



2ej
00161

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

LA RENTA DE LA TIERRA Y SU PAPEL
EN EL PROCESO DE URBANIZACION.

T E S I S

PARA OBTENER EL TITULO DE
MAESTRO EN ARQUITECTURA
(URBANISMO)

P R E S E N T A

ARQ. EFTYCHIA BOURNAZOS MARCOU

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

México, D. F. 1990



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



2ej
00161

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

**LA RENTA DE LA TIERRA Y SU PAPEL
EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN.**

T E S I S

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
MAESTRO EN ARQUITECTURA
(URBANISMO)**

P R E S E N T A

ARQ. EFTYCHIA BOURNAZOS MARCOU

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

México, D. F. 1990

INDICE

	Pág.
LA RENTA DE LA TIERRA Y SU PAPEL EN EL PROCESO DE URBANIZACION.	
INTRODUCCION	1
 1ª P A R T E	
I. TEORIA GENERAL DE LA RENTA DE TIERRA AGRICOLA	4
1. ¿QUE ES LA RENTA DE LA TIERRA?	4
2. ORIGEN Y EVOLUCION HISTORICA DE LA RENTA DE LA TIERRA	5
3. LA TEORIA OBJETIVA DEL VALOR O TEORIA DEL VALOR - TRABAJO. LA TEORIA DE LA RENTA COMO PARTE DE LA TEORIA DEL VALOR	9
a. LOS FISIOCRATAS	9
b. LOS CLASICOS	10
4. LA TEORIA SUBJETIVA DEL VALOR Y LOS NEOCLASICOS	15
5. TEORIAS CLASICAS DE LA RENTA DE LA TIERRA BASADAS EN LA TEORIA OBJETIVA DEL VALOR	18
a. LA TEORIA RICARDIANA	18
b. LA TEORIA MARXISTA	20
i) La renta diferencial	21
ii) La renta absoluta	23
iii) La renta monopólica	29
6. LA TEORIA NEOCLASICA DE LA RENTA	31

	Pág.
II. LA RENTA DE LA TIERRA EN EL CONTEXTO URBANO	33
1. EL CONCEPTO DE LA RENTA URBANA	33
a. TEORIA NEOCLASICA	34
b. TEORIA MARXISTA	37
i) La renta absoluta	38
ii) La renta monopólica	39
iii) La renta diferencial	41
2. RENTAS INTRA-E INTERSECTORIALES Y SU RELACION CON LOS CLASICOS TIPOS DE RENTA	42
a. ESTUDIO DE LA RENTA URBANA A NIVEL INTRASECTORIAL.....	42
LA RENTA DIFERENCIAL	42
b. LA COMPETENCIA INTERSECTORIAL Y LAS RENTAS QUE GENERA	43
i) Los neoclásicos	43
ii) Modelo de T. A. Broadbent sobre la renta urbana basado en la teoría marxista	44
iii) Crítica al concepto marxista de la renta diferencial. El componente absoluto	49
iv) La teoría neoclásica y el componente absoluto	51
3. LA INFLUENCIA DEL MONOPOLIO DE LA TIERRA EN LA FORMACION DE LOS PRINCIPALES TIPOS DE RENTA ...	55

2ª P A R T E

III. EL PAPEL DE LA RENTA DE LA TIERRA EN EL PROCESO DE URBANIZACION. EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO	56
1. ¿PORQUE EL MERCADO DE LA TIERRA FUNCIONA BAJO LAS REGLAS DE LA COMPETENCIA MONOPOLICA?	57

	Pág.
2. LA RENTA COMO ELEMENTO RACIONALIZADOR DE LOS USOS EN EL ESPACIO	63
3. NUEVO MARCO TEORICO	65
a. LA RENTA ABSOLUTA URBANA	65
b. LA RENTA MONOPOLICA URBANA	66
c. LA RENTA DIFERENCIAL URBANA	67
i) El componente competitivo	67
ii) El componente absoluto	68
4. EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO	70
a. EL PROCESO DE LA MONOPOLIZACION DEL ESPACIO	70
b. EL PAPEL DE LAS RENTAS GENERADAS POR EL MONOPOLIO Y LA CRISIS URBANA	74
c. POLITICAS URBANAS Y RENTA DE LA TIERRA.	80
i) El caso de los Programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra	83
ii) Crítica y Evaluación	89
d. LA INFLUENCIA DE LOS DIFERENTES REGIME- NES DE PROPIEDAD EN LA RENTA DE LA TIERRA	92
IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS	95
V. APENDICE	104
VI. BIBLIOGRAFIA	114

INTRODUCCION

Los factores que inciden en la formación de las ciudades son innumerables. Uno de los más significativos, a nuestro juicio es la renta de la tierra.

A través del presente estudio se pretende aportar ciertos elementos básicos que ayudarán al entendimiento del complejo, pero definitivo, papel que juega la renta en el proceso de urbanización.

La premisa fundamental alrededor de la cual se desarrolla este trabajo es el origen social (y no natural) de la renta que se debe a la existencia de la institución de la propiedad privada de la tierra y forma un monopolio social. Por otro lado la tierra se caracteriza por un monopolio natural debido a su escasez y a su índole de bien indispensable para cualquier actividad humana y no sustituible por ningún otro.

Bajo estas condiciones el mercado de la tierra estará dominado por la competencia monopólica por parte del sector de propietarios. Ellos serán entonces los que provocan una oferta artificial de terrenos, según las condiciones económicas generales. Las rentas que inciden de manera decisiva en el proceso urbano, serán determinadas por éste poder monopólico, ya que se convierten en instrumentos de distribución de los usos en el espacio.

El tipo de rentas consideradas por la teoría neoclásica, representan, según nuestra opinión, rentas de menor importancia que se dan solamente en casos excepcionales, cuando rige la libre competencia en el mercado de la tierra.

En el contexto económico, político y social de los países en vías de desarrollo gran parte de los graves problemas urbanos tiene su raíz en la problemática del suelo y en especial el de la maximización de su renta por parte del sector de los propietarios que ven la tierra como una importante fuente de riqueza. Este sector social incide en el empeoramiento de la problemática de escasez de vivienda de bajo costo a través de las operaciones especulativas. El sector llamado popular, que representa en la mayoría de los casos alrededor de un setenta por ciento de la población total urbana, es el que se ve directamente afectado ya que no posee ningún medio para acceder al mercado formal de este bien con el alto nivel de precios.

La relación de los intereses contradictorios de estos dos sectores se refleja en las políticas urbanas formuladas por el estado, que juega un papel conciliador para evitar confrontaciones abiertas que podrían perjudicar la estabilidad política y social.

El desarrollo del presente trabajo se realiza de la siguiente manera:

En la primera parte se hace un análisis crítico de las principales teorías sobre la renta referentes al espacio agrícola, que se representan por las dos corrientes básicas, la clásica y la neoclásica con sus respectivos representantes, Smith Ricardo y Marx de las primeras y Von Thunen de las segundas.

A continuación se aborda el problema en el contexto urbano con el análisis de las teorías surgidas de los estudios de la renta agrícola, llegando a la conclusión de que el poder monopólico de la propiedad privada influye en la formación de todo tipo de rentas, incluso en aquellas supuestamente

debidas a la competencia pura.

En la segunda parte se profundiza sobre el papel del monopolio en la formación de las rentas urbanas y se formula un marco teórico propio con sus respectivos tipos de renta.

Acto seguido se realiza un primer intento de aplicar éstas conclusiones teóricas al caso de la Ciudad de México a través del análisis crítico de las políticas de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Finalmente se aborda el problema de concretar ciertas propuestas que a corto plazo podrán frenar y controlar la influencia negativa que ejerce la renta urbana regida por el monopolio, en el proceso de urbanización.

1ª P A R T E

I. TEORIA GENERAL DE LA RENTA DE TIERRA AGRICOLA

1. ¿QUE ES LA RENTA DE LA TIERRA?

Bajo la palabra renta, en términos generales, se entiende la cantidad de dinero que se paga por el derecho de usar una cosa no propia, tomada en préstamo, la cual se debe devolver a su propietario después de un tiempo acordado, en su misma forma física⁽¹⁾.

En la terminología económica y jurídica la palabra renta se emplea para definir el pago realizado por una persona a través del cual se le concede el derecho de usar la tierra ajena⁽¹⁾.

A lo largo de la historia existieron varios economistas que se interesaron por estudiar la naturaleza de la renta de la tierra. Las teorías desarrolladas estudian la definición de la renta y buscan descubrir la razón de las ganancias o pérdidas de los diferentes grupos sociales a través de su pago, así como de formular estrategias para defender los diversos intereses involucrados en la apropiación de la renta.

La definición del economista David Ricardo (1772-1823) se considera clásica: "Renta es la parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de los poderes originales e indestructibles del suelo"⁽²⁾.

(1) F., ZANORA, Tratado de Teoría Económica, F.C.E., México 1984.

(2) D., RICARDO, The Principles of Political Economy and Taxation, Richard Irwin, Inc. Homewood, Illinois, 1963, p. 29.

2. ORIGEN Y EVOLUCION HISTORICA DE LA RENTA DE LA TIERRA

Las diferentes teorías sobre la renta de la tierra reflejan en una primera instancia las relaciones socioeconómicas existentes en cada momento histórico. En otras palabras el origen de la renta tiene un carácter primordialmente social.

Adam Smith (1723-1790), economista inglés, se expresa claramente al respecto cuando afirma que "tan pronto como toda la tierra de cualquier país se convierte en propiedad privada, los terratenientes como todos los demás hombres, gustan de cosechar lo que no sembraron, y exigen una renta aún por lo que ella produce naturalmente. La madera de los bosques, el pasto de los campos, y todos los frutos naturales de la tierra, que cuando ésta es de propiedad común cuesta al trabajador solamente la molestia de recogerlos, llegan a tener un precio adicional fijado en ellos. Entonces él tiene que pagar por el permiso de recogerlos; y debe de dar al terrateniente una porción de lo que con su trabajo recoge y produce. Esta porción, o lo que viene a ser lo mismo, el precio de ella, constituye la renta de la tierra, y forma en el precio de la mayor parte de las mercancías, un tercer componente"⁽³⁾.

La primera forma bajo la cual aparece la renta de la tierra, durante la época que la agricultura era la principal actividad económica, fue la renta en especie, que formaba parte del sobreproducto del agricultor "pagado" al propietario. Esta actividad se realizaba al margen del mercado, bajo el dominio de los valores de uso.

(3) A., SMITH, An Inquiry Into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, Eversman's Library, Dent and Sonn, Book One, Chapter 6., London, 1933.

En una segunda etapa la renta en especie se convierte en renta en forma de dinero. Ahora el campesino tiene que vender primero sus productos en el mercado para poder pagar al propietario la renta correspondiente. La economía mercantilista se transforma en economía monetaria. Las características principales de esta nueva forma de renta son: su cantidad se mantiene fija por largos períodos y sigue siendo independiente del movimiento de los precios del mercado y por lógica de los ingresos del agricultor, el cual se ve beneficiado con el alza de los precios del mercado.

El primer cambio fundamental que experimenta la naturaleza de la renta de la tierra surge con la introducción del sistema capitalista de producción que convierte a la tierra como al resto de los productos, en mercancía⁽⁴⁾. Bajo éstas condiciones la inversión de capitales en la agricultura debe producir la ganancia media igual que en el resto de los sectores de producción. La evolución histórica de ésta última forma de renta, la renta capitalista, sucedió en grandes rasgos de la siguiente manera⁽⁵⁾:

En la Edad Media aparece por primera vez el mercado de productos agrícolas que está relacionado con el desarrollo de las ciudades. El sistema de abastecimiento patrimonial que existía hasta entonces, se desplaza por el surgimiento de los primeros mercados territoriales que predominan en Gran Bretaña a mediados del siglo XV. En estos mercados los precios de venta de los productos difieren todavía mucho entre sí, reflejando las condiciones locales de relativa abundancia o penuria de

(4) La tierra se considera como una posibilidad para invertir capital y debe generar la ganancia promedio de todos los sectores.

(5) El recorrido histórico que sigue se basa en datos tomados de E. MANDEL, Tratado de Economía Marxista, ERA, México., 1975.

la producción.

A partir del siglo XVI empieza el desarrollo de los grandes mercados metropolitanos que se ubican en los centros urbanos, como Londres y París, que concentran una parte considerable de la población nacional, y se convierten en grandes centros de consumo de los productos agrícolas provenientes no nada más de la región inmediata, sino de partes más lejanas.

Con el tiempo las regiones metropolitanas que representan los primeros consumidores, se convierten en reguladores de precios de los productos a nivel nacional. Las regiones cercanas a estos centros venden sus productos con mayor utilidad que las regiones lejanas, ya que estas últimas tienen que incorporar en su precio los gastos de transporte a los centros de consumo.

En una tercera etapa, durante el período de un siglo, los mercados metropolitanos se transforman en mercados mundiales de cereales. Los centros urbanos atraen no solamente el trigo necesario para su propio consumo, sino todo el trigo destinado para la exportación. Junto a este fenómeno surge un cambio en la política alimenticia, según la cual se trata de asegurar por todos los medios un abastecimiento suficiente de productos a cualquier precio, ya que es indispensable alimentar a una clase trabajadora urbana que sostiene la economía nacional. Por otro lado la racionalización en la producción agrícola aumenta la productividad y hace necesario un capital mínimo para la explotación agrícola.

La aplicación de este análisis al medio urbano exige diferenciar el capital necesario en la agricultura de los capitales utilizados en la industria y el comercio. Mientras

que en la industria todos los factores materiales de producción pueden producirse y reproducirse, como la maquinaria y la mano de obra, en la agricultura el elemento material básico de producción, la tierra, se da en forma limitada y no reproducible. La tierra representa un monopolio natural caracterizado por su escasez. Por otro lado, en el caso de la industria, los capitales pueden entrar y salir libremente de una esfera de producción a otra. En cambio en la agricultura la propiedad de la tierra se convierte en una barrera para la inversión, prohibiendo el acceso a ella si no se paga una renta. Esta situación representa el segundo monopolio que caracteriza a la tierra, el de la propiedad privada*, un monopolio de carácter social.

Concluyendo: este breve recorrido histórico muestra claramente que el origen de la renta de la tierra está en las condiciones socioeconómicas específicas y en particular en el modo y relaciones de producción de una sociedad o grupo social determinado.

* Ver apéndice.

3. LA TEORIA OBJETIVA DEL VALOR O TEORIA DEL VALOR-TRABAJO. LA TEORIA DE LA RENTA COMO PARTE DE LA TEORIA DEL VALOR.

El concepto del valor representa uno de los elementos básicos de las teorías económicas formuladas por los llamados objetivistas o clásicos. Este concepto se refiere a una medida objetiva o una base común, sobre la cual se realiza el intercambio de los bienes de un sistema económico dado, bajo la forma del valor de cambio, el llamado precio.

Las investigaciones de los economistas representantes de esta escuela se dirigen hacia el descubrimiento de las reglas fundamentales bajo las cuales funciona el sistema capitalista, y llegan a la conclusión básica de que la actividad del intercambio de diferentes mercancías entre los individuos, resulta ser uno de los mecanismos primordiales del sistema económico. El conjunto de las reglas bajo las cuales se realiza este intercambio dentro de un sistema económico, forma la ley o la teoría del valor.

a. LOS FISIOCRATAS

Los Fisiócratas con sus principales representantes Quesnay (1694-1774) y Mirabeau (1715-1789) se consideran como los iniciadores de esta escuela, aunque no llegan a formular una ley del valor.

Ellos son los primeros en considerar las leyes económicas como leyes objetivas, independientes de la voluntad humana, aunque obedientes solamente a un orden natural. Ubican, por primera vez, la creación de un excedente social o producto neto en la esfera de la producción y no en el proceso del intercambio, como sostenían hasta entonces los mercantilistas. Reconocen la calidad de trabajo productivo de crear un producto de un costo mayor a la suma de los costos empleados para su

producción, aunque sostienen que esto sucede solamente en el sector agrícola.

Afirman que la diferencia que hace productiva a una actividad en comparación con otra no proviene del trabajo, sino de la fertilidad de la tierra que es un don natural, ya que el mismo trabajo aplicado en la industria resulta estéril. Así el trabajo se vuelve solamente el medio para obtener el excedente social que ofrece la naturaleza en forma de los productos agrícolas.

Según los fisiócratas la renta de la tierra es la forma monetaria de este excedente que representa el único excedente verdadero que se obtiene en una sociedad.

Sin embargo en la teoría de los fisiócratas no encontramos una ley del valor, ni una teoría sobre la renta de la tierra. El valor se plantea en términos físicos y la renta surge, de manera análoga, de un factor natural (la tierra) y no económico, y se determina por el nivel de los precios de los productos que son considerados como dados y presupuestos en el sistema de producción. Por consiguiente no existen argumentos que expliquen el origen de la renta y su relación con el valor del producto.

b. LOS CLASICOS

La teoría de los fisiócratas es perfeccionada por los representantes de la escuela clásica, como Adam Smith, David Ricardo y Carlos Marx, con la premisa básica de que toda fuente de valor es el trabajo.

El primero que formula de manera sistemática una teoría de valor-trabajo e identifica el valor de las mercancías con

la cantidad de trabajo incorporado en ellas, es Adam Smith (1723-1790), en su obra "La Riqueza de las Naciones"⁽⁶⁾.

De sus planteamientos surge la pregunta, que Smith no logra contestar, de como se define el valor de similares mercancías producidas en diferentes tipos de tierra de distinta fertilidad en donde se aplicaron diferentes cantidades de trabajo⁽⁷⁾.

El gran economista, sucesor de Smith, David Ricardo (1772-1823),⁽⁸⁾ dió la siguiente respuesta: el valor de la mercancía será definido por la cantidad de trabajo total, directo e indirecto, invertido para su producción bajo las peores condiciones, como baja fertilidad de la tierra o desventajosa localización respecto al mercado. En otras palabras entre todos los "valores" de una mercancía producida en diferentes tierras, Ricardo define como bueno el valor más alto. De esta manera el resto de las tierras, mejores que la peor, que requieren menos trabajo para la producción de la mercancía generan un exceso de ganancia. Esta "plusganancia" es según Ricardo la cantidad que se apropia por el terrateniente en forma de renta.

El mismo autor sostiene que el trabajo en sí también posee un valor, un "precio natural" el cual rige los salarios y se basa en el trabajo necesario para producir los satisfactores para la subsistencia del trabajador. De esta manera el trabajo consumido en la producción se convierte en la única medida objetiva del valor de cambio.

(6) A., SMITH, op. cit.

(7) K., MARX, Teorías sobre la Plusvalía, tr. española por W. Roces, F.C.E., México, 1987:

(8) D. Ricardo, op. cit.

Sin embargo Ricardo, según su sucesor Marx (1818-1883) (9), confunde el concepto del valor con el del precio. Por un lado reconoce que las mercancías se venden a precios que solo son aproximadamente iguales al valor del producto, pero no llega a definir la formación de estos precios. Por otro lado afirma que el valor de una mercancía, o la cantidad de cualquier otra por la que se puede intercambiar, depende de la cantidad relativa de trabajo que es necesario para su producción, y no de la retribución más o menos elevada pagada por el trabajo.

Marx, sucesor de Ricardo que se ocupó de esta problemática, reconoce la aportación del último por ser el primero en destacar la relación estrecha existente entre la teoría del valor y la teoría de la renta. Sin embargo Marx subraya el error básico que comete Ricardo en generalizar las condiciones de la producción capitalista necesarias para la generación de la renta como supuestos válidos para todo momento histórico, cayendo así en la equivocación de formular una teoría general del valor partiendo de una teoría parcial de la renta, que se da únicamente bajo ciertas condiciones sociales, como la institución de la propiedad privada de la tierra. En otras palabras Marx llega a detectar la principal cualidad de la renta que es su carácter social y no natural (10).

La importancia que da Marx en las relaciones sociales específicas se refleja también en su definición según la cual el valor social* de una mercancía, y no el individual fijado por cada

(9) K. Marx, op. cit.

(10) K. Marx, *The Poverty of Philosophy, The Twentieth Century Press, London, 1900.*

* Ver apéndice.

uno de los capitales, se mide por la cantidad del trabajo socialmente necesario* (necesario bajo condiciones medias de productividad) para su producción.

Respecto al problema de la distinción entre valor y precio* Marx introduce el nuevo concepto de la plusvalía* la cual identifica como la diferencia positiva entre el valor de la fuerza de trabajo* y el valor creado por la misma.

Según el mismo autor el valor de un producto se determina por el trabajo socialmente necesario para su producción, pero este valor no es igual a su precio, como sostenía Ricardo. El precio de producción*, es el precio que obtienen las mercancías en el mercado capitalista y consiste en el capital adelantado para su producción aumentado por este capital multiplicado por la tasa media de ganancia*.

Este precio se fija a través de la competencia existente en el mercado. Cuando el precio se encuentra por debajo del valor del producto significa que la cantidad de trabajo realizado para su producción fue mayor que la cantidad de trabajo socialmente necesaria y cuando el precio está por encima del valor entonces se consumió menos trabajo que el socialmente necesario.

