

Renta Urbana: notas teóricas y metodológicas que hagan posible su medición en el ámbito de CABA

Urban rent: theoretical and methodological notes enabling its measurement in the context of the City of Buenos Aires (CABA)

Joaquín Farina¹

<https://orcid.org/0000-0002-9492-9712>

Farina, J. (2025). *Renta Urbana: notas teóricas y metodológicas que hagan posible su medición en el ámbito de CABA*. Campo Universitario, 6 (12), 1-16.

Recibido: 02/10/2025

Aceptado: 09/12/2025

Resumen: Se propone un método innovador para calcular la Renta Urbana (RU) en Buenos Aires, con el objetivo de comprender su incidencia en el desarrollo urbano y la gentrificación. El proyecto se distancia de la visión marginalista, que niega una teoría específica de la renta, y de las propuestas heterodoxas "leves" que, aunque reclaman regulación, siguen un marco marginalista. Estas dos aproximaciones, al centrarse en oferta y demanda y obviar relaciones de poder e instituciones, fallan en explicar los fenómenos sociales asociados. Se fundamenta revisando las teorías de la renta de Ricardo y Marx para definir la RU con el aporte de autores contemporáneos buscando superar las limitaciones de mediciones previas que diluían este concepto. Se establecen las bases teóricas y metodológicas para explicar la evolución de la RU. La RU se determinará diferencialmente por ubicación e inversiones de capital, incluyendo la renta no pagada por propietarios que usan el espacio. Los resultados que se obtendrían serían cruciales para optimizar políticas públicas que combatan la gentrificación, el déficit habitacional y la pobreza, promoviendo una planificación urbana más inclusiva.

Palabras clave: Renta Urbana, Gentrificación, Especulación Inmobiliaria, Espacio urbano, Urbanismo

¹ Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires; Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo (CEMS-FCE-UBA); Instituto Interdisciplinario de Economía Política (IIEP-CONICET-UBA), Argentina. Contacto: joaquin_farina@hotmail.com

Abstract: a novel method is proposed to calculate Urban Rent in Buenos Aires, with the aim of understanding its incidence on urban development and gentrification. The project distances itself from the marginalist view, which denies a specific theory of rent, and from "mild" heterodox proposals that, although advocating for regulation, follow a marginalist framework. These approaches, by focusing on supply and demand and omitting power relations and institutions, fail to explain social phenomena. It is based on reviewing Ricardo's and Marx's theories of rent to define Urban Rent with the contribution of contemporary authors, seeking to overcome the limitations of previous measurements that diluted this concept. The theoretical and methodological bases for explaining the evolution of Urban Rent are established. Urban Rent will be determined differentially by location and capital investments, including rent not paid by owner-occupiers. The results obtained would be crucial for optimizing public policies that combat gentrification, housing deficits, and poverty, promoting more inclusive urban planning.

Keywords: Urban Rent, Gentrification, Real Estate Speculation, Urban Space, Urbanism

Introducción

Desde el Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo² se promueve la cuantificación de los fenómenos sociales en clave marxista y desde el Centro de Estudio de Desarrollo Económico del Área Metropolitana se ocupan de diferentes aspectos del desarrollo urbano de la ciudad de Buenos Aires. Es así que desde el ámbito de la Secretaría de Extensión de la FCE-UBA, a la cual pertenecen ambos centros, en un *crossover* académico nos hemos permitido idear un potencial método para la Renta Urbana Porteña.

Lo ideal es que cuando se hacen propuestas de medición estas sean lo suficientemente estandarizadas para que así permitan la mayor comparatividad en términos horizontales (entre universos) y verticales (temporalmente).

Cuando se abordan fenómenos que se pueden abarcar desde fuentes secundarias estandarizadas de datos es más fácil lograr ambas pretensiones. Pero en el caso de la renta urbana, en principio, sólo se podrá garantizar la comparatividad temporal dentro de cada núcleo urbano o ciudad, en este caso CABA.

La renta urbana (RU) se vincula con: las ganancias empresariales, las facilidades que ofrecen las aglomeraciones para la operatividad productiva, con las condiciones de vida de la población, el acceso a la vivienda, indirectamente con el acceso a el resto de las mercancías disponibles en la economía.

