

## Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

### Samuel Jaramillo

Profesor de la Universidad de los Andes en Bogotá y del Lincoln Institute of Land Policy.

Extracto del documento “Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías” preparado para el CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

## 2. Conceptos generales sobre el mercado de la tierra

### 2.1 El precio del suelo como “Capitalización de la Renta de la Tierra”.

Desde la perspectiva económica el hecho de que la tierra, tanto la rural como la urbana, tenga un precio constituye una paradoja. En efecto, la conceptualización sobre el mercado explica la posibilidad del intercambio entre las mercancías, porque ellas condensan y son una porción de la energía productiva de la sociedad. La producción de cada mercancía requiere el esfuerzo de sus productores, y cuando ellas se confrontan en el mercado a través de transacciones monetarias, lo que se compara y se contrasta es precisamente la cantidad que cada una de ellas representa de este trabajo general. El precio monetario sería la manifestación de este sustrato, que en el lenguaje de la tradición clásica en economía se denomina Valor. Pero la tierra en sí misma no es un producto del esfuerzo de la sociedad. La tierra no se produce, literalmente, sino que aparece como un don de la naturaleza. Y sin embargo en la sociedad moderna, en la sociedad capitalista, opera como una mercancía. Tiene un precio monetario y se intercambia con las mercancías verdaderas. ¿Cómo puede tener la tierra un precio si no tiene valor?

En la tradición clásica este enigma es explicado a través de la denominada Teoría de la Renta que parte del siguiente raciocinio inicial: la tierra no tiene valor, y por lo tanto no debería tener un precio, pero este último se “construye” a través de un mecanismo que al que se denomina “Capitalización de la Renta”. El concepto que está en su base es el de que los propietarios de la tierra, a través de su control jurídico sobre el suelo, bajo ciertas circunstancias están en capacidad de capturar parte del valor generado en los procesos productivos que requieren del suelo para su operación. Esta reflexión fue construida originalmente para caracterizar un fenómeno muy relevante de la economía capitalista y es la existencia de una clase social muy poderosa, los propietarios de la tierra rural (los terratenientes) cuya riqueza proviene precisamente de este mecanismo. En el caso de la tierra rural, que es el más sencillo, el

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

fenómeno aparece con mucha claridad: el agricultor, que en la sociedad moderna es un capitalista invierte su dinero en la producción de un conjunto de mercancías, los bienes agrícolas, y en este proceso, genera valor. Pero para desarrollar esta operación, requiere del uso de la tierra, que en principio este agente no posee. Para tener acceso a la tierra, que aparece como una condición indispensable para su producción, el capitalista se ve obligado a pagar una suma de dinero por ello, debe arrendar la tierra. Esta suma, que en este caso más general y simplificado toma la forma de un pago periódico (el canon de alquiler, que se abona cada vez que tiene lugar un proceso productivo) es desde luego una parte del valor generado en la producción y que va a parar a manos del terrateniente. Es lo que se denomina Renta. El terrateniente, gracias a su control jurídico sobre la tierra puede apropiarse de manera continua de esta renta, que se constituye en un flujo de valor que él percibe periódicamente.

Es a partir de allí que se “construye” el precio de la tierra. En la sociedad mercantil un poseedor de una masa de capital dinero, puede esperar un flujo de valor que él recibe en términos de interés a cambio de poner a disposición de los capitalistas productivos esta cantidad de dinero. La magnitud del interés depende tanto del monto de la suma de dinero inicial, como de la tasa de interés general que predomine en el mercado de los fondos prestables. Estas relaciones pueden expresarse en la siguiente fórmula:

$$I = K \times i$$

Donde **I** es la magnitud de valor que se recibe por prestar los fondos o Interés, **K** es la magnitud de dinero prestado, que en ese caso opera como Capital e **i** es la tasa de interés del mercado. Estas relaciones se pueden escribir también de la siguiente manera:

$$K = I/i$$

La “Capitalización de la Renta” es una operación (“imaginaria” la califica algún tratadista) en la que el propietario de tierras asimila su situación a la del capitalista prestatario. Para él podría compararse la recepción periódica de sus rentas a la recepción periódica del interés por parte del capitalista. Este último recibe este interés en función de la magnitud de su capital (a la tasa de interés vigente). De esta manera el terrateniente aprecia la propiedad jurídica sobre la tierra (que no tiene valor) a una magnitud monetaria que rindiera en términos de interés lo que él recibe como renta. En definitiva, el “Precio del Suelo” se convierte en el precio del derecho de percibir esta renta periódica.

Esto se expresaría de la siguiente manera, de acuerdo a la última expresión. Lo que él conoce es el monto de la renta que percibe (que él asimila al interés), y conoce la tasa de interés vigente; de esta manera estima el precio del suelo, así:

$$R/i = PS$$

Donde **R** es la renta periódica, **i** la tasa de interés y **PS** el precio del suelo. Esta manera de entender el precio del suelo, como un derivado de la renta, es muy importante para las reflexiones que se harán más adelante para la comprensión del mecanismo que nos proponemos entender.

## **2.2 El mecanismo de generación de la renta de la tierra.**

La reflexión anterior, desde luego, no resuelve el problema que se quiere dilucidar, y lo que hace solamente es precisar que la indagación debe centrarse en la renta y no en el precio del suelo. La pregunta debería reformularse de la siguiente manera: ¿mediante qué mecanismo pueden los terratenientes apoderarse de esta porción de valor creada en la producción? Es decir ¿cómo se apropia el terrateniente de la renta?

Precisemos que la respuesta a esta pregunta no puede confinarse al ámbito jurídico. No es razonable pensar que el terrateniente esté en capacidad de lograr percibir una parte del valor creado en la producción con la simple exigencia unilateral de su dominio jurídico sobre la tierra. De hecho se puede ser propietario legal de muchas cosas, incluso de tierra, sin que esto tenga implicaciones económicas. Para que el terrateniente pueda capturar una parte de valor se requiere que su propiedad jurídica esté acompañada de una serie de circunstancias económicas que le permitan hacer realidad esta exigencia.

Tratemos por lo pronto de enumerar estas circunstancias. Se requiere que la propiedad jurídica del terrateniente le permita ejercer el control sobre alguna característica de la tierra que sea irreproducible (total o parcialmente) para el capitalista individual; se necesita que esta característica afecte la formación del precio del bien producido de tal manera que genere sobreprecios y por lo tanto ganancias extraordinarias iniciales para el capitalista; y además es preciso que la competencia entre los capitalistas permita trasladar esta ganancia extraordinaria del dominio de los capitalistas al de los terratenientes, es decir, que la ganancia extraordinaria se convierta en renta. Examinemos esto en detalle para un caso sencillo de la producción agrícola.

Dado que decimos que para que el propietario esté en capacidad de cobrar la renta se precisa que la característica de la tierra que él controla afecte la formación del precio, es necesario hacer una referencia inicial entonces a lo que sería la formación "normal" de los precios, entendiendo por esto precisamente a la situación en que la renta no está presente.

Recordemos cómo se plantea en la tradición clásica la formación de los precios en las circunstancias más sencillas y abstractas. Si existe plena competencia entre los capitalistas, y se tiene acceso a una técnica común y precios similares de los insumos, el precio de las

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

mercancías producidas debe tender en el largo plazo a un “precio natural” que en este caso sería igual a los costos de producción (que serían la inversión de los capitalistas) aumentados proporcionalmente en una ganancia media: es lo que se conoce como Precio de Producción. Aunque puede haber desfases incidentales y de corto plazo, se prevé que la competencia entre los capitalistas, y su flujo entre distintas inversiones, haga converger los precios concretos hacia estos “centros de gravedad” que son los Precios de Producción, los cuales son compatibles precisamente con una tasa de ganancia uniforme para todos los capitalistas.

Aunque a menudo se afirma que la concepción de la formación de precios la tradición clásica no tiene en cuenta la demanda, esto no es rigurosamente cierto. Esto se puede plantear de la siguiente manera: en cada momento una población de consumidores de un bien y como resultado de muy diversas circunstancias (la magnitud y distribución del ingreso, los gustos, los precios de los otros bienes, etc.) tiene una pauta que relaciona inversamente, de la manera convencional, el precio del bien y la cantidad que se demanda de él: cuando los precios son altos, la cantidad demandada es baja, y cuando estos descienden la cantidad demandada se amplía. Esto puede ser descrito gráficamente de la manera usual de una curva descendente que asocia inversamente magnitudes de precios y de cantidades demandadas. La cantidad que tiende a expresarse en el mercado entonces es aquella que en esta curva es coherente con el Precio de Producción determinado en la oferta (el famoso encuentro entre la oferta y la demanda).

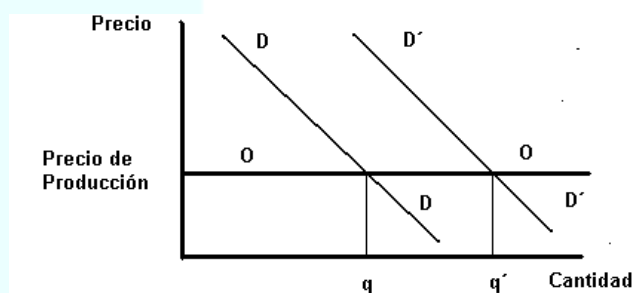


Figura 1. Formación de precios de las mercancías normales.

Es importante señalar que en este contexto esto no se plantea de manera estática. La demanda puede crecer, por ejemplo porque la población aumenta, o por cualquier otra circunstancia: esto quiere decir que a cada nivel de precios, esta población estará dispuesta a comprar una cantidad mayor del bien. En términos de nuestra expresión gráfica esto podría expresarse con un desplazamiento de la curva de demanda hacia la derecha. En el corto plazo, si la oferta no se ha ampliado de manera concomitante, el precio puede subir, porque ante el temor de verse desabastecidos los consumidores estarían dispuestos a pagar un precio más elevado. En este

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

plazo inmediato los capitalistas productores podrían tener ganancias por encima de lo normal, porque el precio de venta es mayor y sus costos no han variado. Pero se espera que el mecanismo de mercado corrija esta situación: otros capitalistas de otras ramas se verán atraídos por estos réditos excepcionalmente elevados, ampliarán la cantidad ofrecida, y el precio se volverá a contraer hasta el nivel del Precio de Producción. (Es posible también que la producción se expanda exageradamente y esto arroje un precio más bajo que el precio de producción: el mercado corregirá esto de manera simétrica, pues algunos capitalistas, que en este caso tendrán una tasa de ganancia menor que la media, emigrarán a otras opciones de inversión, la cantidad ofrecida se reducirá, y el precio volverá a converger hacia el Precio de Producción). En el lenguaje gráfico esto se puede expresar en términos de una Oferta Agregada de Largo Plazo horizontal (**OO**, en la Figura 1, cuyo nivel en términos de precios es el Precio de Producción) y una sucesión de curvas de Demanda Agregada descendentes, que se van desplazando a la derecha a medida que la demanda crece (**DD** y **D'D'**). Las cantidades transadas serán **q** para la primera situación de demanda y **q'** para la segunda, al mismo nivel de precio, el Precio de Producción.