Visto de otra manera, cuando la oferta de un producto supera a la demanda, significa que para su producción se ha consumido más trabajo humano que el socialmente necesario en este momento histórico y provoca que el precio del mercado descienda por debajo del precio de producción, y viceversa. Así que la ley de la oferta y la demanda no es más que una manifestación de la misma ley del valor.

* Ver apéndice

Para Marx la transformación de valores a precios⁽¹¹⁾ se da a través de la competencia entre los capitales. En una rama de producción las diferentes mercancías tienen valores distintos dependiendo de la capacidad del capital invertido. Así si la mercancía se vendiera a un precio igual a su valor habría diferentes ganancias en cada sector debidas a las diferentes composiciones orgánicas del capital*. Pero la competencia entre los capitales hace que los que están invertidos en esferas con ganancias menores que la promedio, se retiran de éstas para entrar a sectores que ofrecen mayores beneficios. Este movimiento de capitales es la causa por la cual la ganancia media tiende a ser la misma en todos los sectores de producción y de esta manera se da la transformación de los valores en precios de producción.

(11) Uno de los principales debates sobre la teoría marxista, aún no resuelto, incluso dentro de la misma corriente marxista.

* Ver apéndice.

4. LA TEORÍA SUBJETIVA (MARGINALISTA) DEL VALOR Y LOS NEOCLÁSICOS

Después de los economistas de la escuela clásica, los que tratan de explicar el concepto del valor de manera científica, aunque desde un enfoque completamente distinto, son los llamados neoclásicos⁽¹²⁾.

Su punto de partida es la teoría de la renta ricardiana que se considera como válida para los factores de producción capital y fuerza de trabajo. En otras palabras los neoclásicos determinan el ingreso (salario, interés y renta de la tierra) de los tres factores de producción (fuerza de trabajo, capital y tierra) por su productividad marginal*.

Esta corriente, contrariamente a la clásica, realiza estudios desde el punto de vista microeconómico, es decir su universo de análisis se refiere a una empresa o unidad económica y no al sistema económico en su conjunto. El valor puede y debe determinarse por cada mercancía separadamente y es una función de la influencia autónoma de la demanda sobre los costos de producción. Según la misma escuela el valor de cambio se define en función del valor de uso, o sea de la utilidad de la mercancía, la cual a su vez se mide a través de escalas individuales de necesidades que forzosamente son subjetivas. Diferentes individuos aprecian en formas diversas una misma mercancía.

Así mientras los clásicos parten del carácter social del acto de cambio y consideran el valor de cambio (precio del mercado)

(12) Los principales representantes son: W. Stanley, Jevons, Karl Menger, y Leon Walras (según Zamora F., op. cit.).

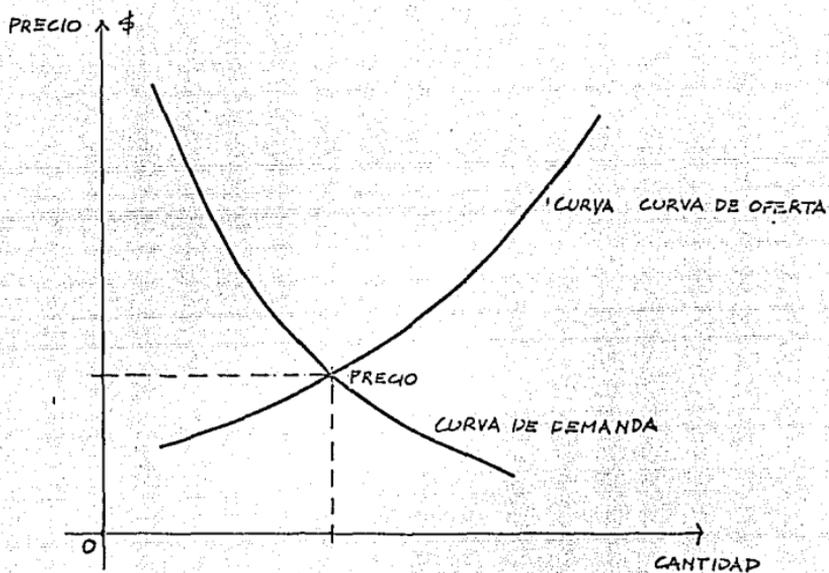
* Ver apéndice.

como nexo objetivo entre productor y consumidor, los marginalistas parten del carácter individual de la necesidad y consideran el valor de cambio como nexo subjetivo entre el individuo y la cosa producida.

En base a todo esto los neoclásicos elaboran una serie de gráficas, con curvas parabólicas, cuyos puntos de intersección establecen las condiciones de equilibrio* en un sistema económico, como por ejemplo las curvas de la oferta y demanda que establecen el precio del mercado. (Ver gráfica, No. 1).

Sin embargo la teoría neoclásica del valor que surge de la aplicación de la teoría ricardiana de la renta a todos los factores de producción, no parece convincente. La tierra no puede compararse a los otros factores como por ejemplo al capital, y por consiguiente es falso buscar analogías entre renta e interés, ya que la tierra forma parte de la naturaleza y no tiene porque generar una ganancia (renta) sin la existencia de una condición social, la propiedad privada. La renta no es como el interés y el salario ingreso nacido en el proceso de producción.

* Ver apéndice.



GRAFICA No. 1

CURVAS DE OFERTA Y DEMANDA SEGUN
LA TEORIA NEOCLASICA

5. TEORIAS CLASICAS DE LA RENTA DE LA TIERRA BASADAS EN LA TEORIA OBJETIVA DEL VALOR

a. LA TEORIA RICARDIANA

La teoría de la renta del suelo agrícola desarrollada por David Ricardo representa el punto de partida para la mayoría de los estudios sobre la renta de la tierra.

Conforme a esta teoría la renta surge por la necesidad de invertir diferentes cantidades de trabajo directo e indirecto para producir mercancías similares en tierras de diferente calidad.

"Si toda la tierra" -dice Ricardo- "tuviese las mismas propiedades y además fuera ilimitada en cantidad y uniforme en calidad, no se cobraría nada por su uso, a menos que poseyese ventajas peculiares debidas a su localización. Sólo porque la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad, y porque a medida que la población progresa se requiere cultivar tierra de inferior calidad o menos ventajosamente situada, siempre se paga renta por usarla"⁽¹³⁾.

Como se vió anteriormente según Ricardo el valor de las mercancías se mide por el trabajo que cuesta producirlas bajo las peores condiciones. La ganancia positiva (sobreganancia) que generarán las tierras de mejor calidad, igual a la diferencia entre el valor del producto y su verdadero costo de producción, representa la llamada renta apropiada por el terrateniente.

(13) D., RICARDO, op. cit., pp. 30-31.

Una cuestión básica que preocupó a Ricardo fue si la renta afecta o no los precios de los productos. Dicho autor llegó a la conclusión de que no existe tal efecto ya que el valor, y por lo tanto el precio, sube por la necesidad de emplear más trabajo para su producción y no porque sea necesario pagar una renta al terrateniente. "El maíz no está caro porque se paga renta, sino que se paga renta porque el maíz está caro"⁽¹⁴⁾, decía Ricardo.

Para entender más a fondo esta teoría y conocer la razón de su surgimiento hay que ubicarla en el contexto socioeconómico dentro del cual se desarrolló. La teoría ricardiana de la renta forma parte de una estrategia para la consolidación de la entonces naciente burguesía en Inglaterra, que luchaba en contra de los hasta entonces poderosos terratenientes. Esta clase de los propietarios de la tierra formaba una barrera para el incipiente desarrollo capitalista, a través de la apropiación de la renta que era sustraída de la ganancia capitalista.

Quedaba muy claro que la institución de la propiedad privada sobre la tierra era el principal obstáculo para el desarrollo del nuevo sistema. Sin embargo Ricardo nunca llega a discutir su abolición ya que esta institución en su más amplio sentido, forma una de las bases fundamentales del mismo sistema que trataba de defender. A cambio Ricardo propone el desarrollo de la tecnología y del comercio libre, sin pago de impuestos, como estrategias para aumentar las ganancias de la nueva clase social.

(14) D., RICARDO, op. cit., pp. 34.

Cuando el sistema capitalista se ve consolidado, la teoría ricardiana se abandona aunque más tarde sirve como base para el desarrollo de las teorías neoclásicas.

b. LA TEORIA MARXISTA

Marx elabora su propia teoría de la renta sobre la base de la teoría ricardiana. Sin embargo su punto de partida es completamente distinto al de Ricardo. Para Marx el origen de la renta está en las relaciones sociales existentes y no en las cualidades físicas del terreno: "...La fertilidad no es una cualidad natural como podría creerse; está íntimamente vinculada a las relaciones sociales modernas". Y agrega que "...la renta es un resultado de las relaciones sociales en las que se lleva a cabo la explotación de la tierra... la renta debe su origen a la sociedad y no al suelo"⁽¹⁵⁾.

El contexto de la sociedad moderna dentro del cual Marx desarrolla su teoría se constituye por tres clases sociales^{*} que se encuentran continuamente enfrentadas por defender sus intereses. Estas son: los asalariados, los capitalistas (propietarios de los medios de producción) y los terratenientes (propietarios de la tierra).

Marx se propone explicar el concepto de la renta dentro de su misma teoría del valor, afirmando que la renta forma parte del valor de un producto, generado por el trabajo. Así trata de comprobar como falsas las teorías anteriores que consideran la renta como ganancia sobre el capital y por lo mismo definen

(15) K., MARX. op. cit.

* Ver apéndice.

a la tierra como fuente de riqueza (ver Ricardo). En tal caso, la renta igual a las ganancias sobre el capital, debería derivarse de la plusvalía generada por el trabajo y depender del poder de la clase terrateniente sobre el trabajo y sus productos, dice nuestro autor. Pero a continuación observa que la renta de la tierra representa la forma bajo la cual la propiedad privada se realiza económicamente, o sea produce valor.

Marx además destaca el papel negativo de la renta y del propietario de la tierra en el proceso de producción. La renta, dice, se deduce de la plusvalía destinada al capitalista para apropiarse por el terrateniente, sin que el último haya generado nuevos valores a través del trabajo. Su papel en el proceso de producción es entonces totalmente pasivo, ya que recibe su ganancia, en forma de renta, por la sola disposición de sus propiedades. Esta misma renta no participa en el proceso de igualación de la tasa media de ganancia*, en otras palabras la renta representa plusvalía que se pierde.

En la elaboración de su teoría de la renta Marx llega a distinguir básicamente dos tipos de renta: 1) la diferencial, parecida a la renta ricardiana y 2) la absoluta, una nueva categoría introducida por Marx que constituye su principal aportación a la teoría de la renta. Ciertos autores reconocen en los escritos de nuestro autor una tercera categoría de renta, la monopólica, que por sus características, a primera vista bien parecidas a las de la absoluta, llega a confundirse con la misma.

1) La renta diferencial

El concepto de la renta llamada diferencial por Marx, coincide en muchos aspectos con la renta ricardiana. Sin embargo Marx

*

Ver apéndice

reconoce la clara relación que existe entre la renta, las instituciones y los cambios tecnológicos que se ven afectados por los conflictos económicos generales. Así la renta puede aumentarse o disminuirse dependiendo de la expansión del cultivo y del progreso tecnológico y no aumenta forzosamente con el crecimiento poblacional, como sostenía Ricardo.

Marx explica de la siguiente manera el surgimiento de la renta en el sector de producción agrícola: a causa del aumento de la población y el relativo retraso de la producción agrícola respecto a otros sectores, el precio del mercado de los productos se determina por su valor que es mayor que el precio por la baja composición orgánica del capital. Esto sucede porque inclusive la ganancia recibida bajo las peores condiciones tiene que ser igual a la ganancia media, ya que en el caso contrario el capitalista no invertirá en ellas. La diferencia entre el precio del mercado y el precio de producción en los mejores terrenos representa un diferencial, llamado renta diferencial apropiada por el terrateniente la cual se deduce del sobreproducto generado y destinado para el capitalista⁽¹⁷⁾. Así la renta afecta la ganancia del capitalista pero no a los precios de los productos*.

Marx hace la distinción entre la renta diferencial del primer tipo y la renta diferencial del segundo tipo:

1) La renta diferencial del tipo I se debe a la diferencia entre el producto de dos cantidades iguales de capital

(17) A diferencia de la renta pagada al señor feudal que era igual al monto total del sobreproducto generado.

* Ver apéndice, ejemplo numérico.

invertidos en distintos terrenos que surge de las características de la tierra como es: a) su fertilidad y b) su localización respecto al mercado⁽¹⁸⁾.

2) La renta diferencial del tipo II debe su existencia a las sucesivas inversiones de capital en un mismo terreno, que tienen como resultado una creciente productividad.

En síntesis: las tierras de peor "calidad" en las cuales el precio de los productos es igual al precio del mercado, generan solamente la ganancia media y por consiguiente una renta diferencial igual a cero. Los "mejores" terrenos (cercaos al mercado, de mayor fertilidad o con grandes inversiones de capital) generan una sobreganancia, mayor que la media, que incluye la renta diferencial igual al ahorro en los costos de producción respecto a los peores terrenos. Este ahorro se debe a menores costos de transporte o mayor cantidad de bienes producidos. En otras palabras la renta diferencial se produce igualando el precio de los diferentes costos de producción.

ii) La renta absoluta

La principal aportación de Marx a la teoría de la renta de la tierra fue la introducción de un nuevo tipo de renta, la absoluta. Esta renta se distingue de la diferencial porque no debe su existencia a las diferencias de productividad y se da hasta en los peores terrenos.

(18) A diferencia de Ricardo, Marx considera ambas características de fertilidad y localización de carácter social y no natural: La fertilidad se relaciona con el nivel del desarrollo alcanzado en la agricultura en aspectos químicos y mecánicos, y la localización del desarrollo en los medios de comunicación y transporte.

Marx llega a descubrir la renta absoluta tratando de responder a la pregunta de qué pasará con los terrenos de peor calidad, que según la teoría de Ricardo no generan renta. En este caso el terrateniente⁽¹⁹⁾ no tiene porque incorporar su tierra en el mercado ya que no recibe nada por ella y la retira del mismo. Esto sucede porque mientras el precio del mercado de un producto, p. ej. del trigo, sea igual a su precio de producción, los capitalistas que invertirán en estos terrenos podrán sacar la ganancia media, igual al beneficio total generado, y no estarán dispuestos en disminuirla pagando una parte de la misma en forma de renta, ya que invirtiendo en otro terreno de mejor calidad o en otro sector sacarían la ganancia media entera para ellos mismos después de haber pagado una renta al propietario.

Pero la población crece y si todas las tierras de mejor calidad ya están explotadas a lo máximo posible, la demanda de los productos agrícolas aumenta y se vuelve mayor que la oferta. Entonces surge la necesidad de incluir en la producción a terrenos de menor calidad. Pero el aumento de la demanda con una oferta fija provoca la elevación en los precios de los productos lo que significa una mayor ganancia que la media y permite la extracción de una renta hasta en los terrenos de peor calidad. Este tipo de renta que surge del aumento de los precios y se paga en todo terreno, es la renta absoluta*.

La cantidad de la renta absoluta fluctúa entre el precio del mercado, (igual al precio de producción bajo las peores

(19) Entendido como la clase social de los propietarios y no cada individuo por separado.
* Ver apéndice, ejemplo.

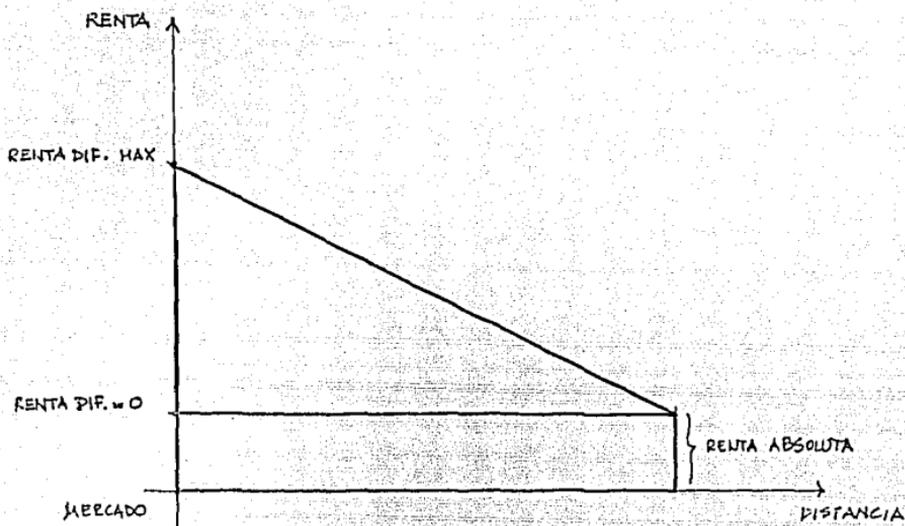
condiciones) y el valor del producto⁽²⁰⁾, dependiendo además del estado de la oferta y la demanda y la extensión del cultivo. Esta cantidad de renta es fija para todos los terrenos y se paga por encima de la diferencial. (Ver gráficas No. 2 y 3).

La principal característica de la renta absoluta es que provoca la elevación de los precios de los productos. Además se debe al poder monopólico de los terratenientes sobre la tierra, respaldado por la institución de la propiedad privada. Este poder se expresa con el retiro de las tierras del mercado hasta que sus propietarios reciban una renta mínima igual a la ganancia media generada en todos los sectores. La renta absoluta se debe entonces al monopolio de la tierra y desaparece con su eliminación⁽²¹⁾.

La pregunta de fondo que trató de responder Marx, fue si la renta absoluta forma parte del valor del producto o es independiente de él. La respuesta la encontró en el hecho de que la renta no está producida por la tierra, como sostienen los marginalistas, sino por el trabajo empleado en ella. La renta es por lo tanto plusvalía y forma parte del valor de los productos. Sin embargo tiene una característica especial que la distingue de otros tipos de plusvalías, como por ej. las generadas en la industria, porque no participa en la igualación de la tasa media de ganancia ya que no se reinvierte en el sector productivo.

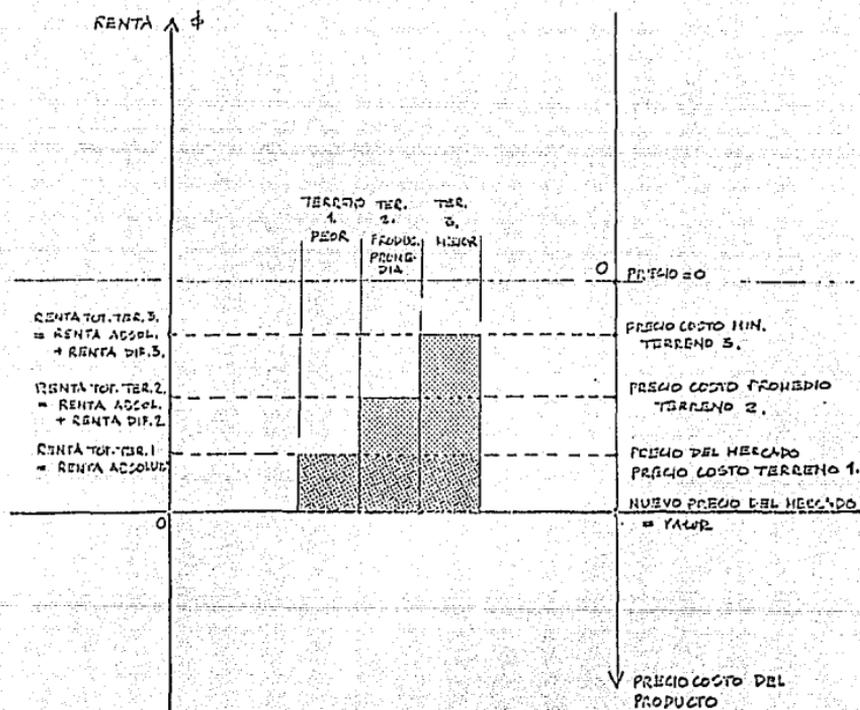
(20) En el caso de la agricultura, el valor de los productos es superior a sus precios de producción, por la baja composición orgánica del capital que caracteriza a este sector, debida al retraso respecto a los otros sectores.

(21) Durante la época en que países como E.U.A., Canada y Australia estaban recientemente poblados, y quedaban todavía inmensas extensiones de tierra, sin cultivar, a la disposición de los colonos, la renta absoluta desapareció completamente, (Mandel, E., Tratado de la Teoría Marxista, 1975).



GRAFICA No. 2

LOS CLASICOS TIPOS DE RENTA



GRAFICA No. 3

DIFERENTES INGRESOS QUE GENERA
LA MISMA MERCANCIA
PRODUCIDA EN DIFERENTES TERRENOS
1, 2, y 3.

Si suponemos que la propiedad privada desaparece, entonces cualquier diferencia entre el valor y el precio de producción se eliminará a través del mecanismo de la igualación de la tasa de ganancia entre los sectores y todos los productos se venderán a su precio de producción. Entonces es la propiedad privada que impide que se dé este proceso retirando parte de la plusvalía en forma de renta, concluye Marx.

La esencia de la renta absoluta es por lo tanto plusvalía agrícola. Por esa misma razón el valor del producto constituye el límite máximo para la misma. En caso de que la renta no tuviera relación con el valor, entonces el precio de venta elevado por causa del pago de la misma, no tendría límite alguno y surgiría un precio monopólico que generaría una renta de este tipo.

