentes teóricos, En *EURE*. Vol: V, julio 1978, Nº 15.
  - 15/ C. TOPALOV, "Surprofits et rentes foncières dans la ville capitaliste", en *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol. I, Nº 3, 1977.
-