Vale la pena detenerse un poco en lo que significa esta oferta de largo plazo con una forma horizontal. Describe una forma de operar del mercado, en la que ante variaciones en la demanda, los productores responden con aumentos (o disminuciones) en la cantidad ofrecida cuyo proceso de producción se da en términos similares a como se hacía previamente: implica la ampliación (o contracción) de la oferta mediante el aflujo (o emigración) de nuevos productores que producen con procedimientos similares a sus competidores.

Pues bien, la renta aparece precisamente cuando existe alguna circunstancia, en este caso ligada a la tierra, que obstaculiza la operación plena del mecanismo que acabamos de describir. Ilustremos esto con un ejemplo numérico hipotético, referido a la situación más conocida al respecto en la agricultura, aquella en la cual la heterogeneidad en la fertilidad de las tierras agrícolas opera como fuente de perturbación del mecanismo de formación de precios en competencia que venimos de evocar.

Las distintas condiciones bioquímicas de las diversas tierras, una circunstancia que podríamos denominar técnica, tiene una repercusión económica: las inversiones de los capitalistas en lotes con diferentes características generan rendimientos físicos heterogéneos, y por lo tanto, en principio, rentabilidades de distinta magnitud. Las ventajas que al respecto tienen las tierras más fértiles son precisamente una circunstancia que los inversionistas no pueden reproducir espontáneamente. La propiedad jurídica de los terratenientes les otorga el control sobre esta circunstancia, y es a partir de allí que pueden capturar una porción de valor.

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

Supongamos una primera situación en la cual existe una oferta ilimitada de una tierra de la mayor fertilidad, a la que llamaremos tierra A: en ella una inversión típica de un capitalista de 100 unidades de valor (que sería el capital del inversionista) permite la producción de 1.400 unidades físicas de producto (Producción Física). Si consideramos que la tasa de ganancia de la economía es de 0,4, siguiendo el mecanismo que hemos descrito, normalmente estas unidades físicas de producto se venderán por un Precio Total de Mercado de 140 unidades de valor, que en este caso será igual a su Precio de Producción: a la inversión inicial de 100 unidades se le agrega una Ganancia normal de 40 (el 0,4 del capital). Cada una de las 1.400 unidades se vendería por un precio unitario (Precio Unitario de Mercado) de 0,1. Todos los capitalistas obtendrían la ganancia media. La cantidad total ofrecida estaría determinada por la función de Demanda Agregada en ese momento, y sería igual a la cantidad de bienes que los consumidores están dispuestos a comprar por este precio. Resumamos esta situación:

	K Capital	G Ganancia Normal	PP Precio de Producción	PF Producción Física	PTM Precio Total de Mercado	PUM Precio Unitario de Mercado	R Renta
Tierras A	100	40	140	1.400	140	0,1	0

$g' = 0,4$

Como puede verse, y si existe disponibilidad de tierras de esta calidad para llevar a cabo la producción, el proceso opera según la pauta que hemos descrito para cualquier mercancía normal: el precio que arroja el mercado no permite la existencia de ganancias extraordinarias que se conviertan en renta. Si un terrateniente individual exigiera algún pago de manera unilateral, los capitalistas se desplazarían a otros lotes. Incluso si la demanda se expande, pero existen tierras de calidad A suficientes para ampliar de manera concomitante la cantidad ofrecida de producto, el mecanismo operará de la misma manera que hemos descrito en las mercancías normales, y el precio no se alterará.

¿Qué ocurre sin embargo si hay una limitación en la cantidad de tierras más fértiles? Supongamos que llega un momento en que para poder ampliar la producción y atender el incremento en la demanda se tiene que utilizar unas tierras menos fértiles (llamémosles tierras B) en las cuales ante la misma inversión de 100 unidades de valor la producción física que se obtiene es inferior a lo logrado en las mejores tierras, digamos 1.000 unidades. Si el precio unitario de mercado sigue siendo el mismo, 0,1 esta producción adicional no se llevaría a cabo: el capitalista que invirtiera en estas tierras B obtendría en el mercado una suma total de 100 unidades (1.000 x 0,1) lo cual no sería suficiente para remunerar su capital a la tasa de ganancia

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

media (para ello requeriría obtener en el mercado una suma de 140, que es su Precio de Producción). La producción no se ampliaría.

Pero entonces nos encontraríamos ante una demanda insatisfecha. Los consumidores, por temor al desabastecimiento comienzan a estar dispuestos a pagar un precio más elevado para garantizar su suministro. Pues bien, los capitalistas agrícolas que deben invertir en las tierras menos fértiles solo se decidirán a hacer estas inversiones, cuando el precio alcance el nivel en que puedan obtener su ganancia normal. En nuestro caso este precio unitario sería de 0,14: las 1.000 unidades producidas, vendidas a este precio, arrojarían las 140 unidades que son su precio de producción.

Veamos entonces qué sucede con los capitalistas que siguen invirtiendo en las tierras A. Para ellos ni sus costos ni su rendimiento físico han cambiado. Pero el precio del producto se ha elevado, pues para los consumidores los bienes producidos en los dos tipos de tierras son homogéneos e indistinguibles. Al precio de 0,14 las 1.400 unidades producidas por un inversionista típico en las tierras A le permitirán obtener como Precio Total de Mercado una suma de 196 unidades de valor. Esta suma supera en 56 unidades su Precio de Producción que sigue siendo de 140: esta cantidad será para él entonces una Ganancia Extraordinaria.

Ahora bien, la fuente de este rédito excepcional no depende de ninguna circunstancia particular del inversionista agrícola. Como hemos visto, esto se desprende enteramente de la fertilidad excepcional de las tierras A. Cualquier capitalista que invierta en ellas puede obtener esta sobreganancia. Si esto es así, el agente que controla este rasgo, es decir el terrateniente, podrá exigir al menos una parte de esta sobreganancia. Para el capitalista será aceptable pagar lo que se le exija mientras pueda conservar una porción de esta ganancia excedente. Si hay competencia entre los capitalistas, el propietario de la tierra podrá utilizar esta puja por esta sobreganancia para capturarla en su totalidad. En el límite, a los capitalistas les resultará indiferente producir en las tierras B, donde no pagan renta, pero obtienen su ganancia normal, o en las tierras A donde pagan como renta lo que exceda su ganancia normal, que aún así es percibida por el capitalista. De esta manera la propiedad jurídica sobre la tierra adquiere una potencialidad económica: la de poder percibir esta renta.

Resumamos estas magnitudes de este ejemplo hipotético en esta segunda situación:

	K Capital	G Ganancia Normal	PP Precio de Producción	PF Producción Física	PTM Precio Total de Mercado	PUM Precio Unitario de Mercado	R Renta
Tierras B	100	40	140	1.000	140	0,14	0
Tierras A	100	40	140	1.400	196	0,14	56

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

Si esta propiedad jurídica, y su virtualidad económica, es transmisible, podrá entonces darse la operación de la “Capitalización de la Renta”: el propietario jurídico de la tierra podrá asignarle un precio a su dominio sobre el terreno, que implica el derecho a percibir esta renta periódica, y la podrá transar en el mercado. En nuestro ejemplo, y suponiendo una tasa de interés anual de 0,2 el Precio de las tierras A que rinden a su propietario una renta anual de 56 unidades, sería de 280.

$$PS = R/i = 56/0,2 = 280$$

Esto lo podríamos ilustrar gráficamente de manera que sea comparable con el esquema con el que ilustramos el mecanismo normal de formación de precios. Para hacer esto vamos a considerar una forma de escalonamiento de las tierras según su calidad que es más general: en nuestro ejemplo hemos supuesto una sucesión discontinua (tierras clase A, B, etc.). Es más realista suponer que esta progresión es más bien continua, no solo porque la fertilidad está escalonada de manera menos discreta de lo que suponemos, sino que en este tipo de operación funciona con el mismo carácter otro elemento y es la localización. Las tierras son “mejores” que otras porque están mejor situadas y para la producción se enfrenta en ellas menores costos de transporte. Estos costos de transporte tienden a variar de manera gradual y continua con la distancia. De esta manera podemos dibujar una Oferta Agregada de largo plazo con una forma creciente, en contraste con la correspondiente al esquema normal, que como hemos visto, es horizontal.

Es pertinente precisar el significado exacto que tiene en este análisis esta curva de Oferta Agregada pues su sentido no es exactamente el mismo que en el análisis convencional. Sobre el eje horizontal hemos ordenado los productores individuales ordenados según la calidad de las tierras en que producen (una combinación de localización y fertilidad). El eje lo denominamos Cantidad, porque hemos supuesto que la cantidad de producto está determinado por la producción añadida por productores similares. Los puntos que conforman la curva de oferta son los correspondientes al precio de producción individual de cada productor, es decir, el precio al que estarían dispuestos a producir en sus respectivas tierras obteniendo la ganancia normal. El agregado es creciente: el que produce en la mejor tierra tiene el precio de producción individual más bajo, y esto va aumentando a medida que la calidad de la tierra empeora, e implica rendimientos físicos menores, o mayores costos.

Entendida así, funciona de la manera convencional de una curva de oferta y de esa forma interactúa con la curva de demanda. La combinación de cantidad y el precio que toma cuerpo en el mercado es aquella en la que coinciden las dos curvas: es decir el precio que están dispuestos a pagar los consumidores y que corresponda al precio que le garantice la ganancia media al



Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

productor que debe utilizar la tierra marginal necesaria para producir esta cantidad de bienes. Pero como hemos visto, este precio unitario de mercado rige para todos los productores, incluidos los que operan en mejores condiciones. Esto se describe gráficamente con una línea horizontal que representa el Precio Unitario de Mercado para todos los productores. La distancia en cada punto (cada uno de ellos representa un productor) entre la oferta y la recta horizontal del precio unitario de mercado constituye entonces la ganancia extraordinaria que obtendría cada capitalista y que como hemos visto, se convierte en renta.