RESUMEN DE LAS CARACTERISTICAS DE LA RENTA ABSOLUTA

- Es creada por la institución de la propiedad privada que ejerce un monopolio sobre la tierra.
- Desaparece con la eliminación del monopolio de la tierra.
- Es independiente de la localización y fertilidad del terreno.
- Surge de la acción de los propietarios como grupo social y no de cada individuo por separado (papel activo del terrateniente).
- Su esencia es plusvalía agrícola.
- Se extrae de la plusvalía total generada y por eso reduce el promedio de ganancia.

- No participa en la igualación de la tasa media de ganancia.
- Causa el alza en los precios de los productos.
- Representa una cantidad constante que se paga en todos los terrenos.
- Se puede extraer de los sectores en donde la composición orgánica del capital es menor que la media, o sea que el valor de los productos es mayor que su precio.
- Cuando la composición orgánica del capital de un sector es igual al promedio o cuando todos los sectores tienen la misma composición orgánica, la renta absoluta desaparece en este sector o en todos respectivamente.

iii) La renta monopólica

Como vimos en el capítulo anterior, cuando el precio de venta se eleva sin límite (precio de monopolio), la renta que surge de la diferencia entre el precio de producción y este precio monopólico representa la llamada renta monopólica.

Muchas veces este tipo de renta llega a confundirse con la renta absoluta. Sin embargo existen claras diferencias que las distinguen:

- 1) La renta monopólica se debe a un precio de monopolio que no depende, ni del precio de producción, ni del valor del producto. Esta renta está determinada por las condiciones del mercado o las necesidades y solvencia de los compradores.
- 2) La renta monopólica surge por razones que no dependen de la acción del terrateniente (papel pasivo).

3) Este tipo de renta no afecta al precio de mercado de los productos, sino al contrario el precio monopólico de estos productos es la causa de su existencia.

6. LA TEORIA NEOCLASICA DE LA RENTA

La teoría neoclásica de la renta es una evolución de la teoría ricardiana. El diferencial que según Ricardo surge de la producción en mejores y peores tierras se interpreta ahora como la medida en la cual la tierra aporta al producto nacional y no como el producto que se apropia el terrateniente.

Según los neoclásicos⁽²²⁾ la renta es el pago a un factor primario de producción, la tierra, igual como el interés se paga al capital y el salario a la fuerza de trabajo. Pero la tierra tiene la característica de ser un recurso natural escaso no reproducible por el capital. Esta situación de escasez es, según los neoclásicos, la que provoca una competencia entre los usuarios por ocupar el espacio y causa el surgimiento de la renta. La renta surge desde el momento que la tierra entra en cualquier sistema económico como factor de producción.

Von Thunen es el primer economista de esta corriente que se ocupa con esta problemática. Explica de manera gráfica la aparición de la renta en base a la teoría ricardiana.

Supone que todas las tierras situadas en torno a un mercado (ciudad) son de la misma calidad y traza círculos tomando como centro el mercado. Los terrenos ubicados en los círculos cercanos tendrán entonces menores gastos de transporte hasta el centro. Estos gastos irán subiendo conforme las localidades se alejan del mercado. El ahorro en costos de transporte que tendrán los terrenos más cercanos se pagará al propietario

(22) Von Thunen, Mills E., Muth R., Alonso W.

de los mismos en forma de renta.

El precio del mercado se define por el costo de producción en los terrenos más alejados, en donde el costo de transporte es máximo y la renta nula.

Conforme las localizaciones se van acercando al mercado los costos de transporte van disminuyendo y las rentas aumentando hasta llegar a las rentas máximas más próximas al centro.

II. LA RENTA DE LA TIERRA EN EL CONTEXTO URBANO

1. EL CONCEPTO DE LA RENTA URBANA

Las principales teorías desarrolladas sobre la renta agrícola se tratan de aplicar luego en el caso del espacio urbano. Las dos corrientes básicas siguen siendo la neoclásica y la marxista. Sin embargo las nuevas teorías transforman considerablemente los planteamientos de las teorías del suelo agrícola ya que las bases sobre las cuales se desarrollan son diferentes.

Primero el contexto socioeconómico cambia totalmente y segundo en la economía urbana interviene una gran variedad de sectores (como industria, comercio, servicios, etc.) y no solamente uno, el agrícola, en la época que la agricultura era la primordial actividad económica.

Por esta razón primero hay que ubicarnos en el nuevo marco socioeconómico y después realizar el estudio de las rentas en dos niveles: a) intrasectorial, o sea dentro de un mismo sector económico caracterizado por una composición orgánica del capital, examinando las diferencias de productividad de varias actividades dentro de este sector; b) intersectorial, o sea entre los diferentes sectores con distintas composiciones orgánicas, analizando el aspecto de la competencia entre estos sectores por ocupar el espacio.

Al mismo tiempo se propone: a) examinar los tipos de renta que se dan en el contexto urbano según las diversas teorías respecto a su posible relación con los clásicos tipos de renta agrícola; b) detectar los factores que generan estas rentas o interfieren en su formación; c) tratar de descomponer,

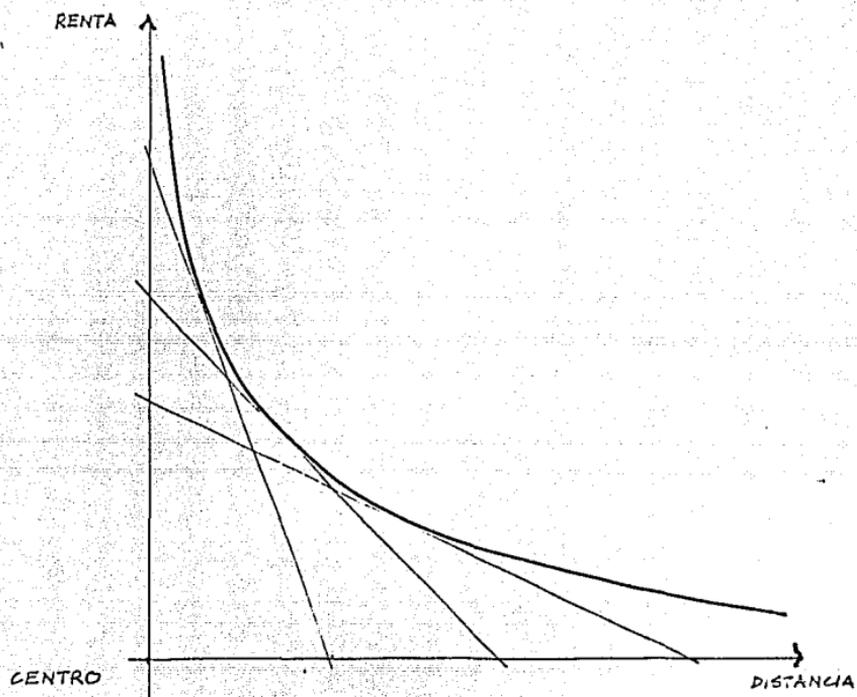
las aparentemente rentas homogéneas en sus distintas partes y determinar las fuerzas que generan cada uno de sus componentes; d) llegar a conclusiones sobre el impacto de las rentas estudiadas en el proceso de urbanización, entendido como proceso de expansión física.

a. TEORIA NEOCLASICA

Según la teoría neoclásica de la renta y de localización, la maximización de la utilidad de una actividad debida a su localización, es el mecanismo básico de la distribución de los diferentes usos en el espacio y de la definición de las rentas urbanas, que surgen en el proceso competitivo entre los usuarios por el derecho de ocupar un bien escaso, como es la tierra urbana. El modelo de W. Alonso⁽¹⁾ respecto a la relación negativa entre la renta urbana y la distancia del centro, es clásico (ver gráfica No. 4). Los supuestos básicos de este modelo son los siguientes:

- La ciudad está ubicada en un área plana y consiste de dos partes, el centro, en donde se ubican todos los lugares de trabajo, y un anillo periférico que lo rodea en donde se encuentran todas las viviendas.
- La infraestructura está distribuida regularmente sobre toda el área de la ciudad.
- El mercado de la tierra está libre de restricciones por parte del estado.

(1) W. Alonso., "Location and Land Use ...". Cambridge, Massachusetts, Harvard University Press, 1964.



GRAFICA No. 4

CURVA DE RENTAS URBANAS

- Las rentas de la tierra disminuyen como los terrenos se van alejando del centro de la ciudad.
- Los usuarios potenciales de la tierra no pueden influir sobre la oferta de terrenos, ni sobre la estructura de las rentas.
- El mercado de la tierra funciona bajo las reglas de la perfecta o libre competencia.
- En la ciudad capitalista los diferentes usuarios potenciales de la tierra compiten entre sí por ocupar el espacio, siendo ganador el que mayor renta ofrece.

El tipo de rentas que manejan los neoclásicos, se puede comparar con las llamadas rentas diferenciales que surgen en un sistema de perfecta competencia. En recientes estudios basados en dicha teoría (Alonso, 1978)⁽²⁾ se habla de lo complementarias que son las teorías de la renta y de localización. Sin embargo se aclara que la diferencia básica entre las dos teorías consiste en que la teoría de la renta se relaciona con la competencia por el uso del espacio y la de la localización por la competencia de mercados y de la maximización de las ganancias. En la teoría de la localización el factor espacio se elimina y cada actividad ocupa solamente un punto sin dimensiones.

En base a esto surge la siguiente pregunta, según nuestra opinión: ¿Cómo se da en la teoría de la renta la competencia por el espacio sin que esté definida una localización precisa?

(2) W. ALONSO. "A Reformulation of Classical Location Theory ...", Research Paper, Berkley, California, - 1978.

Pensamos que la competencia se da solo por una localización específica, porque de otra manera el espacio urbano se vuelve ilimitado y no tiene sentido de hablar de escasez de tierra, que según la teoría neoclásica es el factor principal del surgimiento de la renta. Según nuestro punto de vista la teoría de la renta es inseparable de la de localización.

b. TEORIA MARXISTA

La mayoría de las teorías de renta urbana están desarrolladas desde el punto de vista de los neoclásicos. Sin embargo los supuestos de esta corriente no parecen reflejar la realidad de la ciudad actual, en donde la competencia monopólica domina el mercado de la tierra. Las teorías basadas en los conceptos que elaboró Marx sobre la renta agrícola, tratan de profundizar y analizar ciertos aspectos que los neoclásicos consideran como hechos naturales, como la escasez de la tierra urbana. Estas últimas teorías llegan a la conclusión de que la escasez de terrenos urbanos es de carácter artificial y es uno de los principales factores que inciden en las rentas y está manipulada por el poder monopólico de los propietarios sobre el mercado de este bien.

Según nuestra opinión la principal aportación de Marx en la teoría de la renta fue el de reconocer su carácter social. Así no tiene sentido tratar de encontrar una correspondencia perfecta entre los clásicos tipos de renta generados bajo condiciones específicas en el sector agrícola y los tipos que se dan en el contexto urbano.

Sin embargo los autores que desarrollan sus teorías sobre los conceptos básicos de la teoría marxista, utilizan las mismas categorías de renta, especificando sus diferencias con los clásicos tipos respecto a los factores que inciden

en su formación, sus características y la importancia que adquieren en el proceso actual de urbanización.

i) La renta absoluta⁽³⁾

En el contexto urbano, renta absoluta es la que surge por el ejercicio del poder monopólico sobre la tierra por parte del grupo de los propietarios. Así, sea en el caso de la especulación, de las políticas urbanas o de coalición entre los propietarios para elevar el nivel de rentas existentes, el poder de la propiedad privada será la causa de fondo que da lugar a las rentas absolutas.

En términos generales se distinguen cuatro maneras básicas a través de las cuales surge este tipo de rentas.⁽⁴⁾

- Retiro de las tierras del mercado, debido al monopolio del terrateniente sobre el destino del predio, en virtud de la propiedad privada. El propietario puede sustraer sus tierras del mercado hasta que se le pague la renta que el considera apropiada. Generalmente esta renta tiene como límite bajo la tasa de interés bancario vigente.

Esta conducta del propietario individual que prefiere no ganar nada en lugar de recibir rentas por debajo de la ganancia media, aunque de primera vista parece irracional, es una actitud lógica que finalmente favorece a toda la clase de los propietarios, ya que de esta manera se eleva el nivel general de las rentas, beneficiando a todo el

(3) M. EDEL, A. FAHRI, D. HARVEY, R. WALKER.

(4) R. WALKER., "Urban Ground Rent", Antipode, VI, 2, 1974.

grupo.

- La especulación. Se da en el caso que los terratenientes controlan un anillo exterior de tierra en los límites urbanos. Estos terrenos los mantienen fuera del mercado con la expectativa de recibir ganancias excesivas en un futuro, cuando el área urbana se extienda mas allá de estas propiedades y de esta manera favorezca la localización relativa de los terrenos mencionados. En este caso, estas tierras no entran al mercado aunque podrían generar la ganancia media.
- Las políticas urbanas en materia de suelo. El poder del gobierno se puede ejercer muchas veces para elevar artificialmente los precios de la tierra, beneficiando a los propietarios.

Según la teoría neoclásica los mecanismos arriba mencionados que generan el tipo de rentas absolutas representan casos aislados de imperfecciones en el funcionamiento "normal" del mercado de la tierra. Sin embargo como veremos en la segunda parte de este trabajo, en el estudio del caso de la Ciudad de México, este tipo de rentas son las más significativas en el proceso de urbanización.

ii) La renta monopólica

Este tipo de renta surge de tres condiciones.

- Chamberlin⁽⁵⁾ afirma que el monopolio es una característica

(5) E. Chamberlin, *The Theory of Monopolistic Competition*, Cambridge Massa., Harvard University, 1948.

inherente del espacio urbano puesto que las diferentes empresas al desplazarse en el espacio desplazan simultáneamente a su mercado (a sus consumidores). Esta condición les permite ubicarse en lugares donde pueden reducir sus costos de producción (de bienes y servicios) sin que ello signifique una reducción en el precio del producto, por el control que ejercen sobre su mercado. En otras palabras el mercado los sigue. Este control es el poder monopólico que les permite obtener mayores ganancias parte de las cuales pretenderá capturar también el terrateniente, dándose así origen a la renta monopólica.

- Walker⁽⁶⁾ en su trabajo sobre la renta de la tierra sitúa el origen de la renta monopólica en las características particulares de cada predio, la heterogeneidad de la tierra urbana, que puede significar ganancias extraordinarias, a una particular actividad económica, que en esa localización logra una posesión dominante en el mercado. El propietario como individuo, y no como grupo social, al darse cuenta de la deseabilidad de su predio para un determinado uso del suelo o actividad económica ejerce poder monopólico sobre su propiedad logrando así una ganancia extraordinaria debido al control absoluto que le otorga la propiedad privada.

- Harvey por su parte⁽⁷⁾ propone una cierta síntesis de

(6) R. WALKER, "Urban Ground Rent ...", Antipode, 1974.

(7) D. HARVEY, "Valor de Uso, Valor de Cambio y Teoría de la Utilización del Suelo Urbano", en Urbanismo y Desigualdad Social, Siglo XXI Eds., Madrid 1977.

las posiciones anteriores y lo ilustra con el caso de las zonas "centro" de las grandes ciudades. Según este autor las ciudades capitalistas de los países desarrollados se han convertido de centros de producción de plusvalía que eran durante el siglo XIX, a centros de circulación de plusvalía en este siglo. La producción y el comercio se ven desplazados de estas zonas "centro" por servicios bancarios, financieros y oficinas de gobierno.

En estas zonas las grandes empresas de servicios financieros y las agencias gubernamentales (para él los elementos rectores de la economía) se agrupan aportando una calidad ambiental "sui generis" donde esa particular localización se vuelve el símbolo de la participación en el poder político y económico. En este caso las empresas, como afirma Chamberlin, forman un mercado con un alto contenido simbólico (los "poderosos") que aporta un nuevo valor a esos terrenos.

Por otra parte, Harvey coincide con Walker cuando señala que en esos centros existen unos cuantos propietarios que al ejercer su poder monopólico sobre el predio logran ganancias extraordinarias en forma de la renta monopólica.

iii) La renta diferencial

La renta diferencial urbana en la teoría marxista, coincide prácticamente con la renta urbana neoclásica, o sea surge bajo el ejercicio de la libre competencia. Sin embargo, en el contexto de la ciudad actual se consideran como rentas excepcionales y de bajo nivel comparativamente con las absolutas y las monopólicas.

2. RENTAS INTRA- E INTERSECTORIALES Y SU RELACION CON LOS CLASICOS TIPOS DE RENTA

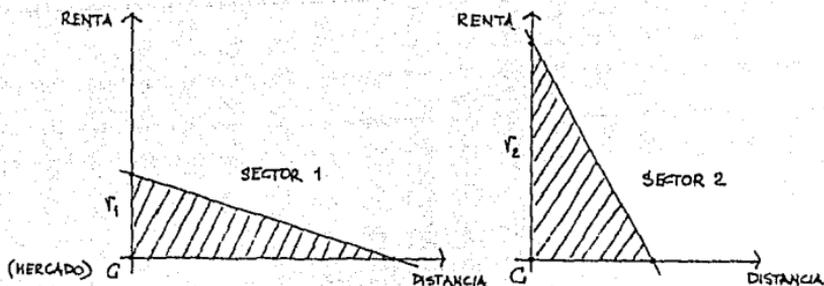
Después de haber expuesto brevemente las teorías sobre la renta urbana basada en las dos corrientes básicas, neoclásica y marxista, trataremos de profundizar y realizar una crítica a los conceptos mencionados para llegar a concluir sobre un propio marco teórico.

El análisis que sigue se realiza en dos niveles: 1) intrasectorial examinando las rentas generadas dentro de un mismo sector e 2) intersectorial determinando las rentas que se dan además de las anteriores entre los diferentes sectores, presentando los dos enfoques el neoclásico y el clásico.

a. ESTUDIO DE LA RENTA URBANA A NIVEL INTRASECTORIAL LA RENTA DIFERENCIAL

Como rentas intrasectoriales consideramos el tipo de rentas que se dan dentro de un mismo sector económico con una composición orgánica del capital dada. Estas rentas se deben a diferencias en costos de producción y representan un caso similar al de la renta diferencial agrícola definida por Ricardo y Marx.

A continuación se ilustra este tipo de rentas dentro de los diferentes sectores, bajo la suposición de que los costos de producción se deben únicamente a los costos de transporte los cuales se incrementan en razón directa a la distancia del mercado.



r_1 = max. renta diferencial en el sector S_1

r_2 = max. renta diferencial en el sector S_2

S_1 y S_2 tienen diferentes costos de transporte por unidad

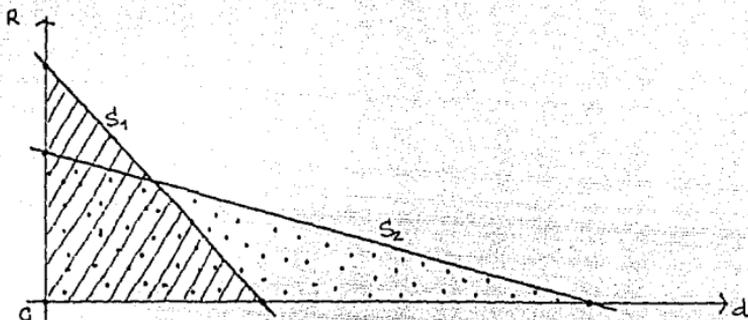
De esta manera al interior de cada sector no importa la localización de una firma respecto al mercado, ya que la suma de la renta más los costos de transporte resulta igual para todas las firmas o sea, al pagar una renta alta por una localización cercana al mercado disminuyen los costos de transporte (iguales a los costos de producción) y al pagar una renta baja aumentan los costos de transporte en la medida que aumenta la distancia con respecto al mercado.

b. LA COMPETENCIA INTERSECTORIAL Y LAS RENTAS QUE GENERA

1) Los neoclásicos

Desde el punto de vista de la teoría neoclásica, la competencia entre las actividades por ocupar el espacio urbano, es la que genera la renta de la tierra. La siguiente definición de H.W. Richardson sintetiza lo anterior: "La utilidad que recibe una actividad económica de su localización se puede medir por la renta que está dispuesta a pagar por ese terre-

no" (8). De esta manera la dinámica generada por la competencia es el instrumento principal que reparte de manera "justa" los diferentes usos en el espacio y define las rentas urbanas.



En este punto la teoría neoclásica se estanca con respecto a la formación de la renta de la tierra. Concretamente no profundiza en los componentes que la constituyen.

ii) Modelo de T.A. Broadbent, sobre la renta urbana, basado en la teoría marxista

Respecto a las rentas inter- e intrasectoriales desde un enfoque marxista nos parece interesante el modelo que ha desarrollado Broadbent (9). Dicho autor analiza las rentas que surgen

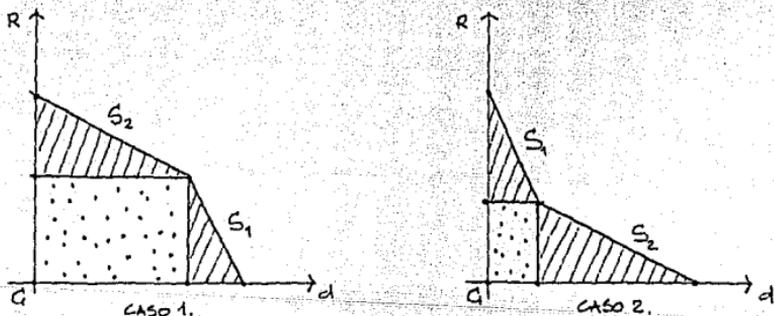
(8) H.W., RICHARDSON, Economía del Urbanismo, tr. por Blanca Paredes Larrucea, Alianza Editorial, Madrid 1975, p.p. 64.