El tratamiento de este fenómeno resulta fundamental para explicar las condiciones de vida de su población y su envejecimiento producto de un planeamiento urbano

² <http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/>

expulsivo de las masas de trabajadores inquilinos (hechos que abordamos de la mano del concepto de gentrificación³).

Prueba plasmable de esto son los aproximadamente 3.000.000 de habitantes con los que cuenta desde mitad del SXX sin variaciones cuantitativas significativas a pesar de los numerosos emprendimientos inmobiliarios y la gentrificación. Para ello no hay que perder de vista las relaciones de poder y de qué forma se estimula o se desestimula, por acción u omisión, determinado entorno urbano. (SEDESU 2023).

El abordaje de la renta urbana ha tenido un tratamiento ambiguo con un exceso en el énfasis que se da a sus implicancias distributivas (Ball 1985: 504). La comprensión de la renta urbana, facilitada por el cálculo de esta, es fundamental para explicar la evolución de los trazados urbanos y del desarrollo de las ciudades. En un marco de conflictos espaciales derivados de la disputa por la renta del suelo urbano. Disputa que se emparenta lejanamente con la puja existente detrás de cualquier otra renta, pero con las peculiaridades propias de las ciudades modernas donde el estado interviene más activamente (planificaciones, regulaciones e inversión pública) y además una misma unidad de suelo puede tener una propiedad “compartida” (propiedad horizontal).

Ball (1985: 503-504) plantea a la renta urbana como la cantidad de dinero que se pagará “sólo por el uso de la tierra”, no los pagos atribuibles al capital en forma de estructuras construidas en ese suelo. Entendemos que esta restricción ofrece por un lado un análisis acotado de las potencialidades de los conceptos de renta diferencial de Ricardo y Marx. Además, el planteo de Ball dificulta su cálculo.

Consideramos fundamental mejorar la definición para hacer, al menos desde el punto de vista hipotético, posible su cálculo. Entenderemos por *Renta Urbana* lo que se percibe por el uso del suelo urbano y sus mejoras (o se ahorra de pagar en caso de que el usuario sea el propietario).

Breve desarrollo de la teoría de la renta con referencias a lo urbano

El tema de la renta fue desarrollado en forma confusa por Adam Smith por lo que hubo que esperar hasta la reformulación de Ricardo⁴ que la dotó de operatividad. Si además tomamos los aportes de Marx y la reinterpretación que hace Emmanuel de esos

³ “Entendemos por gentrificación al proceso de transformación urbana en el cual un barrio de una ciudad atraviesa un cambio en su demografía en términos de la pertenencia socioeconómica y/o étnico-culturales por el arribo paulatino de nuevos residentes de una clase de ingresos superiores y/o no pertenecientes a la colectividad que la habitaba originalmente.

Este suele darse de la mano de inversiones en renovación y/o en desarrollos inmobiliarios.

La evolución suele implicar un aumento en los precios de las diferentes formas de acceso a la vivienda y la expulsión de los residentes de menores ingresos y la consecuente pérdida de identidad por la homogeneización cultural del barrio con el resto del núcleo urbano.

Así un área urbana, generalmente habitado por la clase trabajadora o de bajos ingresos se transforma, en una zona más atractiva y de mayor valor económico (por ende, más inaccesible). Eso provoca el reemplazo de los trabajadores de bajos ingresos por miembros de otras clases o de trabajadores cualificados mejor remunerados.

Las administraciones locales suelen promover o acompañar estos procesos con mejora de las infraestructuras y servicios del barrio que siempre hubieran sido bien recibidas pero que recién entraron en consideración de los gestores de la obra pública al recibir los habitantes económicamente más influyentes.” (Farina 2024)

⁴ Ricardo se basó sin saberlo en la renta diferencial de Anderson, aunque él creía que eran desarrollos originales de West y Malthus.

aportes estamos ante la posibilidad de poder contar con un basamento teórico que nos permita dotarnos de una herramienta de cálculo de diversas rentas y con algunas aclaraciones metodológicas de la urbana.

La renta urbana comienza a ganar interés con la creciente inaccesibilidad de las masas populares a los habitad urbanos. Frecuentemente el tratamiento de los resultados económicos de los emprendimientos inmobiliarios consideraba la renta como parte del beneficio diluyendo el suelo en la totalidad del capital.