Se puede entonces derivar una curva de rentas para las tierras, como lo hacemos en la parte inferior de la Figura 2. En el eje horizontal colocamos ordenadas las tierras de acuerdo a su calidad (el mismo orden del esquema superior de los productores) y trasladamos la distancia entre la curva de oferta y la recta del PUM: el resultado es el esquema familiar de una curva de rentas que va descendiendo a medida que las tierras son menos fértiles o peor situadas.

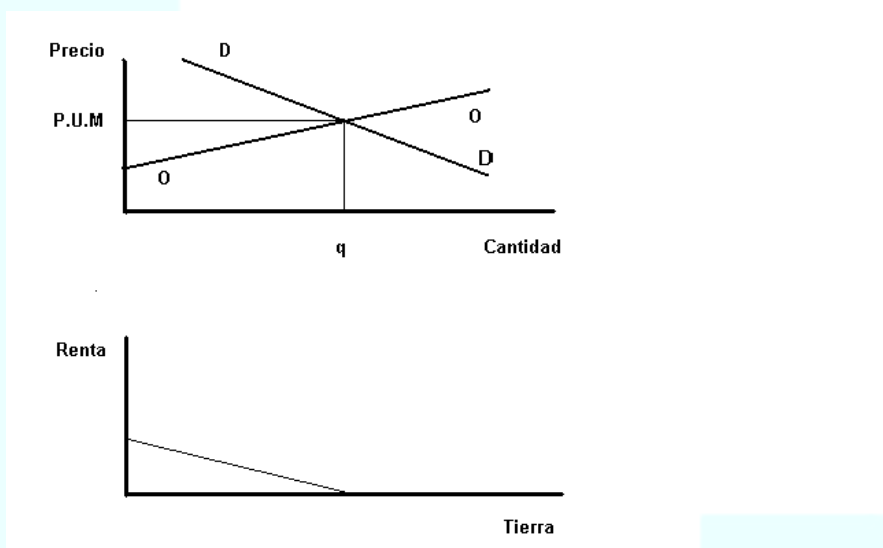


Figura 2. Formación de precios con la presencia de rentas y esquema de rentas.

### 2.3 La naturaleza de la renta de la tierra

A partir de esta presentación introductoria del mecanismo de la renta es posible entonces detenerse en ciertos aspectos de su naturaleza, cuya percepción precisa es crucial para la reflexión ulterior.

#### 2.3.1 La renta es un resultado de la operación del mercado

El primer aspecto que debemos subrayar es que la renta no surge de una acción unilateral del propietario, ni de circunstancias meramente jurídicas. Como puede verse en nuestro ejemplo, ante determinadas circunstancias (que podríamos denominar técnicas, o extraeconómicas y que

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

en el caso examinado este papel lo desempeña la fertilidad diferencial de la tierra) la emergencia de la renta exige que opere el mecanismo del mercado. Pero también se debe destacar que no estamos ante lo que podría denominarse una operación defectuosa o imperfecta de este mercado: en nuestro ejemplo la presencia de la renta es compatible con el pleno funcionamiento de la competencia entre capitalistas, entre propietarios de los terrenos, y entre los dos tipos de agentes. No es que la competencia no funcione: es que la emergencia de la renta es la manera espontánea como el mercado responde a la presencia de estas perturbaciones que el capital individual no puede absorber unilateralmente. No se trata entonces ni de falta de competencia ni de ausencia de mercado.

### **2.3.2 La renta constituye una transferencia de valor.**

Si en este nivel de análisis deliberadamente abstracto y simple consideramos que el Precio de Producción refleja el esfuerzo (el valor) que la sociedad debe destinar a la producción de las mercancías, vemos que en este caso los consumidores pagan por los bienes agrícolas un precio de mercado más elevado: el precio unitario de mercado solo es igual al precio de producción para el capitalista que opera en la tierra marginal, pero para el resto, donde existe renta, la sociedad paga más de lo que se requiere para producir estos bienes (de hecho el consumidor paga por las mercancías como si todos los capitalistas operaran en las peores tierras, es decir, como si tuvieran costos mayores de los que realmente tienen). La sobreganancia que perciben en primera instancia los capitalistas y que es la base de la renta, es un flujo de valor del conjunto de la sociedad hacia esta rama.

### **2.3.3 El terrateniente es un agente pasivo**

Como vemos en nuestro ejemplo, el propietario territorial es un agente pasivo, una expresión muy reiterada que puede ser entendida con distintos sentidos. En primer lugar, el terrateniente es pasivo porque no contribuye a la creación del valor del cual se apropia. Su acción se limita a reclamar una porción del valor creado. Esta circunstancia da pie a diversos tratadistas a poner en cuestión la legitimidad social de este agente: recibe algo de la sociedad que no está acompañado de ningún aporte real de su parte.

También puede ser entendida esta afirmación de una manera más restringida. En circunstancias normales el terrateniente tampoco interviene en la determinación de la magnitud de este sobreprecio que paga la sociedad por los bienes producidos en las ramas que requieren de la tierra para la producción. Esta sobreganancia está determinada por la interacción global de oferentes y de demandantes de estos bienes. La acción del terrateniente se limita a la conversión de la sobreganancia en renta, es decir, a la transferencia de este valor de los bolsillos del capitalista a los suyos.

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

Esto se hace evidente en un proceso que es particularmente pertinente para lo que queremos entender, en el crecimiento de la renta (y por lo tanto del precio del suelo). Esto lo podemos visualizar con el apoyo de nuestro esquema gráfico. Supongamos que la situación que describimos en la última figura se altera a causa de un fenómeno global en el cual el terrateniente no tiene ninguna participación: porque se amplía la demanda (algo que puede ser el resultado de un crecimiento demográfico). Esto se traduce en un desplazamiento de la curva de demanda hacia la derecha (de  $DD$  a  $D'D'$ ). Pero ya que la curva de Oferta es creciente, y que para ampliar la cantidad ofrecida se deben utilizar tierras aún menos fértiles, el Precio Unitario de Mercado debe elevarse a su vez para garantizar la ganancia media del nuevo capitalista marginal. La nueva recta de precio de mercado ( $PUM'$ ) implica que para todos los productores anteriores, la diferencia con su Precio de producción (o sea la curva  $OO$ ) se amplíe: aumenta sus ganancias extraordinarias, lo que finalmente se traduce en que las rentas de los terratenientes se elevan (de la curva  $r$  a  $r'$ ). El terrateniente ve crecer sus renta (y por lo tanto el precio de su tierra) sin hacer absolutamente nada.

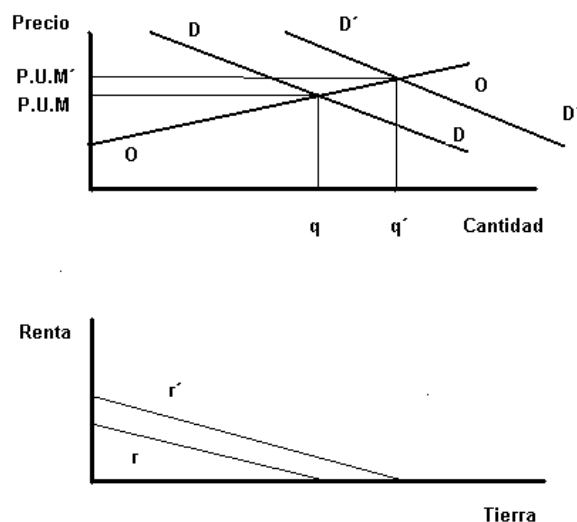


Figura 3. Crecimiento de la renta debido a crecimiento en la demanda por bienes agrícolas.

#### **2.3.4 La renta no es incompatible con la ganancia media del capitalista, pero sí genera contradicciones entre capitalistas y terratenientes.**

Como puede verse en el ejemplo, la renta no implica necesariamente una deducción directa de la ganancia media del capitalista agricultor y nuestra reflexión muestra que este último puede pagar la renta y al mismo tiempo percibir su remuneración normal, que es el requisito para que sus inversiones tengan lugar. Sin embargo la renta sí enfrenta a capitalistas y a terratenientes.

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

En primer lugar, hay un conflicto de intereses estructural entre los propietarios de la tierra y los capitalistas en su conjunto (no solo los que operan en las ramas que pagan rentas, como la agricultura en este caso). Si bien los capitalistas agrícolas perciben su ganancia normal, la tasa media de ganancia, que atañe a todos los capitalistas, sí está afectada por el monto de la renta. De hecho, la renta es una parte del excedente global, y ella debe ser cedida por los capitalistas en su conjunto a los terratenientes: el monto de la renta es por lo tanto inverso a la magnitud de la tasa de ganancia. Esto toma cuerpo, entre otras vías, a través del encarecimiento de los bienes agrícolas: en la medida que una porción de ellos hace parte de la canasta básica de consumo de los trabajadores, y el precio monetario de esta última es un componente del salario, la magnitud de las rentas eleva el “costo de reproducción de la fuerza de trabajo” y restringe la plusvalía, y por lo tanto la ganancia capitalista.

De otro lado la renta también genera tensiones inmediatas entre los terratenientes y los capitalistas agricultores (o más generalmente, los capitalistas que operan en actividades que requieren del uso de la tierra). La conversión de las sobregancias en rentas es en realidad una disputa por estos sobrepuestos, y aunque el mercado crea referentes y tendencias para esta distribución, de hecho implica un enfrentamiento en el corto plazo: el capitalista intenta conservar para sí lo que pueda de esta ganancia excepcional y el terrateniente procura cobrarlo en forma de renta.

## **2.4 Las modalidades de la renta**

La exposición original sobre la Teoría de la Renta, que estaba referida fundamentalmente a la tierra rural distingue diversos tipos de renta, que están asociados a la forma como este mecanismo opera en la agricultura. Ellas son las siguientes:

### **2.4.1 La renta diferencial tipo 1**

Es precisamente la que hemos utilizado en nuestro ejemplo introductorio, y consiste en aquella situación en la que las diferentes condiciones productivas de la tierra generan rentabilidades distintas ante inversiones de una magnitud similar. Sus fundamentos son, como se ha dicho, la diferente fertilidad de las parcelas (que hace que inversiones de idéntica magnitud generen cantidades diferentes de producción física) y la localización (que hace que para producir y realizar una misma cantidad de bienes se incurra en costos diferenciales, fundamentalmente de transporte).