(9) T.A., BROADBENT, An attempt to apply Marx's Theory of Ground rent, Research Paper, CES, London, 1975.

en el espacio urbano actual con el fin de encontrar posibles relaciones y analogías entre estas últimas y las rentas clásicas definidas por Marx.

Broadbent se basa inicialmente en la simple gráfica de las rentas desarrolladas por los neoclásicos y trata de descomponer el monto de la renta aparentemente homogénea en sus posibles componentes.

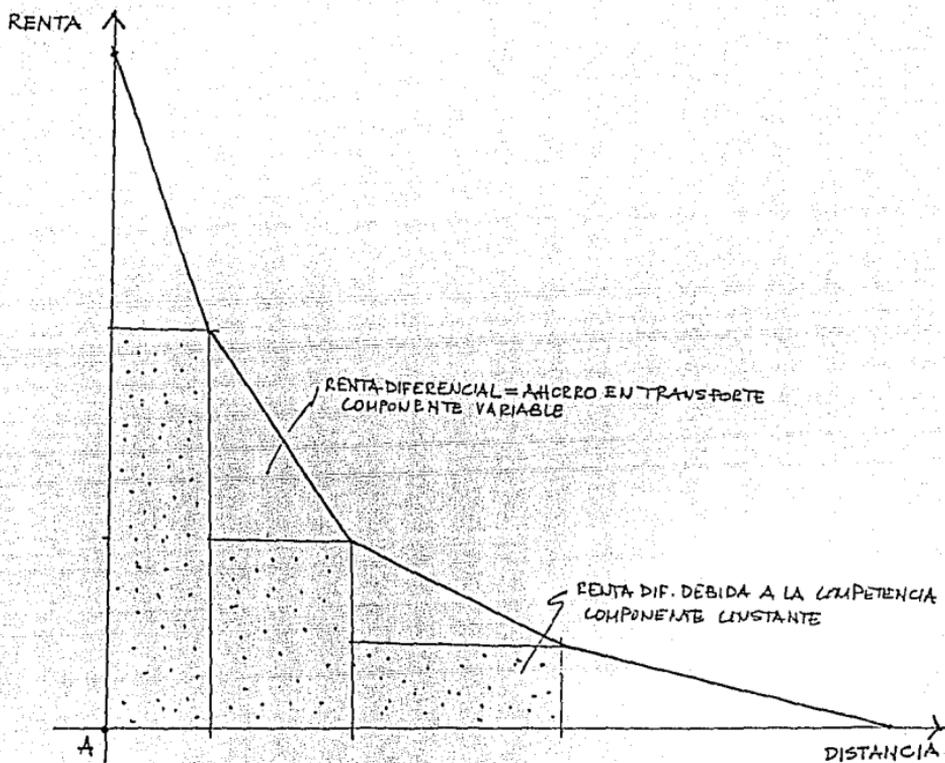
Si consideramos que existen solamente dos sectores, hay según Broadbent dos alternativas para su ubicación en el espacio.^{*}



Bajo la lógica de la minimización de la renta total pagada en un área urbana, los sectores con mayor t_1 ocupan los terrenos céntricos y empujan los sectores con menor t_1 hacia afuera (caso 2).

Si consideramos ahora el total del área urbana y un mayor número de sectores tenemos la situación que se ilustra en la gráfica No. 5.

* Ver apéndice



GRAFICA No. 5

RENTAS GENERADAS EN EL ESPACIO URBANO
CON LA EXISTENCIA DE DIFERENTES SECTORES

En la gráfica No. 5 se observa que la renta pagada por cada sector se puede dividir en dos componentes, uno constante y otro variable.

1) EL componente variable

Este componente en forma de triángulo representa la renta que se paga por el ahorro en los costos de transporte debidos a la ubicación del terreno respecto al centro urbano, dentro de un mismo sector. Este componente es el caso típico de la renta diferencial agrícola.

2) El componente constante

Este componente de la renta de un sector es igual a la renta máxima que se paga en el sector próximo hacia afuera y representa a una renta "competitiva" que se paga por encima de la diferencial (componente variable) para ocupar el espacio. Según las hipótesis hechas en este modelo los sectores ubicados a la orilla del área urbana no pagarán esta parte de la renta.

El componente constante se da solamente con la existencia de diferentes sectores, cuando existe la competencia entre los mismos por ocupar el espacio.

Al analizar este modelo encontramos un paralelo entre el componente variable y la renta diferencial como se ha presentado hasta el momento. Queda sin embargo por clasificarse el otro componente constante. Sus características principales son: a) un valor fijo dentro del sector, b) afecta el precio de los productos ya que este pago no se debe a ahorros de transporte, sino a la competencia por ocupar el espacio y c) surge de la renta diferencial.

Broadbent caracteriza este componente como renta absoluta sosteniendo que tiene las mismas características que la renta absoluta marxista. En nuestra opinión, este componente representa una nueva categoría de renta que de ninguna manera debe confundirse con la clásica renta absoluta por las siguientes razones:

1) La renta absoluta clásica no depende de la diferencial, en cambio el componente constante sí.

Para demostrar esta afirmación examinemos el caso en el cual la renta diferencial (el componente variable) llega a desaparecer y junto con ella el componente constante. Para que eso suceda las diferencias entre los costos de producción (iguales a los costos de transporte) deberían eliminarse. Las maneras de que esto pueda suceder son:

a. A través de la subvención del estado todas las localizaciones tendrían que pagar una cantidad igual para el transporte de sus mercancías, independientemente de su distancia al centro. No habría razón para competir en la ocupación de un terreno. Por consiguiente no habría razón de existencia del componente constante de la renta.

b. Cada firma representa no solamente el lugar de producción, sino también su mercado. De esta manera desaparece la distancia hacia el mercado y por consiguiente se eliminan las diferencias de costos de transporte y la competencia por ocupar un cierto terreno. No se paga la renta diferencial en ninguno de sus componentes.

2) La renta absoluta clásica debe su existencia a la institución de la propiedad privada que permite el ejercicio del monopolio sobre la tierra, en cambio el componente constante

se debe a la competencia entre los sectores, según Broadbent.

Bajo las condiciones a. y b. arriba mencionadas no se debería pagar renta. Sin embargo no podemos olvidar que la propiedad privada de la tierra respalda al propietario para exigir una renta al capitalista usuario solamente por el derecho de utilizar su tierra. En el caso de que esto no suceda el propietario retirará su propiedad del mercado teniendo como efecto la baja en la oferta total de terrenos que provoca el alza de las rentas (suponiendo una demanda constante o creciente de terrenos), ya que la tierra constituye un monopolio natural porque no existe otro sustituto para la misma.

Este tipo de renta que no surge ni depende del valor del componente diferencial y se debe a la existencia de la propiedad privada de la tierra es la renta absoluta clásica definida por Marx.

En nuestra opinión el error fundamental que comete Broadbent es el de sostener que el componente constante es la forma bajo la cual la renta absoluta clásica aparece en el contexto urbano.

iii) Crítica al concepto marxista de la renta diferencial
El componente absoluto.

De acuerdo a la opinión de varios autores⁽¹⁰⁾ la definición de Marx sobre lo que es la renta diferencial no queda muy

(10) R., WALKER, "Contentious Issues in Marxian Value and Rent Theory", Antipode, VII, 1, 1975.

M. BALL, Differential rent..., International Journal of Urban and Regional Research, 1977, 1 (5).

clara. Por un lado la define como la diferencia entre el precio del mercado de un producto, igual al precio de producción bajo las peores condiciones, y su propio precio de producción, y por el otro como la diferencia entre el precio del mercado y el precio medio de producción (promedio de todas las parcelas).

Así estamos frente a dos opciones: si analizamos la primera según la cual el precio del mercado se determina por el precio costo bajo las peores condiciones, tenemos siempre una renta positiva en todos los terrenos menos en el peor, en donde la renta diferencial será igual a cero. La renta diferencial así definida sí afecta a los precios del mercado ya que todos los precios de producción se escoge el más alto como precio del mercado. Sin embargo Marx afirma que esta renta no afecta a los precios, hecho que caracteriza solamente a la absoluta.

Se podría entonces sostener que la renta así definida se compone de dos partes, una puramente diferencial y otra "absoluta". El componente diferencial sería igual a la variación del precio individual de producción respecto al precio de producción promedio y puede ser negativo, cero o positivo.

El componente "absoluto" sería igual a la diferencia entre el precio costo promedio y el precio del mercado y es igual para todos los terrenos. Este componente de la renta diferencial es el que sí afecta a los precios.

Según la segunda definición la renta diferencial es igual a la diferencia entre el precio individual y el precio promedio de producción. En este caso tendríamos ciertas rentas con

valores negativos que surgirían en los terrenos con precios de producción mas altos que el promedio. Pero hablar de rentas negativas no tiene sentido ya que estos terrenos se retiran inmediatamente del mercado, si lo único que producen son pérdidas para el capitalista y el propietario.

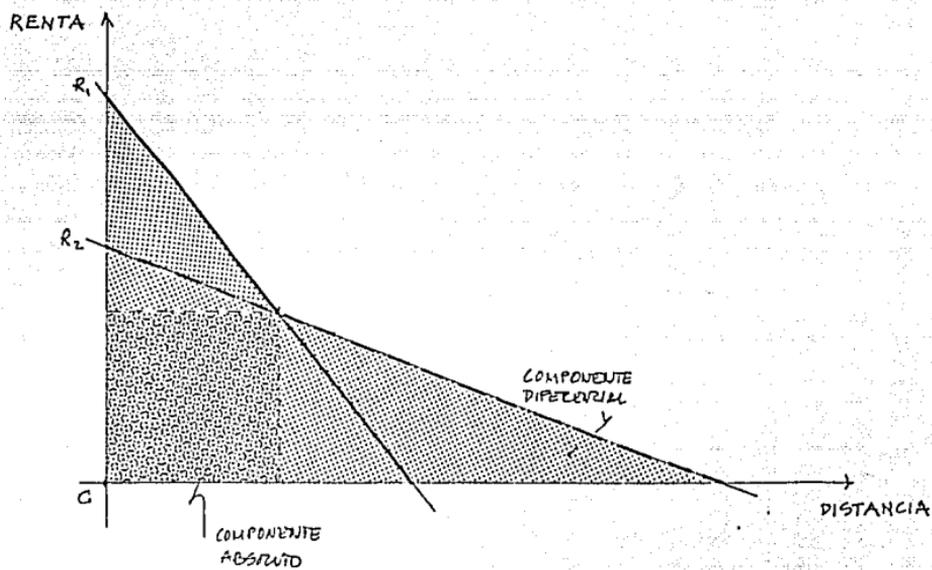
iv) La teoría neoclásica y el componente absoluto

Si comparamos las gráficas de Broadbent con las de los neoclásicos veremos que son idénticas respecto al monto de renta que definen. Solamente que la teoría neoclásica no identifica los diferentes componentes debidos a distintos factores y entonces la renta aparentemente se debe unicamente a la competencia.

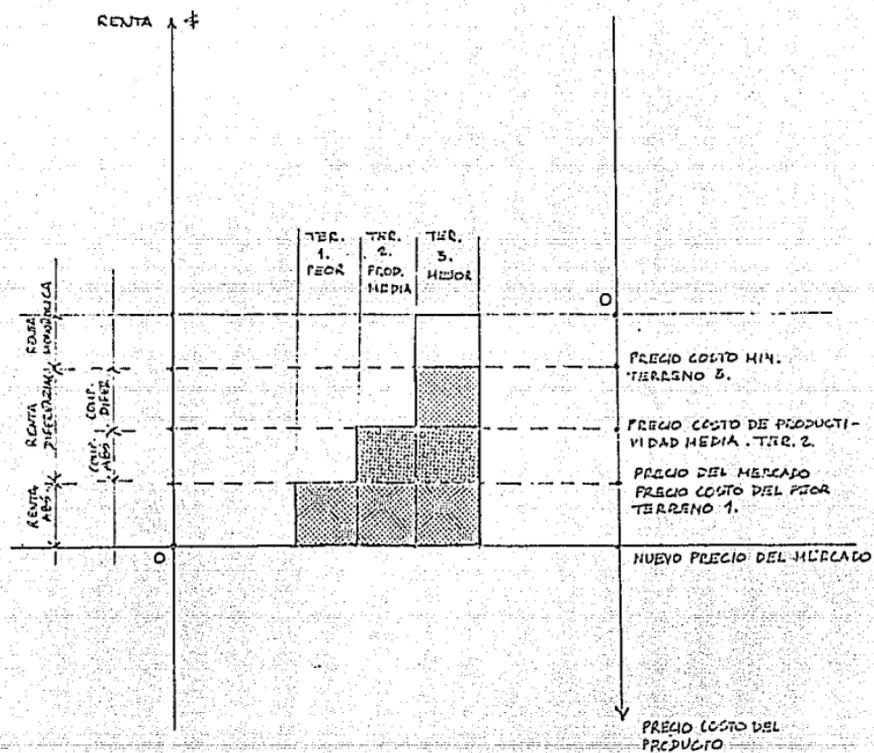
Sin embargo como vimos en el análisis de Broadbent, existe solamente una parte de la renta total con carácter competitivo que representa en la gráfica de la teoría neoclásica el área por debajo del punto de intersección de dos curvas de rentas. El resto del área representa el componente diferencial debido a diferencias en costos de producción. (Ver gráfica, No. 6)

Conclusión: el efecto de la renta diferencial se puede dividir en dos componentes, el diferencial propiamente dicho (variable) que surge de la variación del precio individual de producción por encima o debajo del precio del mercado y el componente constante que podríamos llamar "absoluto", por su característica de afectar a los precios igual que la renta absoluta, y es igual a la diferencia entre el precio promedio de producción y el precio del mercado. (Ver gráfica No. 7)

Este componente absoluto debe su existencia al poder monopólico sobre la tierra ya que surge en el momento que los propietarios definen como precio del mercado el precio costo indivi-



GRAFICA No. 6
LA RENTA DIFERENCIAL
Y SUS COMPONENTES



GRAFICA No. 7

PRODUCCION DE LA MISMA MERCANCIA
 EN TIERRAS DE DIFERENTE CALIDAD (1, 2, y 3)
 Y LAS RENTAS GENERADAS

dual del peor terreno (el precio más alto) para que todo el resto de las tierras produzca una renta diferencial, además de la absoluta.

3. LA INFLUENCIA DEL MONOPOLIO DE LA TIERRA EN LA FORMACION DE LOS PRINCIPALES TIPOS DE RENTA

Para finalizar esta primera parte queremos subrayar la conclusión básica a la cual llegamos, después de haber estudiado las principales teorías sobre la renta de la tierra: el poder monopólico sobre la tierra ejercido por el propietario y respaldado por la institución de la propiedad privada incide en la determinación de los dos tipos básicos de renta estudiados: la renta absoluta y la diferencial, bajo la forma de su componente absoluto.

2^a P A R T EIII. EL PAPEL DE LA RENTA DE LA TIERRA EN EL PROCESO DE URBA-
NIZACION. EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

A lo largo de la primera parte de este trabajo se intentó analizar la renta de la tierra desde un enfoque teórico, para lograr primero entender este complejo concepto dentro de un contexto abstracto.

En esta segunda parte se intenta aplicar estos conceptos en el contexto del mercado de la tierra de la ciudad actual y en especial en el caso de la Ciudad de México.

Finalmente se analiza el papel de la renta en los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra llevados a cabo en México durante las dos últimas décadas.

1. ¿POR QUE EL MERCADO DE LA TIERRA FUNCIONA BAJO LAS REGLAS DE LA COMPETENCIA MONOPOLICA?

Según F. Zamora⁽¹⁾ para que haya libre competencia se tienen que reunir una serie de condiciones respecto a la oferta y la demanda como:

a) El número de vendedores es tan grande, y tan pequeña la cantidad de la mercancía con que cada uno contribuye a la oferta total de éste, que ninguno de ellos puede influir individualmente sobre el precio aumentando o reduciendo el monto que ofrece.

b) El número de compradores es tan grande y tan pequeña la fracción que a cada uno le corresponde en la demanda total de la mercancía, que ninguno es capaz de influir separadamente sobre el precio de ella, aumentando o reduciendo su fracción.

c) Todos los vendedores ofrecen el mismo producto, y es indiferente para los demandantes comprárselo a uno u otro, como lo dan todos al mismo precio, lo que significa que el producto está tipificado.

d) No hay coacción alguna que impida ni a vendedores ni a compradores llevar a cabo las transacciones que desean, en la forma que libremente escojan, ni que los fuerce salir del mercado o les prohíba la entrada en él.

Al analizar el mercado de la tierra en cambio vemos que:

(1) F., ZAMORA, op. cit., p.p. 234.

- a) En este mercado se puede precisamente influir en la oferta retirando terrenos (del mercado) y alterando así su precio, como por ejemplo en el caso de la especulación.
- b) En el caso de la tierra las cantidades que corresponden a cada comprador varían de tal manera que influye definitivamente en la formación de las rentas.
- c) La tierra se caracteriza principalmente por ser única respecto a la ubicación y las características físicas del terreno.
- d) En el caso de la tierra, muchas veces un grupo de propietarios para proteger sus intereses llega a provocar situaciones que dificulten las transacciones libres en el mercado.

Así que las condiciones bajo las cuales se da la libre competencia no son válidas para el mercado de la tierra.

En la definición del mismo autor sobre lo que es el monopolio⁽²⁾ encontramos gran coincidencia con las características que presenta el mercado de la tierra. Según Zamora el monopolio se da cuando "un único vendedor, o un grupo de ellos que opera en estrecho acuerdo, que expende a un vasto grupo de demandantes una mercancía tipificada, o sea sin sustitutos próximos".

Las condiciones básicas para que se de la competencia monopólica según el mismo autor, son:

- a) Cuando el número de vendedores es tan corto, que uno solo puede ejercer influencia sobre el precio, actuando independientemente, o

(2) F., ZAMORA, op. cit., p.p. 410-430.

b) Cuando a pesar de ser muy grande la cantidad de oferentes, los compradores creen, por cualquier razón que las unidades de mercancía difieren de calidad, según quien las venda, de lo cual resulta que ciertos demandantes preferirán comprarlas a ciertos vendedores, aunque todos las den al mismo precio, y hasta haya algunos que las vendan más caras.

En otras palabras, en nuestra opinión, la competencia monopólica en el mercado de la tierra se basa en cierta medida en las características intrínsecas de esta mercancía, de ser estrictamente tipificada y de poseer cada una propiedades únicas (ningún terreno es idéntico a otro).

Los monopolios se pueden clasificar en sociales, como de patentes, derechos de autor, etc. y en naturales, como los provenientes de la limitación de la oferta de materias primas.

Si nosotros clasificamos el monopolio de la tierra solamente como monopolio natural, entonces caemos dentro del contexto de las teorías neoclásicas, según las cuales la existencia de la renta se debe a la escasez de un bien natural, la tierra, y a la competencia entre los diferentes usuarios por ocuparla.

Sin embargo como hemos subrayado en el presente trabajo la característica primordial de la renta es su origen social, debido a su apropiación por un grupo social respaldado por la propiedad privada*. Así que el poder del monopolio que rige el mercado de la tierra tiene doble carácter, natural y social al mismo tiempo.

Respecto a la causa del monopolio, Zamora sostiene que, "el

* Ver apéndice.

motivo dominante de la conducta del monopolista no difiere del que por lo común se atribuye (...) a la de cualquier oferente: es el propósito de aumentar al máximo las ganancias que obtiene como vendedor", con la ventaja (respecto al vendedor de libre competencia) de que "goza de libertad para fijar, dentro de ciertos límites, el precio de oferta destinado a convertirse en precio de su mercado"⁽³⁾.

Esta ventaja del vendedor de fijar su precio, según Zamora, no depende de la voluntad del monopolista, sino que resulta de las circunstancias generales. Según nuestra opinión en el caso de la tierra, esto sucede con las rentas monopólicas. Sin embargo las rentas más significativas para el proceso urbano son las rentas absolutas, que sí se generan por la acción de los propietarios como grupo con intereses comunes, que tratan de maximizar las rentas que "produce" la tierra.

La pregunta que surge es como se fija este precio monopólico. Mientras que la formación del precio en un mercado de libre competencia se da cuando se logra el equilibrio entre oferta y demanda, o sea cuando la cantidad de la mercancía que se demanda en total es igual a la que se ofrece, en la competencia monopólica la oferta se ajusta a la demanda existente, sin tratar de modificar a la última.

En el caso de la tierra, sin embargo no es tan fácil definir la demanda, ya que según nuestra opinión existen dos tipos de demanda que por su origen tan distinto se comportan de manera diferente: 1) la demanda que surge, desde el momento que la tierra se concibe como un bien fundamental de sobrevivencia, necesario para la realización de cualquier actividad y que aumenta al aumentar la población y su poder adquisitivo.