La existencia de la renta diferencial agraria se origina en la diferencia de fertilidad entre parcelas. Es el pago por “las energías originarias e indestructibles del suelo” (Ricardo 1959: 51).

Esa renta se expresa en volúmenes físicos de las diferencias de productividad. Para llevar esta teoría al plano urbano deberíamos poder, de alguna forma, establecer cuáles serán esas “energías indestructibles” y a que se podría emparentar con la “fertilidad”.

De todas formas, tanto para Ricardo como para Marx no es la renta la que hace aumentar el precio del producto, en el caso de la renta urbana el precio del acceso al suelo urbano, sino que el encarecimiento del producto, o de los alquileres urbanos, hacen aparecer la renta. Ya que esta aparece cuando entran en producción -por un aumento de la demanda de productos agrícolas- (en alquiler, en el caso urbano), parcelas menos productivas (zonas menos valoradas, en caso urbano). “[...] si toda la tierra tuviera las mismas propiedades y su cantidad fuera ilimitada no habría renta [...]” (Farina 2006: 6), análogamente si toda la superficie ciudadana fuera uniforme desde las comodidades accesos, gustos, servicios y espacios públicos, a la vez fuera ilimitada, no habría renta urbana.

Con respecto a los aportes de capital que potencian la renta Ricardo diferencia las mejoras de “Tipo 1” de las mejoras de “Tipo 2”. Las primeras aumentan las energías productivas de la tierra (más producto por unidad de superficie), por ejemplo, rotaciones de cultivos, abonos, etc y las segundas ahorran trabajo, pero se produce lo mismo por unidad de suelo, por ejemplo, la maquinaria agrícola. Para el primer caso podemos pensar a nivel urbano en las mejoras de técnicas y materiales de construcción que permiten un mejor y mayor aprovechamiento del suelo y en el segundo caso las mejoras urbanísticas de entorno que dotan de nuevas ventajas a terrenos ya edificados de la mano de diferentes servicios y mejores accesibilidades.

Marx va a clarificar la teoría de la renta agraria diferenciando inicialmente la renta diferencial (RD) de la renta absoluta (RA). A su vez separa la renta diferencial en de tipo 1 y tipo 2 (RDI y RDII).

Para depurar en términos de las relaciones sociales que se juegan en el concepto de la renta en términos marxistas “Quien obtiene la renta no participa del proceso productivo, al menos en su rol de propietario del recurso en cuestión y la renta propiamente dicha es producto del trabajo, ya que lo que se paga en ese concepto es parte de la plusvalía [...]”(Farina 2006: 8) en el caso de la renta agraria es plusvalía previamente extraída, en el caso de la renta urbana para producción es igual y en el

caso de la renta urbana para habitad es una extracción sucesiva a la que ya se da en la etapa de producción.

En términos teóricos para el cálculo de la renta urbana se debe incluir los capitales sucesivos puestos sobre el suelo ya que el propietario de la edificación es propietario total o parcial del suelo y no participa del proceso productivo, en su rol de propietario del suelo urbano.

Así como para Marx la propiedad privada de la tierra es condición necesaria pero no suficiente para la existencia de la renta, lo mismo sucede con la propiedad de los predios urbanos. La posesión le da al propietario un derecho sobre un ‘impuesto’ que le cobrará al capitalista productor de bienes o servicios, o al inquilino (Ver Marx 1963: 636, 645-646, 781-784).

La RD, la RDI marxista es en términos fácticos similar a la RD ricardiana; la RDII abandona el supuesto de dotaciones fijas de capital y a nuestro entender resulta ideal para explicar la renta urbana.

Podríamos pensar que el concepto de renta marxista (similar a la agraria o minera) podría no ser aplicable a la cuestión urbana, ya que la primera tiene un sustento ‘natural’, pero ese sustento no lo hace su fuente. Su fuente es la productividad extraordinaria del trabajo que en lo urbano proviene de otras cuestiones ‘no naturales’. En ambos casos la propiedad no genera valor lo que hace es permitir la conversión de esa ganancia extraordinaria en renta pagada al propietario (Farina 2024 y Marx 1963: 657).