### **2.4.2 La renta diferencial tipo 2**

Es una modalidad de renta que aparece como una derivación de la anterior. En determinadas circunstancias en una tierra que ya soporta una Renta Diferencial tipo 1, es posible la aplicación

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

de una inversión adicional (por encima de lo que podría denominarse la “cuota de inversión normal”) cuyo rendimiento es superior al que podría obtenerse en la tierra marginal. En estas circunstancias emergería una ganancia extraordinaria adicional en esa tierra que también se convertiría en renta y se adicionaría a la Renta Diferencial tipo 1. Esta renta Diferencial tipo 2 estaría asociada entonces a la intensidad de la inversión de capital sobre la tierra (entendiendo por capital tanto el capital constante como el variable, es decir la inversión en maquinaria e insumos, como en salarios).

### 2.4.3 La renta absoluta

La noción de Renta Diferencial tiene una (aparente) implicación, y es la de que la tierra marginal, la de peor calidad, no soporta ninguna renta, y por lo tanto tendría un precio nulo. Esto parece contradecir tanto la evidencia empírica, como la intuición: no parece concebible que algún terrateniente ceda su tierra a un capitalista de manera gratuita, y las estadísticas parecen mostrar que aún las tierras más desfavorecidas en un país tienen un precio positivo. Para resolver esta aparente paradoja, la tradición clásica, y particularmente la teoría marxista propone una modalidad de renta distinta a la diferencial, que no se basaría en condiciones de heterogeneidad de la tierra sino en la misma existencia de la propiedad: bajo ciertas condiciones los propietarios podrían ejercer la posibilidad de retención sobre la tierra, es decir, podrían substraer sus terrenos a la producción si no se les abona una renta, incluso en las peores tierras. Esta renta, que denominan Absoluta, aparecería como el monto mínimo que se paga por todos los lotes, y sobre la cual se superponen (o se adicionan) las rentas diferenciales: el esquema que surge entonces es una estructura de rentas en que todos los lotes comparten un mínimo idéntico, la Renta Absoluta, y cada uno de ellos tiene una magnitud diferente de Renta Diferencial (La tierra marginal, que tiene Renta Diferencial nula, solo soportaría la Renta Absoluta)

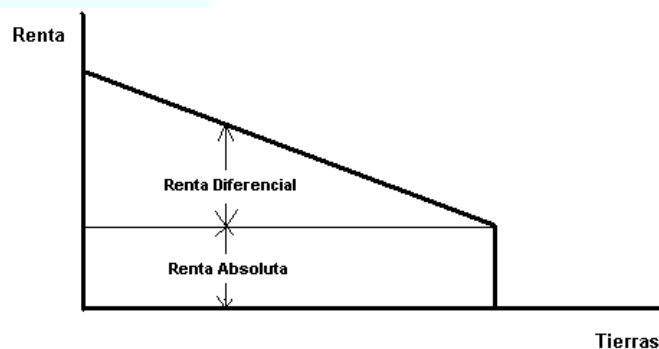


Figura 4. Esquema de Rentas Diferencial y Absoluta

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

En la exposición general sobre la Renta Absoluta se asocia su existencia y su magnitud a una Composición Orgánica de Capital de la agricultura (relación entre el capital constante y el capital total) anormalmente inferior, con respecto al resto de las ramas de la economía.

#### **2.4.4 La renta de monopolio**

Finalmente se incluye otra modalidad de rentas en las que la noción central es la escasez. Ciertos bienes que requieren para su producción de tierras con una determinada calidad, por ejemplo los vinos que se elaboran a partir de uvas que solo crecen en ciertos terrenos, pueden enfrentar la situación que su demanda exceda la disponibilidad de tierras con estas características. Los consumidores pagarían por este bien escaso un precio superior al precio de producción. Como la ganancia excedente que obtendría el cultivador de este tipo de uvas, por ejemplo, depende enteramente de su acceso a estas tierras limitadas, ella se convierte en renta y va a parar a manos del terrateniente.

En la discusión contemporánea sobre estos temas se ha hecho una crítica a esta clasificación, no en tanto a su pertinencia o validez, sino en cuanto a lo que ella significa. En efecto en la exposición original de la Teoría de la Renta se presentan estas modalidades de rentas como si fueran mecanismos distintos, que se apoyan en conceptos diversos (heterogeneidad, intensidad de capital, propiedad, escasez) y que si bien se superponen, serían independientes unos de otros. Hoy en día se interpreta esto más bien como modalidades de manifestación de un mecanismo único en cuya base está el concepto de irreproductibilidad, que recubre todas estas nociones.

Por ejemplo, la distinción tan subrayada en la exposición clásica entre renta diferencial (que se apoyaría en un fenómeno técnico, la heterogeneidad de las tierras) y la renta absoluta (que surgiría de un hecho social, la propiedad), puede ser reinterpretada de otra forma en que aparecen como formas de un hecho único. En nuestro ejemplo hemos visto que la renta (que es del tipo diferencial), surge porque las características de las mejores tierras son irreproductibles: se trata sin embargo de una irreproductibilidad relativa, porque no es que no existan más tierras, sino que las que están disponibles tienen estas características con menor intensidad. Como esta variación es gradual, la magnitud de las rentas aparece con una modulación gradual. Pero supongamos, en la expresión gráfica de nuestro ejemplo, que la demanda sigue creciendo aún más hasta el punto de que ya no se pueden conseguir tierras adicionales, ni siquiera de la peor calidad. Las tierras se han agotado, nos encontramos ante una irreproductibilidad absoluta. En este caso, aunque la demanda exija una ampliación de la producción, esta no puede darse, porque no existen las tierras para ello. Ante una demanda insatisfecha, la competencia entre los consumidores para garantizar su aprovisionamiento los llevará a pagar un precio que puede ser

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

superior al precio de producción del productor marginal: la tierra “más mala” tendría una renta positiva, que se manifiesta también en las tierras mejores como un mínimo sobre el cual se encabalgan las rentas diferenciales. Es decir, aparece la Renta Absoluta, como resultado del mismo mecanismo de la Renta Diferencial.

En nuestra ilustración gráfica esto puede expresarse haciendo que en lo que se refiere a la oferta, cuando las tierras se han “agotado”, la curva que la describe se vuelve completamente inelástica (se vuelve completamente vertical), pues aunque los precios suban no se puede expandir la producción. Si la curva de demanda interseca a la de oferta en este tramo vertical, el precio unitario de mercado genera una renta aún en la tierra marginal, y una estructura de rentas similar a la que presentamos en la Figura 4, en la que podría llamarse Renta Absoluta a la parte fija y Renta Diferencial a la gradual, pero que es el resultado del mismo mecanismo.

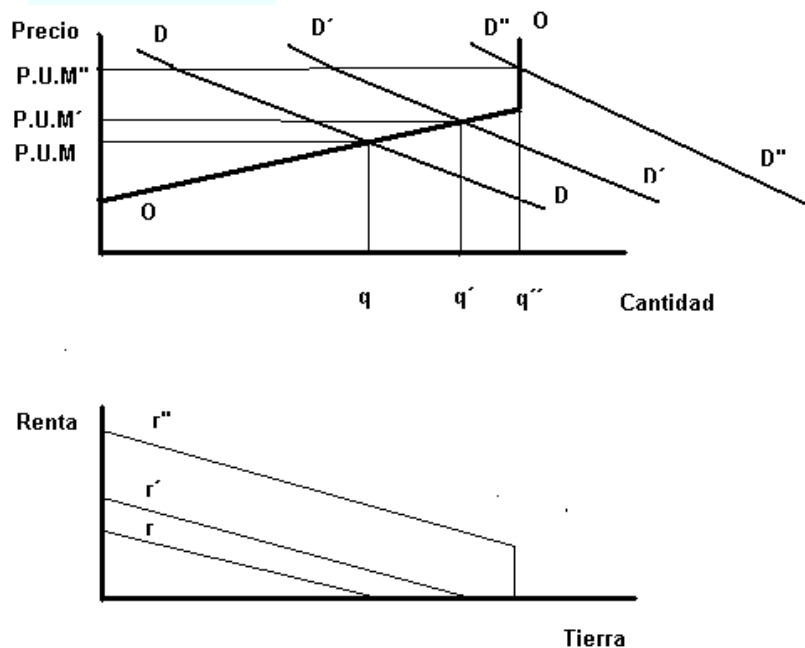


Figura 5- Formación de precios con rentas diferenciales y absolutas

Algo similar puede decirse de la distinción entre Renta Absoluta y Renta de Monopolio. El mecanismo de emergencia de ambas modalidades de renta es literalmente el mismo, el de una demanda enfrentada a una cantidad ofrecida insuficiente por limitación “absoluta” en la disponibilidad de tierra. Dado que algunos criterios que proponía la exposición clásica original para diferenciar estas dos situaciones (comparación cuantitativa entre valores y precios de producción) han sido eliminados en la discusión más general sobre la Teoría del Valor, estas dos formas de renta parecen ser casos de un mismo fenómeno, siendo la “renta de monopolio” una

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

manifestación focalizada en determinado tipo de tierras, y la renta absoluta una “renta de monopolio generalizada” que se refiere a la escasez económica de las tierra utilizables para la agricultura en general. Adicionalmente, un análisis más riguroso del comportamiento microeconómico de los productores en el que se consideren retornos decrecientes frente a la escala de aplicación de capital sobre la tierra, hace desaparecer la noción de “cuota normal de capital” (que implica una diversidad de cantidades “naturales” de capital sobre cada tipo de tierra) lo que diluye la distinción entre Renta Diferencial tipo 1 y tipo 2.

Para nuestra discusión ulterior es importante entonces la conclusión de que las modalidades de renta no implican una diferencia de naturaleza entre ellas. Y sin embargo, conservar estas distinciones como formas de manifestación de esta categoría, también es algo útil, pues permite aprehender algunos hechos con mayor contundencia intuitiva.

### **2.5 El precio del suelo como capitalización de la renta total y sus desviaciones.**

Retornando entonces a la indagación sobre la formación del precio del suelo, podemos decir entonces con un poco de mayor precisión, que el precio de cada terreno es la capitalización de la Renta Total que soporta ese lote. Por Renta Total entendemos entonces la combinación específica de estas modalidades de renta que aparecen en cada terreno, dadas las circunstancias particulares de cada uno de ellos.