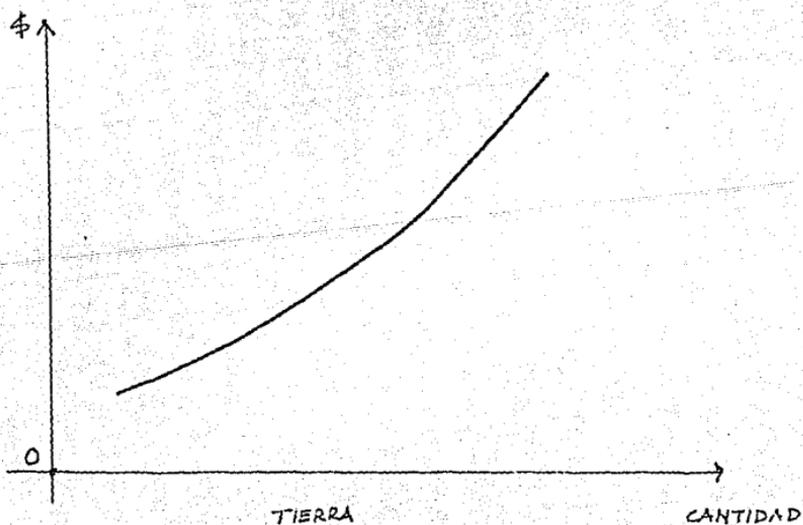
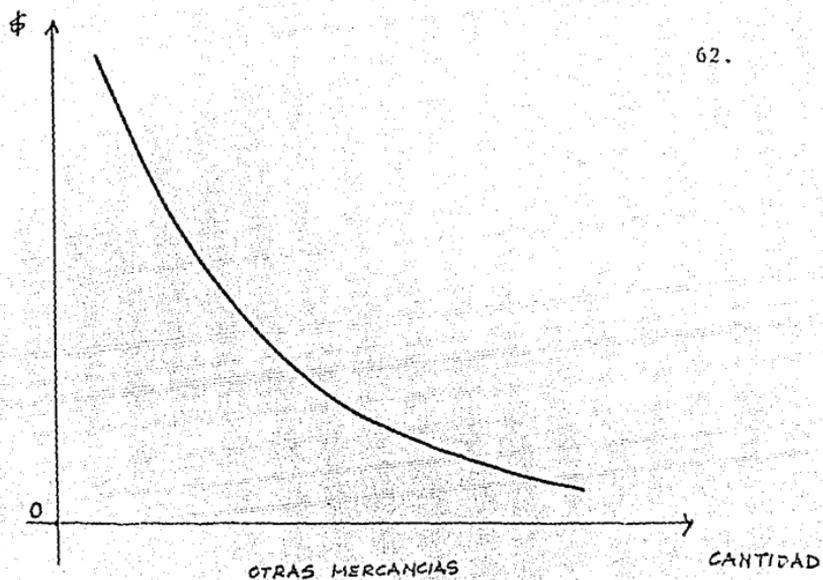
(3) F., ZAMORA, op. cit., p.p. 411.

Esta demanda es teóricamente constante o sea perfectamente inelástica,* mientras no haya cambios en el crecimiento demográfico y en el ingreso de los habitantes. 2) La demanda que surge desde el momento que la tierra se considera como fuente de riqueza, como inversión de capital. Este tipo de demanda es sensible a cualquier cambio de la situación económica general que afecta directa o indirectamente el nivel de rentas. En otras palabras es una demanda perfectamente elástica*.

Respecto a la oferta se puede decir que teóricamente es constante, considerando un límite urbano fijo. Sin embargo se ve manipulada por propietarios que aprovechan la situación monopólica de este mercado. Se puede decir que la oferta de terrenos disponibles aumenta cuando las rentas se elevan y la misma disminuye con la baja de los precios, contrariamente a la conducta de otras mercancías que el aumento de su oferta provoca una baja en su precio y viceversa, considerando una demanda constante. (ver gráfica No. 8).

Después de todo la pregunta de cómo se forma el precio de un terreno queda inconclusa, ya que se vuelve un problema muy complejo y no relevante para este trabajo. Importante para nosotros es subrayar el carácter peculiar de la tierra en comparación con el resto de las mercancías e identificar los factores que inciden en la formación de su renta.

* Ver apéndice.



GRAFICA No.8
CURVAS DE OFERTA

2. LA RENTA COMO ELEMENTO RACIONALIZADOR DE LOS USOS EN EL ESPACIO

La importancia que prestamos a la intervención del monopolio en la formación de la renta es porque ésta se convierte en verdadero instrumento de distribución de los usos en el espacio y de esta manera juega un papel primordial en el proceso de urbanización.

Desde el momento que el propietario posee la plena libertad sobre el destino de su terreno, generalmente podrá exigir un precio para el mismo, el cual será más alto del que obtendría en un mercado de competencia perfecta, y hasta que se le pague el precio exigido mantendrá retirada su propiedad del mercado. De esta manera el propietario definirá indirectamente el uso futuro de su propiedad ya que habrá solamente ciertos usos que podrán responder a este precio, convirtiéndose así en "planificador urbano" de facto.

Si regresamos unos años atrás, en los inicios de la revolución industrial el panorama respecto a las rentas dominantes se ve diferente. En esta época de la formación de las grandes urbes las rentas del suelo son principalmente de tipo diferencial, o sea surgen en el mercado de libre competencia. Esto sucede a partir de cuando la nueva clase burguesa logra vencer a los hasta entonces poderosos terratenientes que con el poder absoluto que ejercían sobre la tierra representaban un obstáculo para el desarrollo del nuevo sistema de producción. Sin embargo mas tarde llegan épocas de crisis con una baja en las tasas de ganancia que provocan el retiro de gran parte del capital del sector productivo para ser invertidos en operaciones especulativas con la tierra. El poder de los terratenientes aumenta otra vez y da lugar a la formación

de rentas absolutas.

Así que cuando la competencia por ocupar el espacio es el instrumento principal de la distribución de los usos, las rentas dominantes serán de tipo deferencial. En cambio, cuando el poder del propietario es tal que puede definir de antemano el precio de su terreno, que determinará indirectamente su uso, las rentas correspondientes serán de tipo absoluto.

Si recordamos la definición de las rentas en el espacio agrícola encontraremos un papel análogo entre la renta absoluta agrícola y la urbana. Mientras que la primera juega un papel primordial en el mercado de los productos afectando a su precio, la segunda incide decisivamente en el proceso de urbanización dictando el uso del terreno.

3. NUEVO MARCO TEORICO

Después del análisis anterior y las conclusiones en las cuales llegamos, definiremos un marco teórico propio respecto a los principales tipos de renta que se dan en la ciudad actual.

a. LA RENTA ABSOLUTA URBANA

Bajo renta absoluta, definiremos el tipo de renta que se caracteriza por tener su origen en la institución de la propiedad privada. Esta renta se genera por factores exógenos al mercado de la tierra de competencia libre, como es el poder monopólico.

Este tipo de renta presenta ciertas analogías con la renta absoluta marxista, sin embargo no coincide del todo. Nuestro tipo de renta absoluta surge desde el momento que la tierra se "capitaliza", o sea cuando el capital territorial empieza a competir con el resto de capitales, como el financiero y el productivo, para lograr mayores ganancias. Esto se manifiesta cuando en un momento de crisis económica parte de los capitales se retiran de otros sectores para invertirse en la tierra, que a través de la especulación se vuelve una mejor inversión.

La renta así definida será entonces siempre más alta que la diferencial, contrariamente a la renta absoluta marxista que se define como la renta mínima pagada en todas las tierras.

Sin embargo queda abierta la pregunta sobre hasta que punto el poder monopólico puede elevar la renta absoluta, en otras palabras si existe un precio tope el cual no puede rebasar.

En el caso de la renta absoluta definida por Marx vimos que el tope constituye el valor del producto. En nuestro caso dicho tope se da según las condiciones socioeconómicas específicas que se presentan en un momento histórico. En un período de crisis general que provoca un refugio de capitales en la tierra las rentas aumentan todavía más por las acciones especulativas. Sin embargo llega el momento que la demanda de capitales en el sector productivo será suficientemente grande y habrá otra vez aumento de inversiones en la producción y retiro de capitales de la tierra, causando la baja en el nivel de las rentas.

b. LA RENTA MONOPOLICA URBANA

La renta monopólica urbana se genera por situaciones de monopolio exógenas al mercado de la tierra, contrariamente a la absoluta que por definición debe su origen en el monopolio que rige a este mercado.

El tipo de monopolios que inciden en la formación de la renta monopólica se generan:

- Por las características específicas y únicas que posee un predio y las cuales resultan especialmente ventajosas para cierto tipo de actividades que están dispuestas a pagar rentas exageradamente altas al propietario para ocupar este predio.

- Por precios monopólicos de productos que su venta genera excesivas ganancias (independientemente de la localización del predio) parte de las cuales se apropia el propietario bajo la forma de altas rentas monopólicas.

Es importante reiterar que el papel del propietario en la formación de este tipo de rentas es pasivo. En cambio en el caso de las rentas absolutas los propietarios como grupo social de ciertos intereses ejercen su poder monopólico - sobre la tierra respaldados por la propiedad privada para elevar el nivel general de las rentas.

Según nuestra opinión, las rentas monopólicas aunque lleguen a alcanzar precios muy altos representan casos aislados y no influyen de manera definitiva el nivel general de rentas.

c. LA RENTA DIFERENCIAL URBANA

La renta diferencial urbana se divide en dos componentes:

i) El componente competitivo.

Este debe su existencia a la pura competencia entre las diferentes actividades por ubicarse en el espacio. Este componente se vuelve de importancia secundaria si comparamos su magnitud con el resto de las rentas.

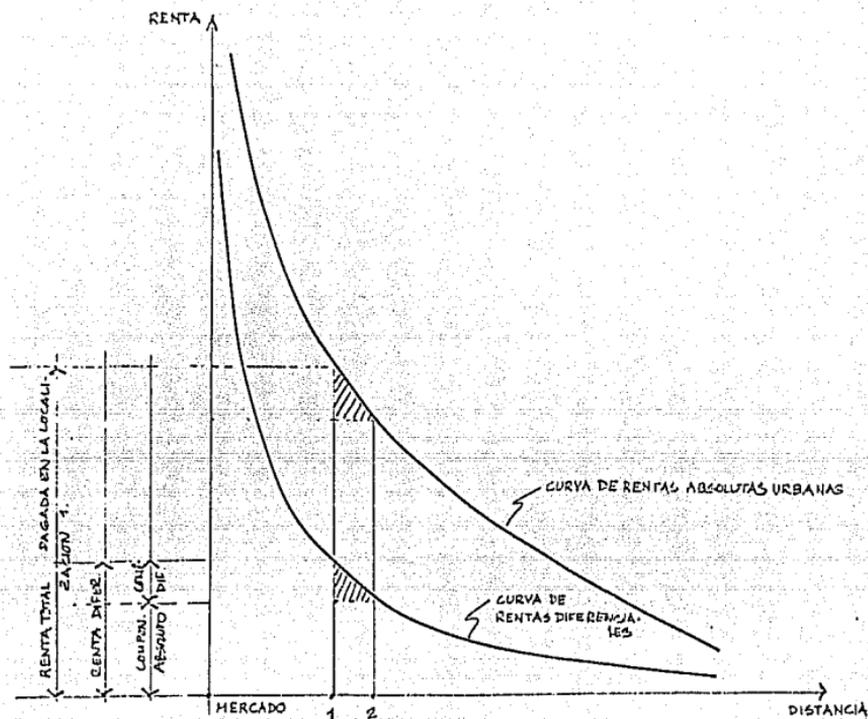
Bajo la premisa del predominio del monopolio en la tierra una situación de libre competencia se vuelve excepcional en lugar de ser la regla básica, como sostienen los neoclásicos. Hay que aceptar que la hipótesis de la existencia de un perfecto equilibrio en el mercado se presta para simplificar la compleja realidad urbana actual, sin embargo se vuelve cada día más obsoleta y ficticia, por lo menos en lo relativo a la renta de la tierra urbana.

ii) El componente absoluto

Contrariamente al componente diferencial, el absoluto, debido aparentemente a la competencia libre del mercado tiene su origen en el monopolio, y es mayor que el primero, como demuestra la gráfica No. 9.

Después de haber llegado a las conclusiones básicas sobre la influencia del monopolio en las rentas y su papel activo en el proceso urbano, nos proponemos aplicar estas afirmaciones teóricas en el caso de la Ciudad de México y especialmente en su desarrollo durante las últimas dos décadas.

Primero trataremos de comprobar la primacía del monopolio en el mercado de la tierra en dicho espacio y después ilustraremos este planteamiento con un ejemplo tomado de las políticas estatales y su relación con la problemática de la renta.



GRAFICA No. 9

DIFERENTES TIPOS DE RENTA URBANA
GENERADOS EN EL ESPACIO ACTUAL

4. EL CASO DE LA CIUDAD DE MEXICO

a. EL PROCESO DE LA MONOPOLIZACION DEL ESPACIO

Según nuestra opinión la fase monopólica del sistema económico en general que vivimos ha tenido también gran influencia sobre el capital territorial. En la Ciudad de México en especial se observa la paulatina monopolización de la tierra, hecho que intentaremos demostrar en seguida.

Para este propósito examinaremos comparativamente el desarrollo de las tasas de interés bancario y los precios de la tierra urbana durante los últimos 15 años.

Para poder volver comparables estas variables respecto a su rendimiento sobre el capital, consideramos como capital inicial el precio promedio por m^2 en el D.F. en el año 1970 y le aplicamos año tras año la tasa media de interés bancario. Este nuevo capital se comparó con los precios corrientes del suelo del año correspondiente. (Ver Tabla siguiente)

Se plantea que en general la oferta real de terrenos urbanos es fija, pero aumenta o disminuye artificialmente por las acciones de los propietarios a través de la disposición o retiro de sus tierras del mercado, dependiendo de la demanda existente que por su lado depende del nivel de rentas. Cuando las rentas del suelo suben, la inversión en él se vuelve atractiva y la demanda aumenta. Los propietarios, ejerciendo entonces su poder monopólico, pueden elevar todavía más el nivel de rentas.

DESARROLLO COMPARATIVO DE LAS TASAS MEDIAS DE INTERES BANCARIO
Y LAS RENTAS DE LA TIERRA

AÑO	PRECIOS CONST. DEL SUE- LO DE 84	INFL. ACUM.	PRECIOS CORRIEN.	RENDA DEL SUELO (% DE CNEC.)	TASA MEDIA DE INTERES %	INFL. %	CAPITAL CON TASA MEDIA DE INTERES
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1970	46,200	19.93	2,310		10.86	4.52	2,318
1971	59,200	19.07	3,104.50	33.93	10.03	4.46	2,550.49
1972	59,000	18.25	3,232.10	4.10	9.86	5.56	2,801.97
1973	51,600	17.23	2,943.90	-7.70	12.71	12.40	3,158.10
1974	52,400	15.39	3,405.70	14.13	14.20	24.00	3,606.50
1975	48,500	12.40	3,908.80	14.77	14.20	15.40	4,118.70
1976	41,000	10.75	3,813.20	-2.40	15.17	15.80	4,743.50
1977	40,500	9.28	4,361.80	14.40	15.00	28.90	5,455
1978	47,000	7.20	6,524.80	49.58	15.00	17.50	6,273.66
1979	49,000	6.13	7,993	22.50	16.00	18.20	7,277
1980	62,500	5.19	12,050.50	50.75	26.95	26.30	9,238.10
1981	74,000	4.10	18,022	49.56	34.29	28.00	12,405.90
1982	92,000	3.21	28,678	59.12	49.84	58.90	18,588.90
1983	70,000	2.02	34,670	20.89	58.30	101.90	29,426.40
1984	45,000	1.00	45,000	29.80	47.80	65.50	43,429

1. Fuente: C.A.U.S.A., México 1984

2. Inflación acumulada en año n = $(\text{infl. acum. año } n-1) \times \left(\frac{\text{infl. año } n-1}{100} + 1 \right)$

3. Precios const. entre inflación acum. = $\left(\frac{1}{2} \right) = 3$.

4. Como crecimiento anual de los precios corrientes 3.

5. Tasa media de interés bancario:

1970-72 = $\frac{\text{Bonos financ.} + \text{Pagars financ. Mill.} + \text{Pagars financ. no Mill.}}{3}$

1973-76 = Depósitos a plazo fijo de Dic. de cada año de 360 a 335 días.

1977-78 = Tasa de interés neta a doce meses.

(Basado en datos de los Indicadores Económicos del Banco de México).

6. Fuente: E. LORIA, Evaluación del programa de ajuste económico ... CIDE, México, 1986.

7. Cambio del capital inicial de 2,310 (igual al precio promedio de la tierra por m² en el D.F. en 1970) aplicándole anualmente la tasa de interés bancario 5.

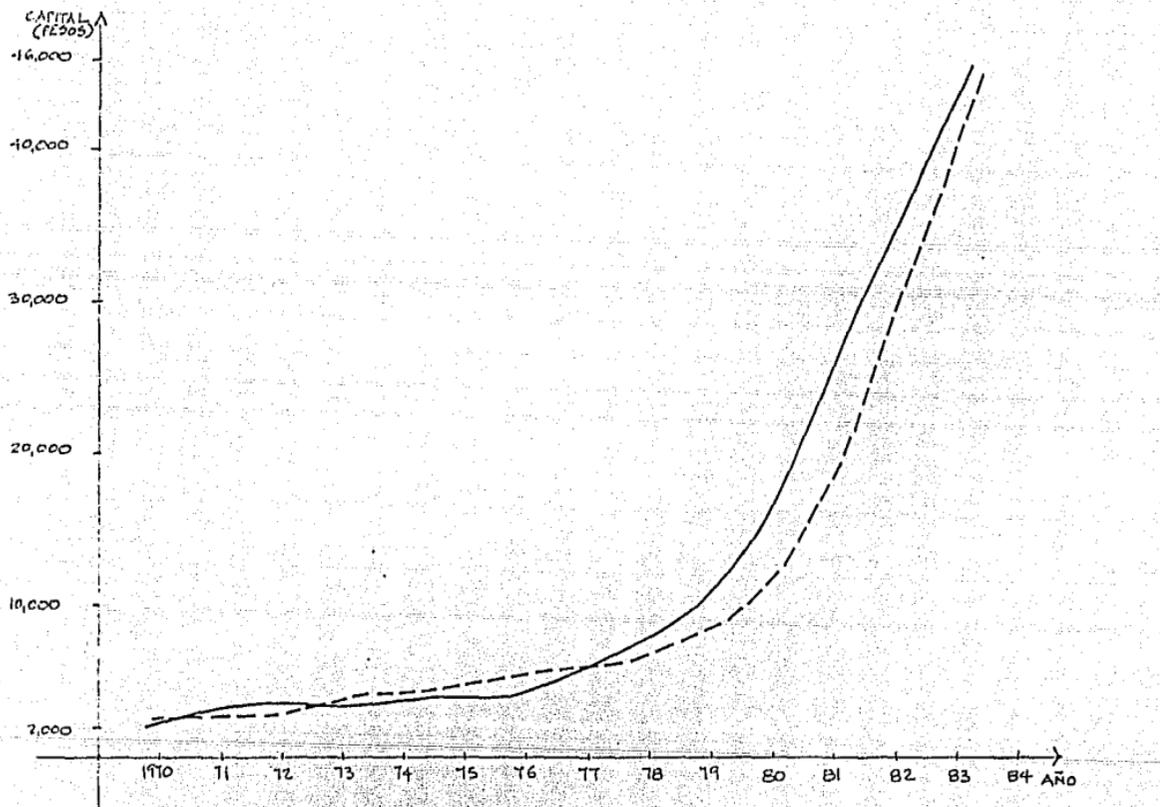
Analizando la gráfica no. 10 podemos distinguir dos tipos de períodos respecto a las ganancias ofrecidas por la tierra y el capital bancario:

1. Los períodos entre 1970-72 y 1977-84, durante los cuales la inversión realizada en la tierra fue claramente más rentable que la inversión en el banco. En especial respecto al comportamiento de las rentas se puede afirmar que durante el período 70-72 se observa un aumento continuo, del orden del 30% por encima del índice de precios. En otras palabras existe un aumento real en los precios de la tierra. En el período entre 1977-84 los precios de la tierra se disparan alcanzando para el período de junio de 81 a junio de 82 un incremento hasta de un 80% en promedio.

Durante estos períodos las rentas dominantes no son en su mayoría definidas por la libre competencia, sino por una situación en la cual predomina el monopolio, ya que las ganancias ofrecidas en este sector son mayores que las ganancias del capital bancario que consideramos como representativo de los otros sectores. Esta situación tiene como resultado la primacía de rentas absolutas que se reflejan en:

- una mayor segregación social y funcional del espacio;
- un aumento general del nivel de rentas del suelo;
- una agudización de la problemática de escasez de vivienda.