La “[...] renta [diferencial de tipo 1], es siempre la diferencia existente entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y trabajo”, o sea, en dos parcelas del mismo tamaño. A esta cita de Ricardo (1959: 54), si le agregáramos lo encorchetado podríamos estar no tan lejos de una definición marxista de la RDI.

Al margen del factor ‘geográfico’ mencionado es la fertilidad la única fuente de las diferencias (en dotaciones equivalentes de capital). Pero una fertilidad en un sentido más amplio que el meramente agronómico. Una fertilidad en sentido económico que abarca la fertilidad agronómica (propiedades del suelo) pero además incluye características climáticas y ambientales que también resultan en el rendimiento físico, como periodicidad y cantidad de precipitaciones (Ver Rodríguez 2004: 7).

La RDII también se funda en las diferencias de fertilidades y su productividad física, pero abandonando la igualdad en la dotación de capitales. Si aumentamos la cantidad de capital invertido en una parcela estamos aumentando la intensividad de la explotación. La RDII es una forma de renta más compatible con el progreso del capitalismo.

La RDII tiene como base la RDI. De hecho, resulta muy pedagógica explicar la RDII como una variación de la RDI donde las inversiones sucesivas se presentan como si fueran nuevas parcelas. (Ver Farina 2006 y 2024)

Para terminar está la RA que es lo que se cobra el propietario del recurso por permitir acceder al mismo, sin importar la productividad relativa. La RA es la diferencia entre valor y precio de producción (Ver Marx 1963: 766-767).

La propiedad es la madre de la RA, donde hay propiedad exclusiva del recurso se crea una barrera a la entrada, esa barrera se monetiza en la RA. Es la barrera que debe sobreponerse (pagar) el capital para acceder a ese terreno menos fértil.

Emmanuel (1969) le hace el mayor aporte teórico a la teoría de la renta de Marx, redefiniendo la RA como “el monto de la renta que exigiría el propietario del primer terreno eliminado si se le pidiera en alquiler” a la vez que redefine la RD como “la diferencia entre el precio de producción de cada terreno cultivado y el precio de producción del primer terreno eliminado” (de Miguel 2006: 2).

La visión marginalista de lo que llaman Renta Urbana

La no teoría de la renta marginalista

Las escuelas de raíz marginalista evitan usar la teoría de la renta, en los términos en que la entendieron Ricardo y Marx, tanto para explicar algún tipo de sobreganancia como para explicar al precio del recurso (de la tierra inicialmente).

Desde esa teoría se incurre en una generalización de los rendimientos marginales decrecientes que Ricardo aplica a la tierra a los otros factores productivos, pero, curiosamente, no a la tierra. “Considerándolo más atentamente todo el marginalismo que ha inundado ulteriormente la economía política no es otra cosa que el análisis de la renta diferencial y su aplicación al conjunto del mercado capitalista, por extensión abusiva del postulado de los rendimientos decrecientes y del de continuidad perfecta de todas las ramas de producción”. De esta forma aplican ese postulado de Ricardo para todo menos para lo que él lo usó. “[...] se ha extendido el análisis marginal de la renta a todo el campo económico [...]” (Emmanuel 1969: 239 y de Miguel 2006: 2).

Consideran al precio de la tierra como una determinación independiente del rendimiento de esta como factor productivo. La tierra es considerada un factor fijo y homogéneo. A la vez, el costo de los productos está determinado por las condiciones de producción, el precio de los recursos y la eficiencia del productor que minimiza sus costos combinando los insumos de acuerdo con los precios vigentes y las tecnologías disponibles. A la vez que las condiciones de mercado (oferta y demanda) son las que determinan el precio y el beneficio empresarial. En el caso de los marginalistas pertenecientes a la Escuela Austríaca es prácticamente igual, pero en su caso extrañamente los precios de los productos determinan sus costos.

La versión limitada de la renta que hacen los levemente heterodoxos

Con el nacimiento del nuevo siglo y las crisis de los pensamientos ortodoxos más dogmáticos comenzaron a aflorar heterodoxos leves, que no eran más que ortodoxos repensando algún supuesto. Estos heterodoxos “estrechos” no dejan de pensar en forma marginalista, pero reclaman alguna regulación sobre consecuencias inevitables del accionar del mercado.