Frente a esta conclusión es importante hacer el siguiente señalamiento. Esta reflexión se ha hecho manteniendo la distinción entre el terrateniente y el capitalista arrendatario como dos agentes diferentes. Pero sus conclusiones se mantienen aún cuando esta distinción desaparece. Existe la posibilidad de que el capitalista, en vez de arrendar la tierra, la compre al propietario. De hecho es una práctica común en la agricultura, particularmente en los cultivos permanentes, en donde el alquiler periódico de la tierra tiene dificultades prácticas. Pero la formación del precio y de la renta obedece a la misma lógica. Podría decirse que en este caso la renta es pagada por el capitalista en forma “capitalizada”, comprando el derecho de retener la ganancia extraordinaria periódica. El Precio del Suelo y la Renta periódica, serían entonces dos modalidades de manifestación de la renta, que si bien tienen algunas repercusiones prácticas que examinaremos, no alteran su naturaleza de una manera fundamental.

Y sin embargo, a pesar de que entre el Precio del Suelo y la Capitalización de la Renta se establece este vínculo cualitativo, para nuestros propósitos es bien importante señalar que en el funcionamiento de los mercados de tierras, existen algunos elementos que alteran la dimensión cuantitativa de esta relación. En términos de magnitudes existen hechos que introducen desviaciones a la igualdad numérica entre Precio del Suelo y Capitalización de la Renta Total.



### **2.5.1 El precio de anticipación.**

Una de las características más pertinentes de los mercados de tierras es su dimensión dinámica. Las rentas no tienen magnitudes fijas, sino que por el contrario cambian continuamente. Como veremos, en los mercados de tierra urbana esto es especialmente acentuado y existen movimientos de distinta naturaleza. Esto es importante, porque el mecanismo de la capitalización de la renta involucra en estas circunstancias un nuevo elemento: la expectativa.

Efectivamente, hasta aquí hemos afirmado que el precio del suelo se construye mediante el descuento o capitalización de una renta que está fluyendo de manera periódica. Pero si un terrateniente sabe que las rentas que está recibiendo en la actualidad se van a ver incrementadas en el futuro (y que por lo tanto el precio del suelo también va a crecer) no vende sus terrenos por la capitalización de la renta que está percibiendo en el presente, sino que intentará hacerlo por un precio un poco mayor que "anticipe" estos incrementos futuros. A esto se le denomina "precio de anticipación" y es un elemento que distorsiona la relación cuantitativa que habíamos establecido entre renta "actual" y precio del suelo. Su magnitud depende no solo de la magnitud esperable de los incrementos futuros de la renta (o del precio del suelo), sino de la información y las expectativas de los agentes concernidos. Pero es un fenómeno crucial para entender la formación del precio y particularmente las acciones tendientes a recuperar los incrementos en los precios de los terrenos.

### **2.5.2 Las rentas reales y las rentas potenciales.**

La formación de los precios de los bienes y de los precios de los terrenos no es un fenómeno individual que se da en términos de cada mercancía o de cada lote. Como hemos visto se trata de un mecanismo colectivo y sistémico que se basa en la interacción de muchos agentes. En lo que nos concierne, puede darse (y de hecho se da con frecuencia) el siguiente caso: un terreno, por sus características de localización y de fertilidad, por los precios predominantes del mercado, etc. puede generar potencialmente una renta de determinada magnitud. Pero por alguna circunstancia especial, esa renta no es percibida realmente por el propietario, o no lo es en su plenitud: por ejemplo, el propietario no arrienda el terreno por alguna circunstancia, o cobra un alquiler menor al que arroja el mercado. ¿Quiere decir esto que el precio del terreno se reduce, o que desaparece cuando no se arrienda? Por supuesto que no. El precio del suelo se construye con referencia a la renta que potencialmente podría cobrar el propietario. Se da por lo tanto una diferencia cuantitativa entre la capitalización de la renta que efectivamente percibe el propietario (o renta "real") y el precio que aparece en el mercado: este último sería la capitalización de la renta más elevada que podría capturar el propietario en circunstancias normales (o renta "potencial") Esta distinción es particularmente importante en los mercados urbanos, por varias

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

razones: proliferan allí de manera deliberada, por razones que veremos, lotes que son dejados vacantes, y que no reciben en el presente ninguna renta real. Y además, porque como las edificaciones son un bien durable, con frecuencia existe una cierta inercia que imposibilita que el uso que se dé al espacio construido se adapte de manera inmediata al máximo potencial: pero este último es el que determina el precio del suelo.

### **3. El surgimiento y la operación de la renta en las ciudades.**

Las reflexiones anteriores sobre los rasgos generales de la renta de la tierra las hemos hecho en relación con la tierra rural. Esto porque allí estos fenómenos se manifiestan con mayor claridad, ya que su operación es más sencilla, y también porque la teorización sobre estos asuntos se construyó originalmente para explicar los fenómenos rurales que eran los que tenían mayor pertinencia en su momento. A nosotros nos interesa, no obstante, un caso diferente, el de la tierra urbana, que tiene sus propias características y manifestaciones más complejas. A continuación presentamos entonces la discusión sobre las especificidades que adopta la tierra en las ciudades y por lo tanto los rasgos particulares que de allí emergen en los mercados urbanos del suelo.

#### **3.1 La articulación compleja de la tierra urbana**

El sentido de la existencia social de la tierra rural es su potencialidad de sostener un ciclo vegetal a partir del cual se estructura un proceso productivo, la agricultura. En las ciudades, este sentido es diferente: consiste en su virtualidad de soportar un “espacio urbano”. Con esto entendemos el estrecho entrelazamiento de una serie de actividades en el espacio, que hace posible y/o potencia la operación de estas actividades (“actividades urbanas” las llamamos), pero la tierra no es este espacio urbano, apenas es su soporte. Para que estas actividades urbanas se puedan desarrollar es necesario que esta tierra sea adaptada y adecuada, es decir, debe ser “construida”. Lo que se produce en la tierra urbana, y lo que se consume para las actividades urbanas, son entonces las edificaciones, los inmuebles.

Podemos establecer entonces una serie inicial de paralelos y también de contrastes entre la tierra rural y la tierra urbana. En la primera, la tierra entra en contacto con un proceso productivo que es la agricultura, y los elementos que determinan la aparición de la renta están referidos a este proceso productivo. En la sociedad contemporánea la agricultura está organizada de acuerdo a la lógica de las relaciones capitalistas: quien tiene la iniciativa de la producción es un agente capitalista, al que hemos llamado “capitalista agricultor”, y el producto son los bienes agrícolas, que toman la forma de mercancías. En este sentido, podríamos decir que en la ciudad ocurre algo similar: la tierra entra en contacto con otro proceso productivo, el de la construcción,

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

que también está organizado en términos de la lógica capitalista y hay un conjunto de rentas que surgen con relación a él. Quien comanda este proceso productivo lo podríamos denominar entonces, por lo pronto, “capitalista constructor” y el producto, que toma la forma de mercancía, lo podemos llamar “espacio construido”. Los paralelos hasta aquí son evidentes, y los contrastes surgirían de las diferencias técnicas que tienen entre sí la agricultura y la construcción.

Sin embargo existe una diferencia crucial entre estos dos tipos de tierras (y los procesos productivos que soportan respectivamente) que tiene múltiples implicaciones y se refiere a la relación que se establece el producto y la tierra. En el caso agrícola este nexo se limita al lapso de tiempo en que se desarrolla la producción: una vez terminado este, la tierra ya no tiene pertinencia para la existencia social de los bienes agrícolas. Hemos visto que para el consumidor los bienes agrícolas ya producidos le son homogéneos y el lugar donde han sido producidos ya no tiene relevancia para él. En el caso de la construcción, en cambio, el bien es inmóvil con respecto a la tierra. El bien se produce en el mismo lugar en que se consume y las características de la tierra son un determinante muy importante para este consumo. El producto en este caso no está ligado a la tierra solamente durante su período de producción, sino que este nexo se extiende al período de circulación y de consumo del bien.

Una primera consecuencia que se desprende de esta diferencia es la siguiente. En el caso rural la tierra está ligada a un proceso de producción único, la agricultura (a lo que podríamos denominar “Articulación Simple” de la tierra rural) y las rentas emergen precisamente con referencia a esta articulación. En el caso urbano podemos decir que la tierra tiene una Articulación Compleja. En primer lugar, como hemos visto, la tierra entra en conexión con un proceso productivo, la construcción, a lo que podríamos llamar la Articulación Primaria de la tierra urbana. Hay una familia de rentas que surge alrededor de esta articulación. Pero en el caso de las ciudades, y en virtud de la mencionada inmovilidad del producto, la tierra entra además en relación con un conjunto de otras actividades que requieren del espacio construido para su operación. Se trata de las mencionadas actividades urbanas con las cuales la tierra se relaciona a través del consumo del producto “espacio construido”. A esto lo llamamos Articulación Secundaria de la tierra urbana. Los inmuebles se destinan a procesos muy variados, como el comercio, la vivienda, la industria, etc. y las características espaciales de la tierra que soporta estas edificaciones son decisivas para el desempeño de estas actividades y determina sus potencialidades. Son precisamente estas circunstancias las que permiten la emergencia de un nuevo tipo de rentas. Así, mientras que en la tierra rural aparece un solo conjunto de rentas, en la tierra urbana, dada esta Articulación Compleja (Articulación Primaria, Articulación Secundaria) aparecen dos familias de rentas: las Rentas Primarias, ligadas a la construcción, y las Rentas

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

Secundarias, ligadas a las actividades o “usos” urbanos. Las dos influyen y se entrelazan para modular los precios de los terrenos en la ciudad.

### **3.2 Las rentas urbanas**

Examinemos entonces cada una de las rentas que aparecen en la ciudad agrupadas en estas “familias”:

#### **3.2.1 Las rentas urbanas primarias**

Como se ha dicho, un primer conjunto de las rentas que aparecen en las tierras urbanas está conformado por las rentas que están ligadas a la construcción como proceso productivo. Guardan ciertas similitudes con las rentas rurales, y sus diferencias, también como hemos mencionado, están asociadas a las diferencias técnicas que tiene la construcción con respecto a la agricultura.