2. Durante el período 1973-77 la inversión en el banco, se vuelve mejor que la tierra, por el relativo aumento de las tasas de interés. En este período inicialmente las rentas de la tierra se estabilizan (1972-73) y empieza una caída de las mismas en términos reales, que culmina con la devaluación de 1976, alcanzando su punto más bajo a mediados de 1977. El monopolio se restringe, hecho que permite la



— PRECIO DE LA TIERRA EN PESOS
 - - - CAPITAL CON INTERES BANCARIO

GRAFICA No. 10

apertura de un mercado basado principalmente en la libre competencia. Muchas inversiones se retiran de la tierra, las rentas disminuyen y se genera una baja en la oferta.

En resumen: en el período examinado, la determinación de las rentas se realiza en la mayoría de los casos fuera del mercado competitivo (excepto durante el período de 73-77), bajo la competencia monopólica, la cual genera las rentas absolutas.

Los períodos durante los cuales dominan las rentas absolutas urbanas, son épocas de crisis económica en general, porque la tierra, y especialmente las acciones especulativas con la misma, se vuelven una de las mejores inversiones. Las ganancias generadas por dichas operaciones, las rentas absolutas, dada la crisis existente en el sector productivo se reinvertirán, muy probablemente, en este tipo de operaciones provocando la agudización de esta problemática.

b. EL PAPEL DE LAS RENTAS GENERADAS POR EL MONOPOLIO Y LA CRISIS URBANA

Desde el punto de vista sociológico se puede decir que la "crisis urbana" se da a partir del momento en que la organización de las grandes ciudades contradice a los valores y necesidades de la mayor parte de los grupos sociales, mientras que al mismo tiempo, dificulta la realización de los objetivos que asignan al sistema urbano los intereses estructurales dominantes⁽⁵⁾. Por lo tanto para entender la crisis urbana hay que estudiar las relaciones sociales del sistema.

La crisis urbana puede también interpretarse como el resultado

(5) M. CASTELLS, La Cuestión Urbana, Siglo XXI., México 1982.

del choque que se da entre las viejas formas estructurales socialmente agotadas, y las nuevas formas culturales y políticas que luchan por imponerse⁽⁶⁾.

Sin embargo nuestro análisis se realiza básicamente desde un enfoque económico, porque pensamos que la cuestión del suelo urbano se basa primordialmente en la problemática de su renta.

En términos generales desde el punto de vista económico un sistema entra en crisis cuando el ingreso neto total empieza a disminuirse. Este ingreso se reparte entre los tres básicos grupos sociales, los asalariados, los propietarios de los medios de producción (capital en general) y los propietarios de la tierra (capital territorial). Sus formas de ingreso son respectivamente, el salario, la ganancia y renta de la tierra, entendida como renta absoluta que surge exclusivamente por el derecho de propiedad.

Bajo estas circunstancias la dinámica del crecimiento de la economía se expresa a través de la relativa supremacía que se da en cada momento histórico entre estos tres grupos, respecto a su capacidad de apropiación del ingreso total.

La regla básica bajo la cual se expresan los conflictos entre estos grupos y en especial la relación entre salario, ganancia y renta, es la siguiente; un grupo no puede incrementar su ingreso sin que decrezca el ingreso de por lo menos uno de los otros grupos. Si consideramos que existe una situación de perfecta competencia (consideración neoclásica), entonces el nivel de utilidades se ajusta de tal manera que la renta

(6) M. CASTELLS, op. cit.

absoluta es igual a cero. Esto sucede porque bajo la perfecta competencia desaparece el poder monopólico sobre la tierra ejercido por su propietario, entendido como clase social.

Sin embargo en México hoy en día sería difícil reconocer una separación clara entre los diferentes propietarios del capital, financiero, industrial, comercial, territorial, inmobiliario, etc. Al contrario parece que existen fuertes relaciones entre los intereses de los propietarios del suelo, el capital constructivo y la fracción financiera. Gran parte de los valores en circulación se respaldan con capital inmobiliario y territorial. Muchos bancos son además propietarios de tierra. ⁽⁷⁾

Durante las épocas de crisis económica las inversiones en los sectores productivos dejan de ser atractivas y la tierra se vuelve una mejor opción, o sea una mejor fuente para la acumulación del capital, a través de operaciones especulativas. Las mayores ganancias producidas en este sector comparativamente se permiten por el monopolio que rige el mercado de la tierra y además tiende a reforzar. ⁽⁸⁾

Bajo especulación entendemos el retiro de terrenos baldíos o subutilizados del mercado, hasta que el aumento de sus rentas llega a satisfacer las expectativas de su propietario respecto a las ganancias que debe generar su propiedad ⁽⁹⁾. La tierra

(7) M. SCHTEINGART, "Sector Inmobiliario Capitalista...", Demografía y Economía, XIII:4, 1979, El Colegio de México.

(8) C. H. TOPALOV, "La Urbanización Capitalista", Antología de Sociología Urbana, UNAM, México 1988.

(9) W. ECKART, "Land Speculation and Rental Price of Housing", Journal of Urban Economics, Nr. 14, p. 1-21, 1988.

se concibe como fuente de riqueza.

La especulación se puede considerar como uno de los problemas más graves de la tierra urbana, ya que de ahí surge una serie de conflictos que afectan de manera decisiva el proceso urbano, como p.ej la problemática de la vivienda.

Eckart (10), ha desarrollado un modelo investigando la relación entre la especulación y las rentas habitacionales. Sostiene que según los modelos urbanos tradicionales relativos al mercado de la tierra, el aumento de las rentas en general se ve inducido por la elevación de las rentas habitacionales. En estos modelos la tierra es un factor de producción como el capital y la fuerza de trabajo. Desde el momento que la oferta de la tierra urbana con cierta distancia del centro se considera fija, el aumento en las rentas será provocado por el aumento en la demanda que se debe solamente al cambio de las rentas habitacionales.

Bajo la hipótesis de un mercado en donde rige la libre competencia, Eckart dice que el precio corriente de la tierra es igual al precio "esperado" el día de mañana, y la renta de la vivienda se determina por la tasa de interés bancario, la tasa de devaluación y los costos de construcción. Por esta razón un aumento "arbitrario" debido a las acciones especulativas, no tendrá ningún efecto en las rentas habitacionales.

En cambio según el mismo autor bajo la hipótesis de un mercado en donde predomina la competencia monopolística, la tierra es

(10) W. ECKART, op. cit.

primordialmente una fuente de riqueza y a través de las operaciones especulativas el aumento de sus rentas genera ganancias extraordinarias. Estas rentas excesivas que genera el poder monopolístico reducen la oferta de terrenos baratos para la construcción de vivienda de bajo costo, hecho que agrava el problema de su escasez. Por esta razón, en el caso de un mercado imperfecto las acciones especulativas repercuten en el alza de las rentas habitacionales.

Así que nosotros bajo la hipótesis del dominio, del monopolio en el mercado de la tierra, contrariamente a Castells,⁽¹¹⁾ planteamos que es erróneo sostener que la especulación proviene de la problemática de la escasez de vivienda. En realidad sucede lo contrario: la escasez de terrenos baratos que se refleja en la escasez de vivienda, es una causa de la especulación, o sea de la manipulación artificial de la oferta de terrenos. Por lo mismo la problemática de la vivienda es un problema generado por el monopolio sobre el mercado territorial y no se debe al aumento poblacional como muchas veces se sostiene⁽¹²⁾. La oferta real de terrenos puede satisfacer la demanda existente, sin embargo se reduce artificialmente por las expectativas que ofrecen las operaciones especulativas.

Si tomamos como ejemplo el caso de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, tenemos los siguientes datos respecto a la población y área urbanizada⁽¹³⁾.

(11) M. CASTELLS, op. cit., p.p. 184, 186.

(12) cfr. G. GEISSE, "Renta de la Tierra y Heterogeneidad Urbana" Antología de Sociología Urbana, UNAM, México, 1988.

(13) ATLAS DE LA CIUDAD DE MEXICO, Compiladores: Garza G., Programa de Intercambio Científico y Capacitación Técnica, Colegio de México, México, 1987.

AÑO		
1980	Area total	323,000 ha
	Población total	14,419,454 hab
	Area de uso hab.	68,725 ha

En base a esto se pueden calcular las densidades:

Densidad neta habitacional	aprox. 210 hab/ha
Densidad total bruta	aprox. 45 hab/ha

En términos generales se considera que un 30% - 40% del área total de la mancha urbana se ocupa para la circulación, áreas verdes, equipamiento y servicios y el 60 - 70% restante para el uso habitacional. Sin embargo en el caso de la Ciudad de México tenemos apenas un 21,27% del área total ocupado por la vivienda.

Si a esto agregamos además unos datos⁽¹⁴⁾ respecto a las diversidad de las densidades habitacionales por municipio o delegación política, veremos que con mayor razón se puede sostener que el problema de la escasez de tierra urbana no es un problema real.

	Sup. tot.	sup. urb.	pobl.	densidad
1. Netzayualcoyotl	6,200 ha	4,918	1,396,854	280 hab/ha
2. Coyoacán	5,771	5,771	621,193	107
3. M. Hidalgo	4,746	4,580	664,256	145

Otro dato que refuerza aún más el mismo planteamiento es sobre

(14) ATLAS DE LA CD. DE MEXICO, op. cit.

la existencia de aproximadamente 8,000 ha. de baldíos solamente en el Distrito Federal⁽¹⁵⁾. Esta cifra representa a un 14,5% de su área total.

La mayoría de las grandes áreas de baldíos se encuentran fuertemente concentradas en pocas manos. Los propietarios están además ligados entre sí a través de diversos vínculos comerciales formando así un fuerte monopolio en este mercado.⁽¹⁶⁾

Concluyendo: Una crisis económica se refleja en el aumento de las inversiones en sectores improductivos, como la tierra. El resultado es el reforzamiento del monopolio en estos sectores que en el caso de la tierra provoca el encarecimiento exagerado de este bien, teniendo graves consecuencias en la escasez de vivienda de bajo costo. Sin la existencia de un problema real de escasez de tierra, el mercado regido por un fuerte monopolio manipula a la oferta según el nivel de ganancias que ofrece la inversión en este sector.

c. POLITICAS URBANAS Y LA RENTA DE LA TIERRA

La gran diversidad de políticas que pueden formularse para la resolución de un mismo problema se derivan de las diferentes interpretaciones de la realidad del problema. Esta diversidad de interpretaciones responde a su vez a los diferentes intereses de los grupos sociales involucrados en cada problemática que se expresan a través del estado.*

(15) A. IRACHETA, "Los problemas del suelo..." en AAVV, Grandes Problemas de la Ciudad de México, D.D.F., México, 1988.

(16) J.M. SAIZ RAMIREZ, Carácter y Contradicciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Instituto Invest. Sociales, UNAM, México 1983.

* Ver apéndice

Los diferentes grupos sociales involucrados en la problemática de la tierra urbana se podrían clasificar de la siguiente manera:

GRUPO A: Grandes propietarios de tierra urbana que ven este bien como inversión primordial y fuente de riqueza. Este grupo puede ejercer el poder monopolístico en el mercado de la tierra.

GRUPO B: Grandes propietarios de capital financiero, industrial y comercial que según la conjuntura económica se pueden volver terratenientes.

GRUPO C: Los pequeños propietarios. Su propiedad sirve en una primera instancia para cumplir sus propias necesidades de vivienda o se ve como patrimonio pero no como fuente de riqueza. Este grupo no puede influir en el mercado.

GRUPO D: Grupo de asalariados no propietarios, sin la solvencia para acceder a este bien. Sin embargo este grupo posee el poder adquisitivo para resolver su problema de vivienda a través del arrendamiento.

GRUPO E: Los no propietarios de muy bajos recursos (subempleados o desempleados) que no tienen acceso a ningún tipo de vivienda del mercado "formal". Este grupo representa el principal afectado por las condiciones que rigen el mercado, (como el monopolio que genera escasez de tierra de bajo costo), que se manipulan principalmente por los grupos A y B.

A nuestro juicio el conflicto principal generado por la renta de la tierra está provocado por la competencia monopolística

que rige el mercado y que surge del poder ejercido por los grupos A y B que tienen como interés principal la maximización de la renta. Esta situación obstaculiza por su parte el acceso del resto de la población urbana a este bien. Este es el punto central de cualquier problemática en materia de suelo urbano.

Sin embargo el poder de los sectores A y B no se debe entender como poder ilimitado y absoluto, porque se ve continuamente enfrentado con la resistencia por parte de los afectados que se niegan a aceptar pasivamente la realización de políticas contrarias a sus propios intereses. El resultado del enfrentamiento de estos grupos se expresa a través de las políticas formuladas por el estado que tienen como objetivos básicos:

- El crecimiento del mercado de la tierra
- La integración social de los estratos bajos de población en el espacio urbano.
- La estabilidad política y la paz social.

No obstante el cumplimiento de estos objetivos realmente contradictorios, lleva al estado a una situación conflictiva. Por un lado pretende integrar los sectores de bajos recursos al sistema urbano para contribuir al desarrollo y a la estabilidad política. Por el otro, pretende excluirlos del mismo espacio, ya que por su bajo poder adquisitivo representan un obstáculo para el crecimiento del mercado y en especial el mercado "formal" de la tierra que consiste en la maximización de las rentas generadas en este sector.

Para efectos de aclarar estos planteamientos analizaremos a continuación un caso concreto de política urbana del estado mexicano: los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, llevados a cabo durante los últimos tres sexenios.

- 1) El caso de los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y la renta. Crítica y Evaluación.

Una de las situaciones más conflictivas en materia de suelo representa el importante déficit de vivienda para el sector popular de recursos mínimos. Esto se debe principalmente a una escasez artificial de tierra de bajo precio generada por la competencia monopólica que rige el mercado de este bien y tiene como meta principal la maximización de la renta, o en otras palabras la generación de rentas absolutas urbanas.

Este grave problema habitacional bajo las circunstancias planteadas y la falta de alternativas propuestas por el estado, encuentra como única salida la invasión de tierras de régimen social (ejidal y comunal) por parte del sector más afectado, el popular.

La irregularidad de la tenencia surgida a través de estas operaciones se vuelve entonces el problema básico a corregir por parte del estado. Las políticas y acciones al respecto se enfocan hacia la regularización de estas tierras y el otorgamiento del derecho de propiedad a sus pobladores.

La intervención estatal inicia desde los años cuarentas. Sin embargo hasta los sesentas las dimensiones del problema son mínimas y se considera fácilmente controlable. A partir de los setentas cuando la superficie metropolitana se había multiplicado por diez, es cuando el problema de las colonias populares desarrolladas en su gran mayoría en tierras de régimen social, se acentúa a tal grado que el estado se empeña en jugar un papel activo pero de acción correctiva, frente a su incapacidad de proponer otras soluciones.

AREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MEXICO⁽¹⁷⁾

1940	1,670,314 hab.	117 km ²
1982	aprox. 15,000,000 hab	más de 1,000 km ²

CRECIMIENTO DEL AREA URBANIZADA ENTRE
1940-1975⁽¹⁷⁾

52	%	sobre tierras de	prop. privada	
26,5	%	"	"	prop. comunal <u>40,2%</u> DISTRITO FEDERAL
20,7	%	"	"	prop. ejidal
22,8	%	"	"	prop. privada
27,8	%	"	"	prop. estatal
21,9	%	"	"	prop. ejidal <u>49,4%</u> ESTADO DE MEXICO
27,5	%	"	"	prop. comunal

Las tablas anteriores muestran que en el D.F. tenemos el 40,2% de crecimiento sobre tierras de régimen social y en el Estado de México el 49,4%. Por su magnitud el problema se considera por parte del estado de carácter "social" y como causa se define la imprevisión de áreas de reserva territorial para absorber el acelerado crecimiento poblacional. ⁽¹⁸⁾

Frente a la incompetencia de los existentes instrumentos jurídi-

(17) M. SCHTEINGART, La incorporación de la tierra, México, 1982.

(18) E. BARRA, La regularización de la tenencia de la tierra, ARCHIVOS IEPES, México 1975.

cos para atender esta situación se crean varios fideicomisos y organismos competentes. Así nacen los fideicomisos de FIDEURBE,, Ciudad Netzahualcóyotl, Cumbres de Llano Largo, Bahía de Banderas, Vallarta y otros. Junto a estos se crean en algunas entidades federativas organismos para apoyar las labores de regularización de la tenencia como AURIS en el Estado de México, Bienes Raíces en Baja California y la Junta de Planeación en Jalisco. Sin embargo la limitación de los mismos para hacerse realmente frente a la problemática de la irregularidad hace que en 1973 se crea el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, que finalmente por falta de personalidad jurídica se sustituye por decreto presidencial, en 1974, por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), un organismo público descentralizado, de carácter técnico y social con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Los objetivos básicos de las políticas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra son, supuestamente, aportar a la resolución del problema habitacional del sector de recursos menores, a través del otorgamiento del derecho de propiedad sin restricción alguna, de las tierras invadidas; aportar de esta manera al "ahorro familiar" de este sector, y aunque no dicho claramente, alimentar al mercado formal de tierra urbana.

De esta manera se consideró que se beneficiaban todos los sectores: ⁽¹⁹⁾

- 1) La población asentada en tierras de tenencia irregular, a través de la oportunidad que se les dió de tener un

(19) F. BARRA, op. cit.

patrimonio con el otorgamiento de la propiedad de su vivienda.

- 2) A los ejidatarios con la indemnización, ya que así se les otorgaron recursos financieros para el mejoramiento de su situación.
- 3) Al estado, generándole nuevos ingresos, por los impuestos prediales de estas nuevas tierras incorporadas.

Uno de los puntos más significativos es la declaración de que a través de estos programas se creyó constituir "el freno más eficaz a la especulación que se hace a terrenos; porque titulan a bajo precio y crean reservas territoriales que representan alternativas que regulan el precio en el mercado combatiendo con ello la voracidad de los fraccionadores." (20)

Ahora bien, estas acciones masivas del estado hay que entenderlas dentro de un periodo de relativo estancamiento económico. Gran parte de los capitales se invirtieron en sectores improductivos que ofrecían mayores ganancias a través de operaciones especulativas, como es el caso del mercado de la tierra. (21)

En especial durante los años sesentas ciertas inmobiliarias se abastecen de grandes áreas territoriales a muy bajo costo, (22) acentuando así aún más la situación de monopolio existente en este mercado. El retiro de estas reservas del mercado provoca entonces una escasez artificial que por su lado eleva

(20) F. BARRA, op. cit.

(21) M. CASTELLS, Crisis Urbana y Cambio Social, Siglo XXI Eds., México, 1981.

(22) M. SCHTEINGART, op. cit.

a las rentas y propicia a las invasiones.

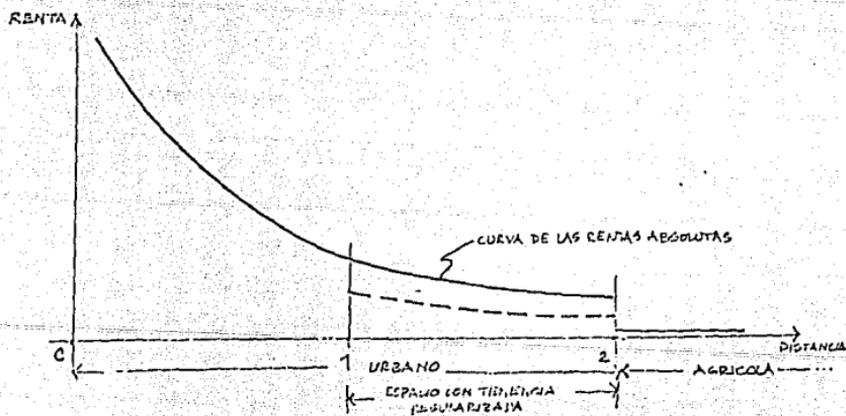
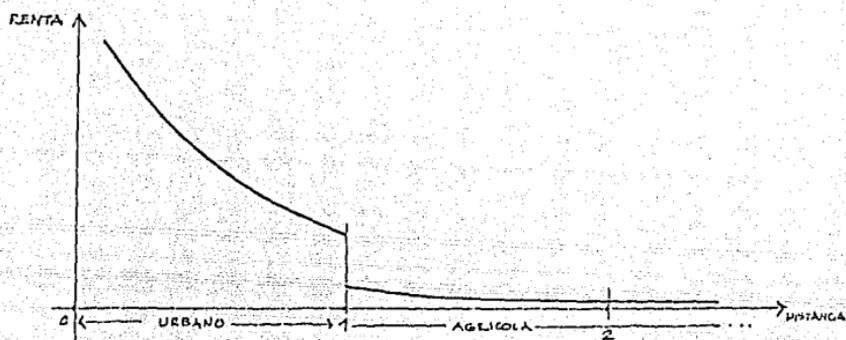
Así durante el período de 1968-72 se da un auge en las invasiones. Muchos de los terrenos involucrados de régimen social fueron la base para la futura expansión de fraccionamientos especulativos (su capital básico inicial surge de la especulación con la tierra, a través del largo período entre el momento de compra y el inicio de las operaciones). De esta forma se da la expansión del Estado de México.⁽²³⁾

Respecto al tipo de rentas y la manera que se generan en este procedimiento planteamos lo siguiente: (Ver gráfica No. 11).