Sus objeciones con respecto a la ortodoxia son rápidamente puestos a reparo de cualquier intencionalidad ideológica, van desde reclamar más transparencia en los mercados (o sea mejor funcionamiento de los mercados) a la regulación del precio de la tierra para posibilitar el acceso de los campesinos. Señalan asimetrías y problemas en la información que opacan el funcionamiento del mercado de la tierra y reclaman por su solución.

La fertilidad de la tierra pasó a un lugar secundario en relación con la potencialidad de la gestión de los ‘productores’. Su gran diferencia con la ortodoxia es que le dan un lugar especial al ‘factor’ tierra (no puede ser creada ni desplazada) en relación con el resto de los factores. El precio de la tierra proviene de la conjunción de la escasez, su carácter de activo financiero y facilitador de créditos, la fertilidad en sentido económico y, en el caso de las pequeñas extensiones destinadas a la agricultura familiar su condición del ‘fuente de empleo’ (Ver Bauer 2003: 85-91 y 93; Molinas Vega 2003: 350 y Balcázar et al 2003: 307, 311 y 319-320).

En este contexto los heterodoxos, con evidente formación marxista o ricardiana, que reivindican al precio de la tierra como como el ‘valor actual de las rentas perpetuas’ son una rareza. Lo que implica que si usáramos el marco marginalista esto restringiría el ángulo de análisis a tratar al recurso como si fuera cualquier bien de uso. Es por ello por lo que es más específico decir que se trata de una “no teoría de la negación de la renta” y sus especificidades (Farina 2006: 23)

La aplicación al suelo urbano de la renta de los heterodoxos leves

Desde la perspectiva marginalista de la economía la renta urbana es la compensación que se recibe a través del mercado, a un precio determinado, por el uso del suelo urbano. Al precio, obviamente, se llega por la interacción entre la oferta y la demanda.

El estrecho enfoque del comportamiento individual es insuficiente para darnos información sobre dimensiones sociales tales como desigualdades generadas desde la asignación que hace el mercado del suelo, la gentrificación y las tensiones sociopolíticas consecuentes.

La demanda depende de la conveniencia de la ubicación y la rentabilidad que ofrece dicho lugar y la oferta de la escasez de suelo (y los desarrollos que se ubican sobre él) y el costo de las mejoras.

Los cálculos y análisis desde este conjunto de corrientes del pensamiento no tienen en cuenta las relaciones de poder, menosprecian la faceta institucional y el papel del estado, asumiendo comportamientos de mercado cercanos a la competencia perfecta en la configuración del ejido urbano.

Hay una ruptura a partir de los años ‘60 en que hacen una aplicación específicamente urbana del análisis de la temática, con los mismos alcances y limitaciones, que le dan al tema de la renta en general (Ball 1985: 505).

La forma más simple de esta teoría se centra en la demanda (ya que la oferta reacciona pasivamente a las variaciones de la demanda). Desde el punto de la demanda del suelo urbano esta recibe la influencia de los costos de transporte, las preferencias de los

consumidores, los ingresos y el atractivo que para determinados usos presentan determinadas ubicaciones. Los propietarios venden o alquilan sus inmuebles al mejor postor. Así logran una explicación de los determinantes de las ubicaciones, ya sean residenciales (diferenciados por estratos de ingresos) o productivas (concentraciones por rama). En caso de un elevado beneficio derivado de la ubicación esas altas rentas estimulan el uso intensivo del suelo urbano en determinadas locaciones (Ver Ball 1985: 505-506).

La resultante puede explicar las concentraciones geográficas sólo cuando hay factores económicos (costo-beneficio). Pero concretamente, los determinantes históricos y geográficos de los entornos espaciales son otros. Disponibilidad de infraestructura pública y privada; existencia y costo de establecimientos educativos o de acceso a la salud; concentraciones étnicas, por nacionalidades o por clases sociales; cohesión familiar; redes de amistades o contención; etc. (Ver Ball 1985: 506-507, 510).