##### **3.2.1.1 La renta primaria diferencial tipo 1**

En el caso rural habíamos visto que las diferencias que cada lote individual ofrece para la producción agrícola (en términos de fertilidad y costos de transporte) dan pie a una renta diferencial. La denominamos de tipo 1, porque su monto está conectado con las diferencias en rentabilidad “inicial” que se generan con montos de inversión de magnitud comparable. Podemos decir que en la tierra urbana existe una situación similar. No todos los terrenos ofrecen las mismas condiciones para producir espacio construido. El papel que cumple la fertilidad en el campo lo desempeñaría en la ciudad lo que podríamos denominar “constructibilidad”, si por ello entendemos las características geomorfológicas de los distintos lotes, que hacen que para producir un inmueble con características similares, se deba incurrir en costos diversos: es el caso de la capacidad portante de los terrenos, la pendiente, la anegabilidad, etc. La localización es decisiva para la formación de los precios de los terrenos en la ciudad, pero su importancia la adquiere, como veremos, con respecto a las actividades que se realizan sobre el espacio construido ya producido, es decir, aparece en las rentas secundarias. Las diferencias en términos de costos de transporte para la producción de espacio construido (costo de traslado de materiales, por ejemplo), existen, pero su magnitud es limitada ya que los medios de transporte dentro de las ciudades tienen en la actualidad un gran desarrollo y los diferentes lotes tienen al respecto una apreciable homogeneidad. Existe un elemento de localización que tiene una mayor relevancia y que no tiene que ver con los costos de transporte: se trata de los costos diferenciales de dotación de valores de uso que se suministran en términos de redes. La mayor o menor distancia de los lotes particulares a las redes principales de agua potable, de alcantarillado, de electricidad, etc., pueden generar costos distintos para aprovisionar a los

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

terrenos de estos valores de uso. Si estos costos deben ser asumidos por agentes particulares (propietarios, o fragmentadores de terrenos o constructores) sus diferencias de magnitud se reflejarán en rentas del suelo.

Debemos advertir, sin embargo, que a pesar de que este tipo de renta opera plenamente y es reconocible en la práctica, no tiene el mismo peso que su contraparte tiene en la tierra rural. Mientras que en esta última la renta diferencial ligada a la fertilidad y a los costos de transporte es substancial en el escalonamiento de los precios del suelo, su correspondiente en la ciudad tiene magnitudes relativamente menores, y opera más bien como desviaciones de una jerarquización que está configurada en lo fundamental por otros tipos de renta, como veremos en seguida.

### **3.2.1.2 La renta primaria diferencial tipo 2**

En la construcción aparece, y con mucha importancia, una modalidad de renta que está relacionada con un fenómeno que es emblemático de las ciudades contemporáneas: la construcción en altura. En efecto, en nuestras grandes urbes existe una clara gradación en la altura predominante de los edificios, con lugares donde proliferan los rascacielos, en un extremo, y en el otro, áreas de muy baja densidad construidas en una o dos plantas. Esto, que nos es tan familiar, no tiene una explicación tan obvia. Desde luego no obedece a la capacidad financiera de los constructores: a menudo las áreas de baja densidad están producidas por grandes capitales (y no es raro que las mismas firmas produzcan rascacielos). Tampoco es el resultado exclusivo de la regulación: esta gradación se presenta aún cuando no existan normas sobre la intensidad de edificación (ellas regulan un fenómeno que existe espontáneamente), esto se vuelve más enigmático si tenemos en cuenta que la producción en altura es más costosa que la producción en baja densidad. El costo de producir una torre con una determinada área de espacio construido es más alto que si esta misma área se construyera en una sola planta. El costo unitario por metro cuadrado de construcción tiende a crecer a medida que se multiplican los niveles. ¿Por qué, entonces los capitalistas en ciertas zonas prefieren una técnica que es menos eficiente?

La respuesta tiene que ver precisamente con el mecanismo de la renta. Como lo veremos más adelante cuando las tratemos, las rentas secundarias se desprenden del hecho de que los consumidores están dispuestos a pagar un sobreprecio por el espacio construido que tiene una cierta localización. El constructor realiza entonces el siguiente cálculo: compara, de una parte, el costo adicional que le representa producir una cantidad mayor de área construida en ese lugar utilizando una técnica en altura, y del otro, la ganancia adicional que obtendría de la venta de esta mayor superficie, derivada del sobreprecio que están dispuestos a pagar los consumidores

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

en esa localización. Si el segundo término excede al primero, se hará viable la producción en altura. Si no es así, se producirá en baja densidad. Por ello las mayores alturas se presentan en aquellos lugares donde el precio de mercado del espacio construido es elevado, mientras que donde es bajo se produce con densidades moderadas.

Pero lo anterior no solamente modula la intensidad de la densidad constructiva. También incide en la magnitud de las rentas. La acumulación de espacio construido en un mismo lote, que tiene un sobreprecio, multiplica entonces la ganancia excepcional que el capitalista puede obtener en primera instancia en ese terreno. Esto se repercute entonces en magnitudes adicionales de renta. Como puede verse, esta renta está ligada a la intensidad de capital aplicada a la tierra (un edificio implica una inversión mucho mayor sobre el mismo terreno que una edificación en una planta)<sup>1</sup>, por ello la denominamos Renta Primaria Diferencial tipo 2. En términos cuantitativos este tipo de renta tiene una gran incidencia en la modulación de las magnitudes del precio del suelo en las ciudades.

### **3.2.1.3 La renta absoluta urbana**

El carácter urbano de los terrenos no es una circunstancia que pueda ser reproducida de manera unilateral por un capital individual. En efecto, para poder sostener las actividades urbanas, cualquiera que ellas sean, se requiere que exista un entrelazamiento espacial con un número muy considerable de otros inmuebles y actividades, algo que a un capital aislado le es muy difícil de generar. Por ello, aunque quisiera, un constructor no puede producir inmuebles destinados a actividades urbanas en el campo (aunque esto parezca una tautología), pues no encontraría demanda para ellos, y se ve obligado a hacerlo en terrenos que sí gozan de esta vecindad. Si la demanda por espacio construido para usos urbanos es fuerte, lo que se traduce en una demanda por terrenos urbanos igualmente fuerte, los consumidores se ven obligados a pagar un sobreprecio por los inmuebles que se traduce en una renta de los terrenos urbanos en general.

Si consideramos esta renta en la escala de las tierras de un país como un todo, vemos que tiene la forma de una Renta de Monopolio focalizada (el hecho de ser urbanos ciertos terrenos es asimilable a las calidades excepcionales que permiten cultivar el tipo de uvas de nuestro ejemplo), pero vista en el contexto de los terrenos de una ciudad observamos que ella constituye la magnitud mínima de las rentas de todos los lotes urbanos: esa será la renta de los terrenos marginales en la ciudad que no tienen ninguna otra ventaja, y sobre ella se estructuran las otras

---

<sup>1</sup> No se trata del hecho aislado o unilateral de producir en altura. Depende a su vez de los otros determinantes que hemos mencionado: la magnitud de los sobreprecios que estén dispuestos a pagar los consumidores (es decir, otras rentas, principalmente secundarias, y las diferencias en costos de las distintas técnicas en altura)

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

rentas. Para el conjunto de los terrenos de la ciudad opera entonces como una renta absoluta, y por ello la llamamos Renta Absoluta Urbana.

Su magnitud está entonces regulada por la relación de fuerzas que exista entre demandantes y oferentes de tierras urbanas. Su límite mínimo es el nivel de las rentas rurales de las que podrían gozar los terrenos si se destinaran a usos no urbanos (si no es así, el terrateniente no los ofrecería para actividades urbanas), pero la regla general es que es más elevada, y con frecuencia en una proporción considerable. La Renta Absoluta Urbana es alta sobre todo en ciudades grandes, con niveles considerables de ingresos de sus habitantes, y en aglomeraciones que están creciendo con celeridad. En la actualidad existe un factor que influye mucho en su magnitud. Modernamente se estima que para ser considerada urbana una tierra no basta con tener los enlazamientos espaciales a que hemos hecho referencia, sino que también se requiere que esté dotada de lo que se denomina infraestructura urbana (vialidad, redes de servicios públicos, etc.), que usualmente tampoco pueden ser suministrados de manera unilateral por los constructores individuales (generalmente los proporciona el Estado). Si existe alguna limitación en estos suministros, y en ciudades como las nuestras en América Latina esto es algo frecuente, aparece un factor adicional de escasez que hace elevar los precios de los terrenos que sí están dotados de esta infraestructura (Nótese que nos referimos a que esta circunstancia eleva los precios brutos de los terrenos que disponen o pueden disponer de esta infraestructura, no solamente los terrenos ya urbanizados)

Señalemos finalmente que la Renta Absoluta Urbana tiene una gran relevancia porque está presente en todos los terrenos de la ciudad y contribuye a la formación de los precios de todos los lotes.

### **3.2.2 Las rentas urbanas secundarias.**

Hemos mencionado que el espacio construido en una ciudad se destina a una pluralidad de actividades. Aquí examinaremos las más importantes: el comercio, la vivienda, la industria. Para lo que nos ocupa debemos partir de una consideración inicial que es crucial para nuestros propósitos: el espacio urbano no es homogéneo para desarrollar estas actividades. Y lo que lo hace no homogéneo es un fenómeno social y colectivo: entre los habitantes de una ciudad se establece una serie estructurada de pautas que privilegian unos lugares con respecto a otros para desarrollar las diferentes prácticas. Entre los determinantes de estos patrones de comportamiento existen algunos elementos que podríamos denominar técnicos (accesibilidad, complementariedad entre ciertas actividades, etc.) pero estos factores no agotan la explicación de estas regularidades. Estos comportamientos constituyen una estructura y su naturaleza es básicamente convencional. El pasado, por ejemplo, tiene un papel de importancia. Estas

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

estructuras convencionales, que tienen sus propias leyes de transformación, escapan al control de cualquier agente individual. Esto determina que a pesar de que ellas son el resultado de una construcción social, juegan el papel que en la agricultura desempeñan factores como la fertilidad o los costos de transporte: son circunstancias que el capital individual no puede reproducir de manera autónoma y afectan el funcionamiento económico de la operación de este.