Inicialmente existe un límite urbano (punto 1) el cual define teóricamente las rentas más bajas del mercado que representan el clásico tipo de renta absoluta. Por la existencia de tierras invadidas fuera de este límite se aplican los programas para la RTT y el nuevo límite urbano se reemplaza hacia fuera (punto 2). A través de estas acciones los nuevos terrenos regularizados y vendidos a precios muy bajos al sector popular se incorporan legalmente al espacio urbano y sufren un aumento en su precio anterior (renta agrícola) sin llegar al nivel de la renta absoluta del mercado formal, ya que representan una acción social del estado para el sector de bajos recursos.

Sin embargo el precio potencial de estos terrenos en el mercado formal urbano es mucho más alto, hecho que anima a los promotores privados y especuladores de ofrecer a los propietarios un precio atractivo para la compra de los terrenos regularizados, que sin embargo está todavía menor que el precio potencial futuro. Este último precio potencial o especulativo se reem-

(23) M. SCHEINGART, op. cit.



GRAFICA No. 11

EL IMPACTO DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA
EN LAS RENTAS URBANAS

bolsa por los nuevos propietarios dejandoles ganancias muy atractivas. El tipo de las elevadas rentas que surgen finalmente a través de este proceso que tiene su inicio en las políticas de regularización, es el caso de rentas absolutas urbanas como se definen en el presente trabajo.

ii) Crítica y Evaluación

La crítica a las políticas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra se puede dirigir hacia el incumplimiento de los objetivos principales definidos por las mismas, como el de aportar al problema habitacional de los sectores de bajos recursos. Esto sucede basicamente por la falsa interpretación del problema, que no se debe al crecimiento poblacional y la falta de reservas territoriales, sino a la escasez de terrenos baratos debida al mercado monopólico. En otras palabras el problema es el aumento descontrolado de las rentas, el surgimiento de rentas absolutas urbanas, que se permite por el ejercicio del poder absoluto que otorga la propiedad privada al propietario. Por esta razón es inútil tratar de resolver (o combatir) el problema de escasez (artificial) de terrenos urbanos a precios accesibles para la mayoría de la población, con políticas que pretenden aumentar simplemente la oferta de tierra urbana, como sucedió en el caso de los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Después de veinte años de experiencia, desde que se iniciaron dichos programas, se pueden cuestionar varios de los planteamientos y mecanismos utilizados. No obstante no se puede hacer una crítica generalizada ya que los intereses de los grupos involucrados son de diferente índole.

El sector principalmente afectado se puede decir que es el

de bajos recursos para el cual la cuestión de las invasiones y de la tenencia irregular es un problema vital de sobrevivencia, el de la vivienda. Su larga experiencia respecto a los resultados finales provocados por estas políticas es en la mayoría de las veces negativa.

Según declaraciones de los afectados los principales efectos de estos programas son: ⁽²⁴⁾

- El aumento en las rentas;
- Los revalúos catastrales de los predios con el correspondiente aumento del impuesto predial;
- Cobros de diversos impuestos y derechos ligados a la regularización.

Y todo esto tiene como resultado final:

- La venta de los predios regularizados a colonos con mayores ingresos o a especuladores;
- La aparición de arrendamiento no controlado con altos niveles de hacinamiento para poder responder a los costos derivados de la regularización.

Sin embargo existe otro punto de vista opuesto por parte del sector llamado dominante, para el cual la tierra representa una importante fuente de riqueza. Para este grupo las formas de tenencia ejidal y comunal representan un obstáculo para el crecimiento del mercado formal, ya que no se puede, por ley, comerciar con ellos. En esta medida los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra representan la acción ideal para romper con esta barrera realizando el primer paso para la incorporación de estas tierras en el mercado monopólico.

(24)

R., COULOMB BOSC, Luchas populares por el control de la tierra urbana, México, 1984.

En resumen los logros de las políticas en discusión son contradictorios: por un lado el problema habitacional de los sectores de bajos recursos sigue agravándose, y por otro se tiene que aceptar un incremento del mercado de tierra urbana.

Así que mientras en su primera etapa la política de Regularización se puede caracterizar como beneficiadora del sector popular, finalmente y con la intervención del sector dominante, se vuelve una política a través de la cual se logra uno de los objetivos básicos del capital inmobiliario: el aumento del mercado formal de la tierra urbana dominado por el monopolio, que permite el surgimiento de las rentas absolutas y desperdicia de esta manera un importante recurso social, las tierras de tenencia ejidal y comunal.

Falta sin embargo poder realizar una evaluación en base a datos confiables ya que la información disponible por parte de diferentes organismos estatales es completamente contradictoria. Esto se debe, a lo mejor, al carácter ideológico de dicha información y a la multitud de instancias involucradas.⁽²⁵⁾ Así se vuelve una tarea casi imposible conocer a fondo la magnitud y el carácter del problema actual que ha sufrido cambios fundamentales durante estas dos últimas décadas.

Lo que se puede afirmar es que dichos programas siguen siendo de carácter correctivo legalizando las acciones que tolera y muchas veces hasta propicia el propio estado. Así no resuelven ni inciden en las causas del problema que finalmente en lugar de resolver, lo agudizan. La manera según la cual se llevan a cabo las acciones relativas a la regularización han

(25) A. IRACHETA., op. cit.

logrado que el proceso de invasión-ilegalidad - regularización se haya vuelto la manera normal y común para urbanizar a través del perpetuo círculo vicioso que provocan.

Conforme va pasando el tiempo la presión del capital privado su penetración e involucramiento en las acciones estatales aumenta cada día más con la finalidad de apoderarse de estas nuevas tierras urbanas. Es que la experiencia comprobó que los terrenos regularizados a muy bajos precios prometen grandes ganancias a través de las rentas absolutas urbanas que producen en el futuro.

Los objetivos originales de los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra se han desviado totalmente. La falta de protección para un futuro cambio de uso o reventa de estos terrenos de origen de tenencia ejidal y comunal, los expone completamente a los peligros de la especulación. Así un importante recurso territorial que podría por su carácter inicialmente social escapar de las reglas del monopolio y así representar un verdadero recurso para resolver el problema habitacional de los sectores de bajos recursos se ve finalmente aprovechado por el capital privado. A través de las altas rentas absolutas que genera propicia un incremento de inversiones en este sector improductivo que agrava en un momento dado la crisis económica existente.

d. LA INFLUENCIA DE LOS DIFERENTES REGIMENES DE PROPIEDAD EN LA RENTA DE LA TIERRA

A lo largo del presente trabajo hemos destacado el carácter social de la renta de la tierra que tiene su origen en las condiciones socioeconómicas específicas y en particular en la institución de la propiedad privada de la tierra. Esta condición social forma la base sobre la cual se desarrollan

los factores en base a los cuales nacen diferentes formas o regímenes de propiedad. Se puede decir que la teoría de la renta de la tierra es la expresión económica de la teoría de la propiedad privada⁽²⁶⁾.

Ahora las diferentes formas de regímenes de propiedad se caracterizan por las distintas formas de apropiación de las rentas generadas por los grupos sociales involucrados. En el caso, de la incorporación de la tierra agrícola de propiedad privada colectiva en el mercado de la tierra urbana, podemos distinguir varias etapas de este proceso. Cada una de éstas se caracteriza por las relaciones entre los grupos involucrados, cada uno de los cuales representa sus propios intereses.

En otras palabras cada régimen de propiedad define una relación de fuerzas entre los que participan en el proceso de apropiación de la renta respecto a sus derechos sobre la tierra y por lo tanto determina qué parte de la renta le corresponde, de acuerdo al papel que juega cada grupo en este proceso.

Respecto al caso de los programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra se puede afirmar lo siguiente: los terrenos de régimen ejidal y comunal generan rentas por debajo de las rentas mínimas urbanas. La principal razón está en el hecho de que estas tierras no tienen el carácter de una mercancía ya que no se puede negociar con ellas. Sin embargo desde el momento que se ve la posibilidad de su incorporación en el mercado urbano, mediante una serie de acciones legales o ilegales, surge el interés de varios grupos por su apropiación. Las nuevas rentas van ascendiendo hasta llegar al nivel de las urbanas.

(26) A. AZUELA DE LA CUEVA, La Ciudad, La Propiedad Privada y el Derecho, El Colegio de México, México, 1989.

Los que inicialmente se vieron obligados en ocupar estas tierras por no tener acceso al mercado formal, empezaron a desencadenar un proceso que finalmente rompe el obstáculo que representaban estas tierras para el crecimiento del mercado urbano. Ellos mismos se ven ahora obligados a ceder a los grupos de mayores recursos las tierras ocupadas. La regularización de su tenencia convirtió estas tierras en una importante fuente para la acumulación de la riqueza.

El nuevo régimen de propiedad privada individual en el espacio urbano respalda ahora a otros intereses. Los grupos de bajos recursos podrían "encajar" en otro tipo de régimen el cual no propicia primordialmente la especulación con la tierra y por consiguiente la acumulación de la riqueza. Como ejemplo se podría pensar en la propiedad ejidal y comunal agrícola traducidas en el espacio urbano, bajo la meta principal de proporcionar uno de los bienes fundamentales para la supervivencia a los grupos más necesitados, la vivienda.

IV. CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

CONCLUSIONES

- La renta de la tierra debe su origen a una condición no natural, sino social, la institución de la propiedad privada.
- La teoría neoclásica sobre la renta, la cual considera el monopolio como caso excepcional dentro de un mercado de libre competencia, resulta para el propósito del presente trabajo de poca utilidad.
- El principal tipo de renta que incide decisivamente en el proceso de urbanización actual es la renta absoluta, definida como renta que se debe principalmente al poder monopólico del propietario y representa el tipo de rentas más altas del mercado.
- El monopolio de la tierra influye en la formación de cada tipo de renta:
 - en la absoluta, misma que se define por este poder
 - en la diferencial, bajo la forma de su componente absoluto.

La renta monopólica, debida al monopolio del mercado en general, pero no de la tierra, se considera como caso excepcional.

- Las rentas influidas por el monopolio de la tierra son verdaderos "instrumentos de planificación", ya que atraen a los usos que les corresponden: rentas bajas reclaman usos habitacionales, y las rentas altas a otros como comerciales y de servicios.

- El poder monopólico sobre la tierra genera rentas muy altas que representan una ganancia injustamente pagada al propietario, quién no aporta con ningún tipo de trabajo al aumento de la renta de su propiedad. De esta manera perjudica la economía en general ya que este tipo de ganancias se reinvierte muy probablemente en este tipo de operaciones de sectores no productivos.
- Las operaciones especulativas con la tierra están íntimamente ligadas con el poder monopólico y llegan a:
 - Manipular la cantidad de tierra disponible causando una oferta artificialmente escasa.
 - Generar rentas absolutas urbanas y elevar el nivel general de las mismas.
 - Incidir en el empeoramiento de la crisis de la vivienda y la crisis urbana en general.
- En el caso de la Ciudad de México se puede comprobar el fuerte monopolio que rige el mercado de la tierra.
- El refugio de capitales hacia a la tierra que tiene como resultado principal el aumento de su renta y de las acciones especulativas con la misma, se da con mayor impulso durante los periodos con relativo estancamiento o tendencias de baja en las tasas de interés bancario.
- La tierra urbana juega un papel muy variado para los diferentes sectores sociales:
 - para los sectores de altos recursos representa una fuente de riqueza, a través de la maximización de su renta;
 - para sectores de bajos recursos en cambio la tierra representa un bien indispensable para sobrevivir y para tener

acceso a la vida urbana.

- El grave problema de la urbanización no controlada, especialmente en los países en vías de desarrollo, no se debe explicar como producto del acelerado crecimiento poblacional. Se debe entender, más como resultado del dominio de la mayoría de la tierra urbana por un sector reducido que tiene como objetivo principal la maximización de su renta.
- Las políticas urbanas estatales son un reflejo de la relación de poderes, existente entre los principales sectores sociales.
- Los programas para la Regularización de la Tenencia de la Tierra tienen como resultado final el aumento del mercado monopolístico y la generación de rentas absolutas. De esta manera perjudican a los sectores de bajos recursos que supuestamente deberían beneficiar.

CUADRO SINTEICO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE RENTA URBANA

TIPO DE RENTA	CONDICIONES Y FACTORES QUE INCIDEN EN SU FORMACION	CARACTERISTICAS	GRUPOS SOCIALES INVOLUCRADOS	INFLUENCIA EN EL PROCESO DE URBANIZACION
Renta Absoluta Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Poder absoluto del propietario sobre el destino de su predio. - Competencia monopolica en el mercado de la tierra. - Operaciones especulativas con la tierra. 	<ul style="list-style-type: none"> - Importante fuente de riqueza. Representa ganancias por encima del promedio. - Alcanza niveles muy altos no justificados fuera del monopolio. - Representa una ganancia injustamente pagada al propietario. - No se puede cuantificar. Depende de la conjuntura económica general. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los grandes propietarios como grupo social juegan un papel activo en la formación de estas rentas. - Los pequeños propietarios no inciden en su formación pero se ven beneficiados por estas rentas. - Los asalariados no propietarios se ven afectados por el alto nivel de las rentas habitacionales provocadas por las rentas absolutas. - Los desempleados o subempleados no propietarios son el grupo más perjudicado sin tener ningún acceso al mercado formal de la vivienda. 	<ul style="list-style-type: none"> - Instrumento de distribución de usos. - Generan escasez artificial en la oferta de terrenos baratos. - Inciden en el aumento general del nivel de las rentas. - Propician las invaciones y la tenencia irregular. - Agudizan la problemática de la vivienda de bajo costo. - Propician las operaciones especulativas. - Son ganancias extraordinarias que se reinvierten en el sector tierra y no en sectores productivos agudizando la crisis urbana.

TIPO DE RENTA	CONDICIONES Y FACTORES QUE INCIDEN EN SU FORMACION	CARACTERISTICAS	GRUPOS SOCIALES INVO-LUCRADOS	INFLUENCIA EN EL PROCESO DE URBANIZACION
Renta Diferencial Urbana				
Compon. Diferencial	<p>-Se da dentro de un mismo sector (renta intrasectorial).</p> <p>-Surge de factores exógenos al monopolio como del: tipo de uso, intensidad de uso, localización respecto al centro o centros urbanos, accesibilidad, grado de equipamiento, servicios e infraestructura.</p> <p>-Se da bajo el ejercicio de la propiedad privada que permite la libre competencia (no se ejerce un poder absoluto).</p>	<p>-Refleja diferencias en los costos de producción dentro de un sector.</p> <p>-Es igual al ahorro en los costos de producción en general.</p> <p>-Es la parte de la diferencial debida a la libre competencia.</p> <p>-Representa una cantidad "justa" pagada al propietario.</p>	<p>-Los propietarios considerados individualmente y no como grupo social. Este tipo de rentas representa ganancias que no son mayores del promedio de los otros sectores económicos.</p> <p>-El resto de los grupos sociales no se ven considerablemente afectados por estas rentas.</p>	<p>-No influyen en el proceso urbano, sino se dan como consecuencia de los usos ya distribuidos en el espacio.</p>
Compon. Absoluto	<p>-Se da entre los diferentes sectores (renta intersectorial).</p> <p>-Depende de la existencia del comp.dif.</p>	<p>-Es la parte de la renta diferencial debida al monopolio.</p> <p>-Representa ganancia injustamente pagada al propietario.</p>	<p>-Los propietarios como grupo social.</p>	<p>-Influye en el aumento de la renta diferencial.</p>

TIPO DE RENTA	CONDICIONES Y FACTORES QUE INCIDEN EN SU FORMACION	CARACTERISTICAS	GRUPOS SOCIALES INVOLUCRADOS	INFLUENCIA EN EL PROCESO DE URBANIZACION
Renta Monopólica	<ul style="list-style-type: none"> -Competencia monopólica en el mercado de los productos (precio monopólico), pero en el mercado de la tierra. -Valoración social de ciertas características físicas o localización de un terreno. 	<ul style="list-style-type: none"> -Representa casos aislados. -Alcanza niveles muy altos. -Debe su origen al precio monopólico de un producto. -El papel del propietario en su formación es pasivo. 	<ul style="list-style-type: none"> -El propietario como individuo recibe ganancias extraordinarias. -El usuario no se ve especialmente afectado ya que sus ganancias por la venta de productos a precio monopólico son igualmente extraordinarias. -El resto de los grupos no involucrados directamente con el predio específico no se ven afectados. 	<ul style="list-style-type: none"> -No influye el nivel general de las rentas.

P R O P U E S T A S

El punto central alrededor del cual giran las propuestas expuestas en seguida es que la tierra es un bien indispensable para cualquier actividad humana, no reproducible ni sustituible por otro por lo cual debe recobrar su índole social, es decir beneficiar a la mayoría de la población y servir en una primera instancia al interés público en lugar del individual. La tierra no debe representar primordialmente una fuente de riqueza.

Sin querer cuestionar la existencia de la propiedad privada de la tierra, creemos que deben existir los medios para delimitar el poder absoluto del propietario que causa a la competencia monopólica y su expresión económica, la renta absoluta. En otras palabras se debe restringir el dominio del monopolio que rige el mercado de la tierra.

Las propuestas presentadas aquí están orientadas hacia el control de las rentas absolutas urbanas que inciden negativamente al proceso urbano (ver cuadro sinóptico, p. 28). En cambio la renta diferencial se puede considerar por el momento⁴ como la renta que refleja las necesidades reales de la sociedad y es una compensación de alguna manera "justa" al propietario, por las ganancias extra que generan los usos ejercidos y/o la localización del predio. La renta monopólica por su lado, se considera como renta que se da en casos excepcionales, por factores exógenos al mercado de la tierra, y no afecta de manera importante el proceso urbano.

⁴ Nos queda claro que esta afirmación necesita analizarse más a fondo, y en especial respecto al papel específico de cada componente de esta renta.

PROPUESTAS RELATIVAS AL CONTROL DE LA RENTA ABSOLUTA

- 1.- Imponer impuesto progresivo con el tiempo, a partir de un momento definido, según el perjuicio social causado sobre predios baldíos o subutilizados.
- 2.- Gravar a las personas propietarias y no a las sociedades ya que una persona puede poseer una gran cantidad de tierra bajo diversas razones sociales.
- 3.- La tierra regularizada por el estado debe ser patrimonio familiar no sujeto a compra-venta, asegurando que la conversión en el tiempo favorezca el bienestar general, que se decida por la asamblea de vecinos. (figura tipo "Renovación Habitacional").
- 4.- Deben existir representantes de barrios que fijen las necesidades y usos admisibles para la zona, priorizando necesidades locales. Ellos mismos deben ser la última autoridad en la aprobación de licencias de uso del suelo.
- 5.- El costo de introducir un nuevo uso a una zona debe ser igual al costo que representa la resolución de los problemas que le ocasione al resto de los habitantes de esta zona. Esta aportación debe ser aprobada o sancionada por el "consejo local" (ver 4.-).
- 6.- Se propone la existencia de un órgano de decisionarios del tipo de la asamblea de representantes donde se puedan dirimir conflictos entre las diferentes zonas. El mismo órgano debe fijar los montos de indemnización.
- 7.- Favorecer o reducir las tasas impositivas en los terrenos particulares que se destinen a la vivienda de bajo costo.

8.- Crear una efectiva reserva territorial que sea operativa, o sea que se libere en el momento que sea necesario.

9.- Apoyar en forma efectiva a través de asignación de recursos suficientes, el crédito para la adquisición de tierra para la vivienda o de vivienda en renta.

PROPUESTAS RESPECTO A LA RENTA DIFERENCIAL

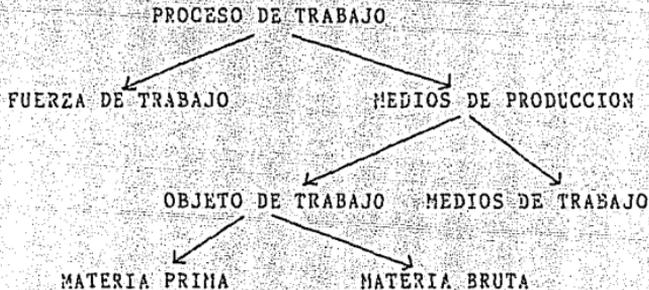
Se tienen que desarrollar los mecanismos que transfieren a la sociedad las ventajas económicas derivadas del uso y de la localización mediante la actualización y modernización de los catastros. En otras palabras se tiene que "cobrar" más donde la ciudad ha beneficiado más.

V. A P E N D I C E

TEORIA MARXISTA

1. PROCESO DE TRABAJO: Se define a todo proceso de transformación de un objeto determinado sea este natural o ya elaborado en un producto determinado, transformación efectuada por actividad humana.

2. PROCESO DE PRODUCCION: Se llama el proceso de trabajo que se da bajo determinadas relaciones de producción.



3. VALOR SOCIAL DE UNA MERCANCIA: Una mercancía tiene valor cuando satisface una necesidad social cualquiera y no depende del trabajo individual, sino del trabajo socialmente necesario (bajo las condiciones medias) para producirla. El valor total es igual a la suma del capital constante y capital variable invertido para su producción y la plusvalía generada ($c+v+p$ =valor). El concepto del valor se refiere en el interior de un sector, con una composición orgánica del capital $(\frac{c}{v})$ dada.