Por otro lado, esa última crítica constituye una crítica al enfoque general del marginalismo y no a la forma particular, si lo fuera, en que encara el problema del suelo urbano. Endilgarle a los neoclásicos y otros marginalistas como los austriacos haberse abstraído de 'la naturaleza real de las relaciones sociales' concernientes a la propiedad de la tierra urbana resulta incorrecto en el marco de una crítica inmanente (marxista). Ya que en la interpretación que hacen los marginalistas de la realidad esas relaciones sociales jamás existieron, así que difícilmente se les pueda recriminar abstraerse de lo que para ellos no existe (Ver Ball 1985: 510).

En el caso austriaco, según su teoría de determinación de los costos, tampoco habría lugar para una teoría de la renta y salvo por el sentido inverso de su razonamiento no se diferencian de la propuesta neoclásica y otras marginalistas en este caso.

La Renta Urbana en el marco de la teoría marxista del valor trabajo

La RU en estos términos se funda sobre las relaciones antagónicas de clases y la lucha resultante, y la forma en que Marx entendió la renta agraria. En consecuencia, se distingue la propiedad del suelo urbano de la propiedad del capital.

Así como la renta es plusvalía extraída por los capitalistas que pasa a los terratenientes bajo esa forma. Para los marxistas la renta urbana representa una nueva extracción de plusvalía por parte de los propietarios sobre los trabajadores inquilinos.

Marx explica como la propiedad del suelo urbano genera renta para los propietarios. Pone de relieve la renta diferencial mencionando a la ubicación en un marco de escasez de viviendas que posibilitan un emparentamiento con la propiedad de monopolio (Ball 1985: 511).

Harvey (1977: 199) luego de un análisis pormenorizado de antecedentes define: "La renta es la parte del valor de cambio que se reserva el propietario del suelo. El valor de cambio se relaciona (por medio de la circulación de mercancías) con los valores de uso determinados socialmente. Si pensamos que la renta puede dictar el uso, esto implica que los valores de cambio pueden determinar los valores de uso creando nuevas

condiciones a las que los individuos deben adaptarse si quieren sobrevivir en la sociedad.”

Marx no ofrece ninguna pista para el cálculo pero se ocupa de la concentración del capital a la que favorecen las rentas urbanas a través de una apropiación secundaria del valor generado por los trabajadores y de las relaciones de poder implícitas en la propiedad de la tierra y en las disputas en torno a la RU.

Resulta insuficiente lo aportado por Marx en la materia para abordar estos problemas urbanos. Por lo tanto, no existe una unanimidad sobre cuál sería la teoría de la renta urbana marxista. Incluso por las particularidades propias de lo urbano en contraste con lo rural nos encontramos con limitaciones para extrapolar la renta agrícola en la renta urbana.

Varios marxistas si proponen algún método de cálculo de la renta urbana. Henry George (2012: 115-119) desarrolla la teoría de la “renta única”. Para él la renta es una proporción fija del valor de mercado. La RU es una proporción fija del precio del inmueble. Aquí aparece por un lado la dificultad de definir el precio de la tierra más allá de dato resultante de la observación. El precio de la tierra, al ser en términos de Polanyi una mercancía ficticia, no está sujeta a la ley del valor. ¿Qué pasa con el precio de los inmuebles urbanos? En principio, tautológicamente, es un múltiplo de la renta urbana que brindan.

Contreras Nossa (2014) donde lo que él llama ‘plusvalía’ es igual al precio del mercado del inmueble menos los costos de construcción (Directos e indirectos) menos la ganancia del desarrollador menos el precio del suelo. Más allá de la polémica denominación Contreras Nossa arroja pistas hacia donde debe ir el cálculo de la RU (incorpora la deducción de la ganancia).

Para Ball (1985: 513-518) existen dos vertientes teóricas al interior del análisis de la renta urbana desde la perspectiva marxista que en varios aspectos se superponen. La primera hace eje en el conflicto distributivo y la otra la que relaciona la renta absoluta urbana con la industria de la construcción. A estas dos vertientes descriptas podemos agregar la renta urbana como resultado del modo de producción capitalista y la renta urbana como reflejo de la lucha de clases.