### **3.2.2.1 La renta diferencial de comercio**

Un caso muy claro de lo que venimos hablando lo constituye la actividad comercial. Aunque técnicamente podría decirse que esta práctica es susceptible de ser desarrollada en cualquier lugar de la ciudad, lo cierto es que ella se lleva a cabo en ciertos lugares muy precisos. Para un comprador individual esto opera como una imposición: si quiere encontrar los bienes que quiere comprar debe dirigirse a estos lugares y no a otros. Para el comerciante las cosas funcionan de manera similar: si abre su negocio en un sitio diferente a los lugares asignados por la convención como comerciales, lo más probable es que no encuentre suficientes clientes para justificar su operación. Igual sucede con el constructor: si construye locales comerciales en zonas diferentes, probablemente no encontrará comerciantes que estén dispuestos a comprarlos.

¿Qué determina que los lugares elegidos sean unos y no otros? Existen en este caso algunos determinantes técnicos, como la accesibilidad. Pero estos no son los únicos: de hecho es muy frecuente encontrar lugares con accesibilidades similares, incluso muy cercanos unos de otros, y en algunos existe actividad comercial y en otros no. Como se ha dicho, esto responde a convenciones colectivas que se les imponen a los agentes individuales y que para ellos operan como condicionantes absolutamente objetivos. No son inmutables, pero sus transformaciones tienen pautas que también se imponen a las acciones y estrategias individuales.

Esto se traduce en la esfera económica de manera muy similar a lo que ocurre en la agricultura con factores técnicos o naturales. La ganancia del capitalista comercial está asociada con la velocidad de rotación de su capital. Aquel comerciante que esté situado en uno de estos lugares asignados por convención al comercio tendrá un flujo mayor de compradores que aquel que se ubique en otro sitio. Con precios de compra y precios de venta similares a sus competidores sus ganancias serán mayores, pues será mayor la velocidad de rotación de su capital. Esto no depende de las características individuales del capitalista comerciante sino que se debe enteramente a la imbricación espacial del terreno en que se sitúan los locales en que opera. Si existe competencia entre los comerciantes, todos intentarán situarse en los lugares mejores donde obtienen ganancias por encima de lo normal. Siguiendo el mismo mecanismo que ya hemos visto, el terrateniente logra que esta competencia redunde en que toda esta ganancia extraordinaria se convierte en renta y vaya a parar a sus bolsillos. La llamamos Renta Diferencial



Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

de Comercio porque ella se modula en el espacio de manera gradual: a medida que aumenta la distancia del foco de actividad, la velocidad de rotación del capital comercial va disminuyendo paulatinamente e igual cosa sucede con la renta.

Digamos que también aquí existe una tensión entre el capital en su conjunto y el terrateniente, ya que esta renta es un flujo de valor hacia este último. La ganancia comercial es una porción de la plusvalía que el productor cede al comerciante por su labor y se expresa en la diferencia entre el precio mayorista y el precio de venta al consumidor. Su magnitud depende de la velocidad de rotación global del capital de los comerciantes en su conjunto. En presencia de las circunstancias que examinamos este margen comercial se estructura como si todos los comerciantes tuvieran la más baja velocidad de rotación de los comerciantes activos.

### **3.2.2.2 La renta diferencial de vivienda.**

La vivienda, como proceso de reconstitución humana y de reproducción de la fuerza de trabajo no es una actividad autosuficiente espacialmente. Para cumplir a cabalidad estas funciones la vivienda debe estar enlazada espacialmente con una serie de valores de uso inmobiliarios que le son complementarios: el lugar de trabajo, los sitios de aprovisionamiento, de esparcimiento, de educación, etc. No todos los terrenos están en las mismas condiciones al respecto: unos están más alejados que otros de estos lugares complementarios y eso implica que en los lotes más cercanos se puede reproducir la fuerza de trabajo a menores costos: costos de transporte, tiempos de desplazamiento, etc. En este caso la competencia se establece entre los consumidores de vivienda: todos querrán situarse en los lugares más ventajosos. Por el mismo procedimiento que hemos visto ya varias veces, el propietario de los lotes privilegiados podrá utilizar esta competencia para apropiarse de una renta: los usuarios estarán dispuestos a pagar sumas adicionales por las viviendas mejor situadas hasta el punto que esto compense los costos en que incurrirían si estuvieran más alejados. A esta renta, que también tiene una modulación paulatina en el espacio, la denominamos Renta Diferencial de Vivienda.

Señalemos que en estas circunstancias puede decirse que todos los usuarios terminan pagando por la reproducción de la fuerza de trabajo una suma similar: los más alejados deben pagar el precio de la vivienda más los costos de transporte al que están sometidos dada su localización desventajosa; los mejor situados pagan un sobreprecio por la vivienda, la renta, equivalente a lo que se "ahorran" por estar mejor situados. Como puede verse el costo de reproducción de la fuerza de trabajo se nivela por su magnitud mayor, por la correspondiente a los usuarios de las viviendas más alejadas. En estas circunstancias, y dado que el costo de reproducción de la fuerza de trabajo es un determinante crucial de la magnitud del salario, y este a su vez es una

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

variable clave para determinar la tasa de ganancia general, esta renta enfrenta a los terratenientes con los capitalistas en su conjunto.

### **3.2.2.3 La renta de monopolio de segregación.**

En la vivienda urbana, entrelazada con la Renta Diferencial de Vivienda, pero con una dinámica y características propias, existe otra modalidad de renta que está ligada a un fenómeno especial: la segregación socioespacial. Este último es un rasgo de gran pertinencia en las ciudades capitalistas y consiste en que los distintos grupos sociales tienen a ocupar lugares separados y diferenciados en el espacio. Su impacto en la dinámica urbana es de primera magnitud y responde a características muy básicas del sistema capitalista.

Por la forma que asume la extracción del excedente económico en el capitalismo, que se da a través de un mecanismo de mercado automático e impersonal, en este sistema no solo no es necesaria para estos fines la diferenciación explícita de las diversas clases sociales (como sí lo es en sociedades anteriores), sino que la eliminación de distinciones en el plano jurídico es un elemento muy importante de legitimación: a pesar de la presencia objetiva de clases sociales, el principio jurídico liberal que tiende a imperar en estas sociedades consagra la igualdad de los individuos. Sin embargo, para el funcionamiento social es indispensable para otros propósitos la manifestación del lugar que ocupan los individuos en la escala social. Para ello surgen, en el capitalismo, algunos mecanismos *ad hoc* que buscan hacer explícita esta jerarquización. El llamado “gasto conspicuo” es el más conocido, y consiste en aquellos consumos que hacen los individuos no para satisfacer una necesidad “natural” (si es posible hablar en estos términos) sino para hacer evidente que se tiene el ingreso necesario para incurrir en esos gastos, y por lo tanto, que se pertenece a determinado grupo social. La diferenciación se establece precisamente mediante la exclusión a través de la solvencia: quienes no poseen ese nivel de ingresos no pueden incurrir en esos gastos, lo que hace que el mismo consumo se convierta en señal de rango social.

La segregación en el espacio urbano juega un papel similar: si los grupos sociales de un mayor rango ubican su vivienda en determinados lugares de los que se excluye a otros grupos, para un individuo localizarse en esos sitios se convierte en una señal de pertenencia al grupo mencionado. La exclusión se da también aquí con referencia a la solvencia y a través de un mecanismo de mercado: el individuo que quiera gozar de esta “distinción” debe estar dispuesto a pagar un sobreprecio por los inmuebles así localizados y quienes no tienen la solvencia para ello se verán excluidos. Este sobreprecio, especie de impuesto privado por la diferenciación social, se convierte en renta por circunstancias emparentadas con las modalidades de renta que ya hemos visto. La asignación concreta de ciertos espacios a determinados grupos sociales no es

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

---

algo que surja de la acción unilateral de los individuos, sino que es un proceso colectivo y complejo de naturaleza fundamentalmente convencional<sup>2</sup> al cual deben someterse los individuos. Por ello, los propietarios de los lugares que gozan de esta identificación social positiva pueden, a través de la competencia entre los consumidores de vivienda, apropiarse de estos sobreprecios. A ello lo llamaremos Renta de Monopolio de Segregación (el apelativo “de Monopolio” lo proponemos porque parece responder directamente a la disposición a pagar por parte de los demandantes, aunque es conveniente precisar que esto se refiere a un asunto de forma). Su importancia es grande en las ciudades contemporáneas y el rango social de los barrios o el “estrato” es uno de los factores que están más estrechamente asociados estadísticamente a la diferenciación de los precios del suelo urbano.

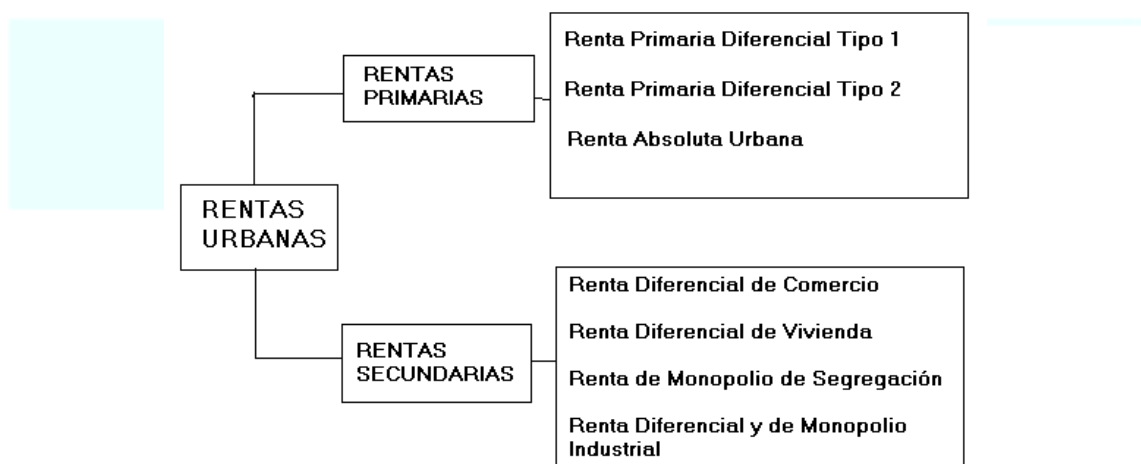
#### **3.2.2.4 La renta diferencial y de monopolio industrial**

Finalmente en la actividad industrial en las ciudades se genera una renta cuyo sentido es de fácil comprensión y se deriva de las diferencias de aptitud que para esta actividad presenta el espacio urbano. Podríamos hablar entonces de una Renta Diferencial Industrial. Señalemos algunas circunstancias de su operación, contra lo que pudiera esperarse su magnitud no es muy elevada. El extraordinario desarrollo reciente de los medios de comunicación y de transporte hace que a este respecto el espacio interno de las ciudades sea cada vez más homogéneo. Si en términos de la escala mayor del territorio para una industria localizarse en una aglomeración urbana es muy crucial, la localización precisa en su interior no ofrece muchas diferencias. Esto, unido a que la industria generalmente debe utilizar terrenos de magnitud considerable, hace que en esta actividad no surjan rentas muy altas. Paradójicamente, porque con frecuencia se trata de grandes capitales, la industria no es un fuerte competidor por espacio urbano y con frecuencia se localiza en terrenos residuales y periféricos. Sin embargo, el hecho de que esta actividad a menudo genera molestias a otras actividades, las autoridades de planificación restringen los terrenos en que puede desarrollarse esta actividad (parques y zonas industriales). Si su magnitud es limitada con respecto a la demanda, lo cual con frecuencia es cierto, pueden generarse situaciones de escasez en donde aparecen rentas industriales que toman la forma de las rentas de Monopolio.