4. **TRABAJO MEDIO O SOCIALMENTE NECESARIO:** es el trabajo realizado bajo la tecnología media, bajo las condiciones medias de trabajo y por un trabajador con aptitudes medias respecto al total de trabajadores.
5. **VALOR DE USO:** Expresa la utilidad de una cosa y es diferente para cada individuo.
6. **VALOR DE CAMBIO:** Desde el momento que los bienes son intercambiables entre sí tienen un valor de cambio, el cual se mide por el tiempo de trabajo necesario para producirlos y es único para todos los compradores.
7. **PRECIO DEL MERCADO:** Es la expresión monetaria del valor de cambio.
8. **PLUSVALIA:** Se llama el valor que el trabajador crea por encima del valor de su fuerza de trabajo^(p).
9. **FUERZA DE TRABAJO:** Es la energía humana empleada en el proceso de trabajo.
10. **VALOR DE LA FUERZA DE TRABAJO:** Es igual al valor de todos los productos que son necesarios para la conservación y reproducción de la fuerza de trabajo en una sociedad determinada.
11. **PRECIO DE PRODUCCION (= PRECIO COSTO);** Es igual al capital adelantado para la producción de una mercancía, aumentado con ese capital multiplicado por la tasa media de ganancia.
12. **COMPOSICION ORGANICA DEL CAPITAL:** Es la relación entre el capital constante y el capital variable utilizado para

la producción de una mercancía ($\frac{C}{V}$).

13. CAPITAL: Se llama a los diferentes elementos del proceso de trabajo cuando están destinados a producir plusvalía para su dueño.

14. CAPITAL CONSTANTE: Es el capital invertido en medios de producción el cual no influye en la variación del valor de la mercancía(c).

15. CAPITAL VARIABLE: Es el capital invertido en fuerza de trabajo. Se llama variable debido a que la fuerza de trabajo produce más valor y por lo tanto hace variar el valor total de la mercancía(v).

16. TASA MEDIA DE GANANCIA de un capitalista en un sector con una composición orgánica del capital dada, es en términos de valor igual a la relación de la plusvalía con la suma de capital constante y variable ($\frac{p}{c+v}$), que a través de la competencia entre los diferentes sectores tiende a igualarse.

17. IGUALACION DE LA TASA MEDIA DE GANANCIA: Es el mecanismo a través del cual una fracción de la plusvalía producida por un sector con baja composición orgánica de capital (en donde se necesita relativamente gran cantidad de mano de obra) va hacia los sectores con alta composición orgánica. De esta manera se puede decir que en los sectores con $\frac{C}{V}$ baja se desperdicia trabajo social que se ha consumido en ellos (desde el punto de vista social).

18. LAS CLASES SOCIALES: Son grupos sociales antagónicos que uno se apropia del trabajo social del otro a causa del lugar diferente que ocupan en la estructura económica de un

modo de producción determinado. Este lugar está determinado fundamentalmente por la forma específica en que se relaciona con los medios de producción.

19. EJEMPLO NUMERICO DE LA RENTA DIFERENCIAL Y ABSOLUTA (Mandel, E. en "Tratado de Economía Marxista").

TERRENO	CAPITAL	PRODUCCION	PRECIO DE VENTA POR UNIDAD	PROD. TOTAL	RENTA ABS.	R. DIFER.
A	1 mil	30 unid.	16,875	1,350,000	150,000	-----
B	1 mil	100 unid.	16,875	1,687,000	150,000	337,500
C	1 mil	120 unid.	16,875	2,025,000	150,000	675,000

20. Modelo de T.A. BROADBENT sobre la renta urbana basado en la teoría marxista.

Las suposiciones básicas sobre las cuales se desarrolla este estudio de Broadbent son las siguientes:

- Una economía cerrada considerando a un solo mercado que coincide con el centro urbano*.
- Se considera una sola dimensión, la distancia del mercado.
- La única diferencia en costos de producción de una localización a otra son los costos de transporte.
- Cada sector tiene un coeficiente fijo de uso de suelo y utiliza una cantidad fija de tierra por unidad producida.

* El modelo en una segunda etapa analiza el caso de una serie de centros urbanos. Sin embargo para los objetivos del presente trabajo basta con considerar un solo centro.

La competencia entre los sectores se da en forma de minimización de los costos de transporte relativos a la distancia del mercado.

El argumento se desarrolla de la siguiente manera:

Supongamos que existen N número de sectores

t_i es el costo por unidad de transporte en el sector i .

s_i es el suelo necesario por unidad.

x_i es la producción total.

Consideramos ahora el caso de un sector i y dos puntos en el espacio, A y B. El suelo que necesita el sector i para sus actividades será $s_i x_i$.



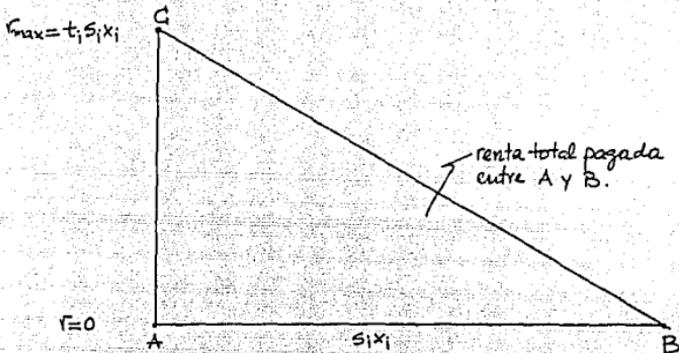
El total del suelo urbano requerido por todos los sectores será:

$$\sum_{i=1}^N s_i x_i$$

Si el punto A representa el mercado y el punto B el punto más alejado del mismo la diferencia de costos de transporte entre los dos puntos será:

$$t_i s_i x_i - 0 = t_i s_i x_i$$

Entonces en términos de renta diferencial, dentro del sector i tendremos:

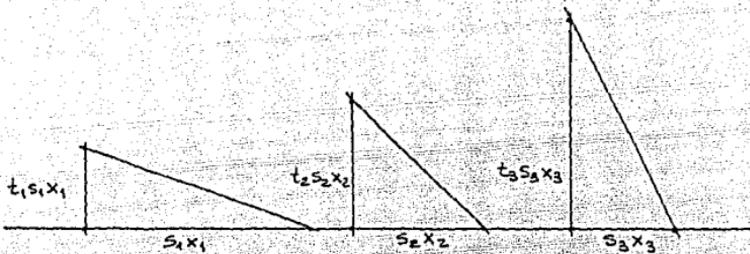


En el punto B tenemos el costo máximo de transporte respecto al mercado A y por consiguiente una renta diferencial igual a cero. El costo de producción en este punto B determina entonces el precio de mercado del producto. En el punto A en cambio tenemos un máximo ahorro en transporte igual a $t_i s_i x_i$ que se refleja en una máxima renta diferencial igual a dicha cantidad.

La renta diferencial total que se pagará en la tierra urbana contenida entre los puntos A y B será igual a la superficie del triángulo ABC:

$$r_{\text{tot}} = \frac{1}{2} t_i (s_i x_i)$$

Si consideramos la totalidad de los sectores del área urbana respecto a un solo mercado central A tenemos:



Cada sector trata de minimizar sus costos de transporte. Se puede observar que el sector 3, por ejemplo, es el de mayor costo por unidad de transporte (t_3). Minimizando los costos de transporte de todos los sectores el área urbana total será:

$$s_1 x_1 + s_2 x_2 + s_3 x_3 = s_{tot} = \sum_{i=1}^N s_i x_i$$

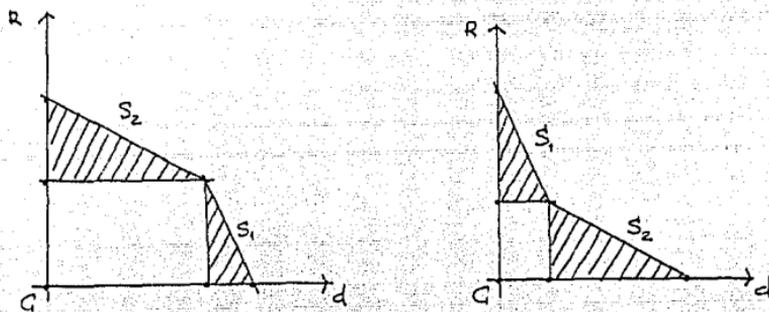
Cualquier sector n ubicado más lejos que los sectores 1, 2 y 3 tendrá un costo de transporte:

$$t_n (s_1 x_1 + s_2 x_2 + s_3 x_3)$$

La renta diferencial pagada en el límite urbano será igual a cero.

Sin embargo surge la pregunta sobre como se reparten los diferentes sectores en el espacio ya que a todos les costaría lo mismo ubicarse en los terrenos céntricos o en los perifé-

ricos, aumentando los costos de la renta y disminuyendo los de transporte en el primer caso y viceversa en el segundo. Entonces todos querrán ocupar los terrenos céntricos ya que esta localización ofrece otras ventajas aparte del ahorro en transporte. En este momento empieza la competencia entre los sectores por ocupar estos terrenos cercanos al mercado.



Entonces cada sector que quiere ocupar una localización debe pagar además de la renta debida al ahorro del transporte, una renta mínima igual a la renta máxima del sector ubicado en la localización próxima hacia afuera (alejándose del mercado).

TEORIA NEOCLASICA

21. PRODUCTIVIDAD MARGINAL: La productividad marginal, bajo la hipótesis de la libre competencia, representa el punto de equilibrio que se da cuando la relación entre el aumento de los factores de producción y el aumento en la producción total es óptima, o sea produce la mayor ganancia.

En otras palabras un nuevo incremento en los factores de producción implicaría un menor aumento proporcional en la producción total.

22. ELASTICIDAD DE LA DEMANDA: La elasticidad de la demanda se mide por el impacto que genera el cambio del precio de un producto en la cantidad demandada del mismo.

23. DEMANDA PERFECTAMENTE ELASTICA: Es la demanda que resulta sensible a las variaciones que experimentan los precios. En otras palabras la demanda es infinita a un precio dado pero resulta nula con cualquier aumento, independientemente lo pequeño que fuera, en el precio del producto.

24. DEMANDA PERFECTAMENTE INELASTICA: Se caracteriza a la demanda que no varía por ningún cambio del precio.

EQUILIBRIO: Según F. Zamora, (op. cit. p. 48), bajo equilibrio, en términos generales, se le llama a "una situación en la cual las cantidades económicas precios, costos, montos de mercancía y servicios ofrecidos y demandados, etcétera se hallan relacionadas de tal modo que las variaciones de unos provocan modificaciones en las otras".

CONCEPTOS GENERALES

25. PROPIEDAD PRIVADA: En el presente trabajo sobresalen los problemas generados por la propiedad privada de la tierra. Sin embargo nosotros no vamos a cuestionar dicha institución, ya que forma la base sobre la cual está construido el sistema económico capitalista.

A cambio trataremos de ilustrar los conflictos que provoca el ejercicio de éste derecho, que en la mayoría de los casos

en la vida práctica se ejerce sin ningún control o limitación y contribuye al empeoramiento de las crisis urbanas existentes.

26. ESTADO: Bajo Estado entendemos una expresión política de las relaciones entre los diferentes grupos sociales. Por esta razón su intervención en la vida política, social y económica refleja los conflictos y alianzas entre ellas.

VI. BIBLIOGRAFIA

- ALONSO, William, Location and Land Use - Toward a general Theory of Land Rent, Cambridge, Massachussets, Harvard University Press, 1964.
- A Reformulation of Classical Location Theory and its Relation to Rent Theory, Research Paper, Berkley California, University of California Institute of Urban and Regional Development, Centre for Planning and Development, Research, 1978.
- AZUELA DE LA CUEVA, Antonio, La Ciudad, la Propiedad Privada y el Derecho, El Colegio de México, México, 1989.
- BALL, Michael, The Urban Rent Question, Environment and Planning A, 1985, Vol. 17, pp. 503-525.
- Diferencial rent and the role of landed property, International - Journal of Urban and Regional Research, 1 (3), 1977.
- BARRA GARCIA, Félix, La regularización de la tenencia de la tierra, en AAVV, Partido Revolucionario Institucional (PRI), México Archivos de Instituto de Estudios Políticos, Económicos y Sociales (IEPES), 1975.

- BROADBENT, Thomas Andrew, An Attempt to apply Marx's Theory of Ground Rent to the Modern Urban Economy, Research Paper nr. 17, Centre of Environmental Studies (CES). London, 1975.
- CASTELLS, Manuel Crisis Urbana y Cambio Social, la ed. en español, siglo XXI eds., abril 1981. (2a ed. junio 1981).
- La Cuestión Urbana, la ed. en francés, Francois Maspero, Paris, 1972 (8a ed. en español, Siglo XXI eds., México, 1982).
- CORTES ROCHA, XAVIER, Invasiones en Suelo Urbano, tesis de maestría en la Fac. de Arquitectura, UNAM, México, 1981.
- COULOMB BOSC, René, Luchas Populares por el Control Social de la Tierra Urbana, Ponencia presentada a la Reunión Nacional sobre la Problemática del Suelo en México, realizada como preparatoria del XIV Congreso Interamericano de Planificación, efectuado en la Ciudad de Morelia, Mich., México, del 10 al 15 de octubre de 1982. Centro de Vivienda y Estudios Urbanos (CEVI), México, agosto, 1982.

CHAMBERLIN, E

The Theory of Monopolistic Competition; a reorientation of the theory of value, 6a ed., Cambridge Massa., Harvard University, 1948 (Teoría de la Competencia Monopólica, tr. española por Cristóbal Lara Beutell y Victor Urquidí,- 2a ed., México, fondo de Cultura Económica, 1956).

ECKART, W

"Land Speculation and Rental Price of Housing", Journal of Urban Economics, XIII, 1988, p.p. 1-21.

EDEL, Mathew,

"Rent Theory and Working Class Strategy: Marx, George and the Urban Crisis", The Review of Radical Political Economics (URPE), IX, 4, Winter 1977, p.p. 1-15.

FAHRI, Andrés,

"Urban Economics Growth and Conflicts: A Theoretical Approach", Papers of the Regional Science Association, XXXI, 1973.

FIORELLA TAPIA VALDEZ, Bertha,

Inflación y Producto en una Economía de tipo de cambio controlado; el caso 1960 - 1983. (México), El Colegio de México, trabajo de investigación para obtener el grado de maestría en Economía, México, 1983.

FLORES PEÑA, Sergio y
GREENE Fernando,
(CAUSA, S.A.)

La Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Ciudad de México, estudio realizado para el D.D.F., México, - 1984.

GEISSE GROVE, G,y
SABATINI, F.

"Renta de la Tierra y Heterogeneidad Urbana", Revista Interamericana de Planificación, 59, 1981

HARDOY, Jorge
BASALDUA, Raul y
MORENO, Oscar

"La Tierra Urbana. Políticas y Mecanismos para su Regulación y Tenencia", Desarrollo Económico, IX, 34, 1969, p.p. 163-193.

HARNECKER, Marta,

Los Conceptos Básicos del Materialismo Histórico, la ed., siglo XXI eds., México, 1969, (46a ed, 1981).

HARVEY, David,

"Valor de Uso, Valor de Cambio y Teoría de Utilización del Suelo Urbano", en Urbanismo y Desigualdad Social, tr. esp. Marina González Arena, siglo XXI eds., Madrid, 1977.

IRACHETA, Alfonso.

"Los Problemas del Suelo y la Política Urbana en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", en AAVV, Grandes Problemas de la Ciudad de México, Colección desarrollo Urbano, "Desafíos de una gran Metrópoli", eds. Raul Benítez

Zenteno y José Benigno Morelos,
DDF, México, 1988.

El Suelo, recurso estratégico para -
el desarrollo Urbano, Universidad
Autónoma del Estado de México,
Toluca, México, 1984.

IZE, Alain y
VERA, Gabriel,

La inflación en México, ensayos, El
Colegio de México, Centro de Es-
tudios Económicos, México, 1984.

JARAMILLO, Samuel,

"El precio del suelo urbano y
la naturaleza de sus componentes",
en AAVV, Urbanismo, Investigación
y Docencia, División de Estudios
de Posgrado, Facultad de Arquitectu-
ra, UNAM, México, 1987, p.p.
37-76.

LEGORRETA, Jorge,

El proceso de urbanización en ciu-
dades petroleras, Centro de Ecode-
sarrollo, México, 1983

LOJKINE, Jean,

El Marxismo, el Estado y la Cuestión
Urbana, tr. esp. Felix Blanco,
siglo XXI eds., México, 1979.

LORIA DIAZ DE GUZMAN, E.

Evaluación del Programa de Ajuste
Económico de México, 1983-85, a
partir de un análisis estructura-
lista del déficit público y la
inflación, México, Centro de Inves-
tigaciones y Docencia Económicas,
1986.

- MALTHUS, Thomas Robert, An Inquiry into the Nature and Progress of Rent, and the Principles by which it is regulated,
- MANDEL, Ernest, Tratado de Economía Marxista, tr. Francisco Diez de Corral, 5a ed., Ediciones Era, México, 1969.
- MARX, Karl, "Verwandlung von Surplusprofit in Grundrente", Das Kapital-Kritik der Politischen Oekonomie, Dritter Band, Zweiter Teil, Buch III, - - Sechster Abschnitt, herausgegeben von Friedrig Engels, 6e Auflage, Hamburg, Otto Meissners Verlag, 1922.
- "Teorien ueber den Mehrwehrt", Vierter Band des Das Kapital, Dietz Verlag, Berlin, 1956, (tr. esp. por Wenceslao Roces, Teorías sobre la Plusvalía, tomo IV de El Capital, Fondo de la Cultura Económica, México, 1987).
- The Poverty of Philosophy; being a translation of the Misère de la Philosophie. (A reply to "La Philosophie de la Misère" of M. Proudhon) tr. H. Quelch, London, The Twentieth Century Press, 1900.

- MILLS, Edwin S., Economía Urbana, tr. José Meza Nieto, Diana, México, 1975.
- MUTH, Richard F., Urban Economics Problems, New York, Harper Row, 1975.
- PICCINATO, Giorgio, La costruzione dell' urbanistica, Germania 1871-1914, Officina Edizioni, Roma 1977 (tr. alemana de Michael Peterek, Staedtebau in Deutschland 1871-1914: Genese einer wissenschaftlichen Disziplin. Braunschweig, Wiesbaden Vieweg, 1983).
- RICARDO, David, The Principles of Political Economy and Taxation, Richard Irwin, Inc, - Homewood, Illinois, 1963, (Principios de la Economía Política y de Tributación, tr. esp. Juan Broc B. et al, Fondo de Cultura Económica, 1973).
- RICHARDSON, Harry W., Urban Economics, 1a ed., Penguin Books, Ltd., Middlesex, 1971 (Economía del Urbanismo, tr. esp. de Blanca Paredes Larrucea, Alianza Editorial, Madrid, 1975).
- RUBIO VEGA, Blanca
MOGUEL, Julio "La renta de la tierra en Ricardo y en Marx", Cuadernos de Investigación IV, Escuela Nacional de Estudios Profesionales Acatlán, Edo. Mex., 1984, p.p. 61-131.

SAIZ RAMIREZ, Juan Manuel, Carácter y Contradicciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Cuadernos de Investigaciones Sociales, 8, UNAM, México, 1983.

SCHTEINGART, Martha, "Sector Inmobiliario Capitalista y Formas de Apropiación del Suelo Urbano, El caso de la Ciudad de México", Demografía y Economía, XIII, 4, El Colegio de México, 1979, p.p. 449-466.

La Incorporación de la Tierra Rural de Propiedad Social a la Lógica del Desarrollo Urbano. El caso de la Ciudad de México, ponencia presentada a la Reunión Nacional sobre la Problemática del Suelo en México, realizada como preparatoria del XIV Congreso Interamericano de Planificación, efectuado en Morelia, Mich., México, del 10 al 15 de octubre de 1982. Centro de Vivienda y Estudios Urbanos (CEVI), México, agosto 1982.

SINGER, Paul, Economía Política de la Urbanización, la ed. esp., siglo XXI eds., México, 1975 (6a ed., 1983).

SMITH, Adam An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations, Everyman's Library, Dent and Son, London, 1933.

- TERRAZAS, Olga, "Exposición de la Teoría de la Renta en "El Capital" ", en AAVV, Urbanismo Investigación y Docencia, División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM, México, 1987, p.p. 77-120.
- TOPALOV, Christian, "La Formación de los Precios del suelo en la ciudad capitalista: introducción al problema de la renta", en La Urbanización Capitalista, EDICOL, México, 1979.
- WALKER, Richard, "Urban Ground Rent: Building New Conceptual Framework", Antipode, VI, 2, 1974, p.p. 51-58.
- "Contentious Issues in Marxian Value and Rent Theory: A Second and Longer Look", Antipode, VII, 1, 1975, pp. 31-53.
- ZANORA, Francisco, Tratado de Teoría Económica, la. ed. Fondo de Cultura Económica, México, 1953 (19a ed., 1984).
- ARCHIVOS DE IEPES La Inflación en México, seminarios de estudios sobre la inflación en México, México, 1974, PRI, IEPES, Temas Nacionales, 1.
- INDICADORES ECONOMICOS De 1960 a 1984, Banco de México, México.

ATLAS DE LA CIUDAD
DE MEXICO

D.D.F., Compiladores, Gustavo Garza
Programa de Intercambio Científico
y Capacitación Técnica, México,
El Colegio de México, 1987.