Jaramillo (2010: xvii-xxiv), al igual que Marx hace con la renta agraria, ubica su origen en la apropiación del suelo. La conformación jurídica de la propiedad urbana se configura a la medida de capitalistas que se apropián de esta forma de una porción del trabajo excedente. Viendo así a la renta urbana como una instancia más en la disputa por la plusvalía. Una plusvalía que se extrae a los trabajadores inquilinos con posterioridad a la etapa de producción y que retacea fuertemente el trabajo remunerado haciendo más miserables sus vidas y llevándolos frecuentemente hasta el desahucio si es que la porción retribuida no puede pagar al propietario lo que reclama por el uso del suelo urbano y sus mejoras. Resalta las escasas alusiones de Marx a la propiedad del suelo urbano donde recibe un tratamiento como una “extensión del caso rural”. Desarrolla Teoría de la Renta del Suelo Urbano por la unión de dos líneas de reflexión: 1) la aplicación de los lineamientos de la renta rural al suelo urbano; 2) la

acumulación de las muy dispersas alusiones directas que hacen Marx y Engels sobre la propiedad del suelo urbano. En consecuencia, se muestra preocupado por la tentación de llevar automáticamente, en forma mecánica, el caso agrícola al análisis urbano.

Enfoques alternativos que aportan al análisis de la Renta Urbana

Estos enfoques enfatizan el papel que juegan las relaciones sociales en la provisión edilicia en un entorno urbano. En este caso la renta es parte integral de la complejidad social donde interactúan propietarios del suelo urbano, constructores, desarrolladores sus financieras y los usuarios. De esta forma la renta es el fiel reflejo de las relaciones de poder y de la situación institucional más que un precio de equilibrio. Permiten comprender la RU de forma más integral, incluyendo así determinaciones histórico-sociales, toman centralidad los conflictos distributivos.

En esta familia de enfoques se destacan los que mencionaremos a continuación, pero teniendo en cuenta que sus autores se cruzan y evolucionan en torno a ellos con mayor o menor influencia de los enfoques tradicionales. No se trata de ninguna forma de comportamientos estancos.

- a) *Economía Política Urbana*: La RU es la resultante de las relaciones de poder entre actores intervenientes en la urbe e influye sobre las desigualdades y la integración o exclusión social. (Lafebvre 1978, Soja 2008, Harvey 2013, Smith 2012 y 2020 y Castells 1974 y 2001)
- b) *Geografía Urbana Crítica*: Hacen centro en las desigualdades desde el punto de vista espacial de la RU. Analizan las variables concernientes al acceso de servicios públicos, el uso del suelo, el reflejo de la segregación socioeconómica entre otras y su impacto en la configuración del espacio urbano y consecuentemente en la RU. (Harvey 2013, Topalov 1984, Sassen 1995 y Smith 2012 y 2020)
- c) *Economía Urbana Feminista*: Se centran en las desigualdades de género (y preferencias sexuales) en la RU, el acceso a la propiedad del suelo urbano y al mercado de trabajo. (Smith y Katz 2000, Smith 2012 y Hozic)
- d) *Ecología Política Urbana*: La RU y las determinaciones que dan forma al entorno urbano tienen impacto ambiental y social. Genera el desplazamiento de comunidades, gentrificación y deterioro ambiental. (Harvey, Castells, Lafebvre y Fainstein)

Una propuesta propia de cálculo

Se coincide con Jaramillo en que una *Teoría General de la Renta de la Tierra* (TGRT) constituye el puntapié inicial para llegar a buen puerto en una *teoría de la renta urbana* que permita un análisis de las problemáticas propias que se dan en la asignación del suelo urbano a la vez los enfoques alternativos parece ser un complemento adecuado para entender las novedosas realidades en las grandes capitales del mundo donde el habitante rivaliza con el visitante.

La característica de la propiedad en Buenos Aires y, entendemos en prácticamente la totalidad de las grandes ciudades del mundo impiden un cálculo que disocie la propiedad del suelo de la propiedad edilicia.

En la renta agraria cuando coincide el propietario de la tierra con el capitalista agrario se desglosa la ganancia capitalista de la correspondiente a la productividad diferencial en el caso urbano lo correcto sería considerarlo de un modo diferente pero que igualmente cumple con los lineamientos ricardianos/marxistas de la renta.