Las distintas rentas que surgen en el espacio urbano y su lógica pueden ser resumidas entonces en el siguiente esquema:

---

<sup>2</sup> No se trata del mecanismo hasta cierto punto banal de que los consumidores con mayor poder de compra logren obtener los lugares de la ciudad que son “mejores” objetivamente. De nuevo, estos factores “objetivos” operan apenas parcialmente y lo decisivo es el reconocimiento colectivo de que un lugar corresponde a determinado grupo social, lo que con mucha frecuencia viola estas consideraciones puramente técnicas: para el individuo los lugares son mejores porque así son apreciados colectivamente.



### 3.2.3 La imbricación de las rentas urbanas y la capitalización de la renta total urbana

Las diferentes rentas que aparecen en la ciudad se imbrican en su territorio de tal manera que cada lote individual soporta una combinación de ellas que conforman lo que pudiéramos llamar la Renta Urbana Total de cada uno. Esta es la base del precio del terreno respectivo a través del mecanismo que conocemos de Capitalización de la Renta (en lo que hay que considerar, sin embargo las ya mencionadas desviaciones de Precios de Anticipación y de Rentas Potenciales, que también operan en el marco urbano).

Discutamos sin embargo algunos aspectos de la lógica de esta imbricación que son importantes para lo que estamos discutiendo. Las rentas primarias se manifiestan de manera aditiva sobre cada terreno. En principio, todos los terrenos urbanos soportan la Renta Absoluta Urbana. Dependiendo de sus circunstancias particulares, a esto puede agregársele la Renta Primaria Diferencial Tipo 1, si se tiene ventajas de constructibilidad o facilidades locacionales de equipamiento. Si la magnitud de la Renta Total (incluidas las secundarias) lo permite, los lotes pueden soportar una Renta Primaria Diferencial Tipo 2 que hace posible económicamente la producción en altura.

Ahora bien, sobre estas rentas primarias se adicionan las rentas secundarias. Pero el entrelazamiento entre estas rentas secundarias (es decir entre ellas) no es propiamente aditivo: en principio un terreno urbano es apto para cualquier actividad y podríamos decir que cada terreno soporta todas las rentas secundarias (o varias de ellas) de manera potencial. Pero la magnitud de estas rentas que podrían surgir en un determinado lote no es idéntica. Siguiendo el principio que hemos examinado antes, la renta que aparece en el mercado en cada terreno es la renta potencial que tiene una mayor magnitud. Esto, desde luego, induce a que el uso al que efectivamente tiende a destinarse el espacio construido en cada terreno corresponde a la

Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”

actividad que genere la mayor renta secundaria. De esta manera puede verse que la relación entre precios y usos del suelo urbano no es sencilla: aunque puede decirse que son estas estructuras convencionales de comportamiento las que determinan las magnitudes de las rentas, este mecanismo económico de interacción cuantitativa de las rentas modula este proceso y contribuye a determinar las actividades que efectivamente se desarrollan en los diversos componentes espaciales de la ciudad.

Ilustremos esta lógica de la interacción entre las rentas con un ejemplo muy simple. Supongamos una ciudad muy sencilla que tiene solo dos actividades, la vivienda y el comercio. Todas las ventajas para cada una de estas actividades se concentran en un centro único, de tal manera que para cada una de ellas estas ventajas van disminuyendo a medida que aumenta la distancia a ese centro. Para reducir el número de rentas que aparecen en nuestro ejemplo, suponemos que no existen ni la producción en altura ni la segregación socioespacial

Supongamos en la Figura 6 que el punto **y** representa el límite de la ciudad. Las tierras que están a la derecha de este límite son rurales y soportan, por lo tanto, rentas rurales. Pero a la izquierda de este punto son tierras urbanas: como hemos dicho, hasta la tierra menos atractiva para usos urbanos soporta la Renta Absoluta Urbana que es superior a la renta rural y en este caso implica un salto de magnitud con respecto a las rentas rurales de las tierras inmediatamente vecinas. La recta **r-r** describe entonces el nivel de la Renta Absoluta Urbana que está presente en todos los terrenos.

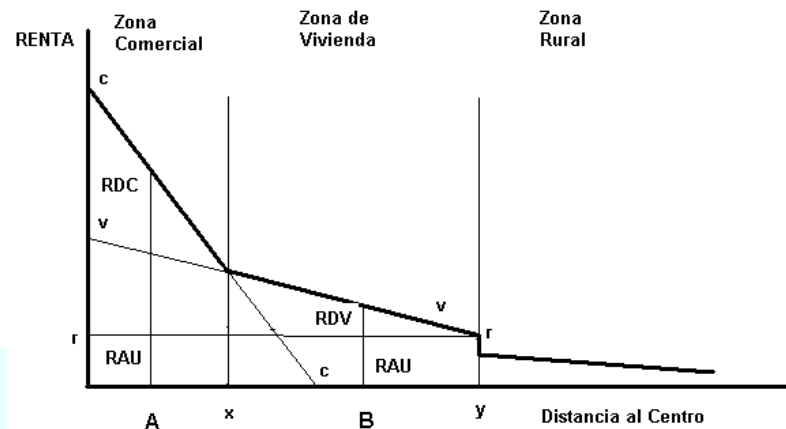


Figura 6. Ejemplo simple de imbricación espacial de rentas urbanas

La línea **c-c** describe la magnitud de la Renta Diferencial de Comercio. Es la más elevada cerca del centro, pero va disminuyendo rápidamente a medida que aumenta la distancia al centro. La línea **v-v** describe la Renta Diferencial de Vivienda: también va disminuyendo con la distancia al

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

centro. Aunque es menos elevada que la **RDC** cerca del centro, va disminuyendo de manera más paulatina con la distancia. De esta manera, cerca del centro la magnitud de la Renta Diferencial de Comercio es superior a la Renta Diferencial de Vivienda, hasta el punto **x** donde se igualan. A la izquierda de este punto, entonces la renta diferencia que se manifiesta será la Renta Diferencial de Comercio y el comercio será el uso del espacio construido en ese sector. Más a la derecha del punto **x** la magnitud de la Renta Diferencial de Vivienda supera a la comercial y será entonces la primera la que se manifieste en el mercado. Esta será entonces una zona residencial.

Si examinamos las rentas de un terreno **A** localizado en la zona comercial, veremos que su renta total está representada por la distancia entre el eje de las **x** y la línea **c-c**. Tiene dos componentes; la distancia entre el eje de las **x** y la línea **r-r** que es equivalente a la Renta Absoluta Urbana y la distancia entre **r-r** y la línea **c-c** que representa la Renta Diferencial de Comercio. Como hemos visto, aunque aquí también aparecería la Renta Diferencial de Vivienda (la distancia entre **r-r** y **v-v**), como es menor que la Renta Diferencial de Comercio, solo está presente en forma latente y no se manifiesta en el mercado.

Para el lote B, localizado en la zona residencial, la renta total está representada por la distancia entre el eje horizontal y la línea **v-v**, y tiene dos componentes, la Renta Absoluta Urbana (entre el eje horizontal y **r-r**) y la Renta Diferencial de Vivienda que es aquí la más elevada (la distancia entre **r-r** y **v-v**).

La Renta Total que se manifiesta en el mercado para el conjunto de los terrenos es entonces la envolvente (representada con la línea más gruesa) que está formada por una renta primaria, la Renta Absoluta Urbana que comparten todos los terrenos y la renta secundaria que tenga el mayor valor en cada zona, la Renta Diferencial de Comercio en la zona comercial, la Renta Diferencial de Vivienda en la zona residencial.

Desde luego con los mismos principios se podrían hacer representaciones más complejas que involucrarán las rentas que hemos aquí omitido: los terrenos que gozan de ventajas excepcionales de constructibilidad (o al contrario, circunstancias especialmente difíciles a este respecto) tendrían desviaciones en uno u otro sentido en virtud de la Renta Primaria Diferencial tipo 1. Los terrenos que soportan magnitudes de renta total que ameriten la edificación en altura, soportarían adicionalmente la Renta Diferencial tipo 2 que incrementa aún más su renta total. Y podrían tenerse en cuenta las demás rentas secundarias, como la Renta de Monopolio de Segregación y las rentas industriales.

Los fundamentos económicos de la "participación en plusvalías"

---

Hemos visto en nuestro ejemplo sencillo que el uso comercial tiene la potencialidad de generar precios del suelo mayores que la vivienda en los lugares más atractivos y esto le permite desplazar de allí a esta última actividad. Esto se traduce en que empíricamente en las áreas comerciales encontramos precios del suelo más altos que en las zonas de vivienda. Generalizando, puede decirse que en cada ciudad se establece una jerarquía de usos que arrojan rentas máximas superiores a las otras. Aunque esta no es una regla absoluta, podría decirse que en las ciudades contemporáneas esta escala se da en los siguientes términos: en el punto más alto, las actividades terciarias superiores y el comercio de lujo; luego, la vivienda de las clases de mayores ingresos (con un subconjunto superior de actividades de aprovisionamiento de estos grupos); luego se va descendiendo en la escala de ingresos para el comercio y la vivienda hasta llegar a la actividad industrial que es la que tiene precios más bajos conjuntamente con la vivienda de los grupos de menores ingresos. A esto habría que agregar los terrenos por fuera de los confines de la ciudad, que soportarían rentas rurales, con los niveles de precios del suelo inferiores a los urbanos.

&&&&&