Cada predio, luego de la RA, ofrecerá una RDI de acuerdo con su ubicación, incorporando el concepto de “proximidad”, y una RDII atribuible a sus mejoras. Con respecto a la RDII en el caso de las mejoras que agreguen niveles es claro que de alguna manera se comportan como ‘nuevas parcelas’ tal como en el caso agrario. En el caso urbano es tal lo que sucede, mientras que en el caso agrario constituye una idealización de la situación y posterior esquematización. Por lo tanto, en las mejoras que no se correspondan con el agregado de niveles también se puede hacer lo mismo.

La ganancia se computa sobre las inversiones productivas en los edificios que no son recuperables a la hora de la venta del inmueble o sea que no se solidifican como rentas perpetuas actualizadas. Así, mejoras funcionales de la distribución del espacio, o de aislaciones, mejoras estéticas o de señalética, optimización en el sistema eléctrico, de iluminación o tecnológico, mejoras en la disponibilidad de servicios o de accesibilidad o soluciones de almacenamiento con mobiliario fijo deberán buscar su rendimiento por el lado de la ganancia.

Nos enfrentamos inicialmente con una decisión teórica a tomar, o al menos a definir la controversia de que es o que consideraremos renta del suelo urbano o RU a secas. Ball (1985, p503-504) plantea a la RU como la cantidad de dinero que se pagará “sólo por el uso de la tierra”, no los pagos atribuibles al capital en forma de estructuras construidas en ese suelo.

Entendemos que esta definición está restringida. Ofrece por un lado un análisis acotado de las potencialidades de los conceptos de *RD* de Ricardo y Marx (Farina, 2006 y 2024).

Definimos como *renta urbana* lo que se percibe por el uso del suelo urbano y sus mejoras (o se ahorra de pagar en caso de que el usuario sea el propietario). Este es un método similar al usado para la medición de la *renta agraria*. (Ver Farina 2006 y 2012; y Farina-Guzzetti 2021)

El cálculo de la *RU* debe cumplir con los lineamientos de Ricardo (1959) y Marx (1963) que incluyen la *RA* pero sobre todo tanto la *RDI* y *RDII*. A diferencia del planteo de Jaramillo, consideramos acertado, atendiendo sus particularidades, extrapolar la mejor definida renta agraria al análisis del suelo urbano. Para este objetivo. se propone considerar explícitamente en el cálculo la influencia de la dinámica especulativa inmobiliaria y las políticas públicas urbanas, que condicionan los valores diferenciales del suelo urbano. Una línea de análisis similar fue desarrollada en Barreto (2015), donde se abordó el problema del cálculo de la *RU* en relación con procesos de

valorización diferencial del suelo en la Ciudad de Buenos Aires. Este enfoque permite contemplar no sólo factores estáticos sino también procesos dinámicos sociales y económicos en la determinación de la RU.

El cálculo de la RU debe:

- Contemplar los lineamientos teóricos tanto de Ricardo como de Marx.
- Incorporar los análisis más recientes. Ya sea directamente en el cálculo o como explicaciones cualitativas de su resultado.
- Atender las peculiaridades de los desarrollos urbanos.
- Ofrecer una propuesta aplicable en diferentes urbes.
- Valerse de las formas de renta que incluyen inversiones sucesivas de capital.
- Considerar renta el pago por el uso del edificio. O sea, la nuestra debe ser una *RDU* que incluya la *RDUI* y la *RDUII*⁵.
- Incluir la renta no pagada por uso del propietario.
- Resolver el problema de la tenencia especulativa sin uso.
- Contemplar los modos globales de alquiler que se imponen en determinados ámbitos.
- Valerse de la estadística espacial.

La RU debe ser de carácter diferencial, partiendo de una parcela marginal que ofrezca renta diferencial nula (sólo computa renta absoluta -RA-) y se incremente por dos vías:

La primera atenta a su ubicación –“proximidad”- (similar a la fertilidad en el suelo rural), sentido horizontal, comparable con la *renta diferencial de tipo I* (RDI). La segunda atribuible a los montos de capital sucesivamente invertidos en la porción de suelo (asimilable a la *renta diferencial de tipo II* -RDII-). Este cálculo debe incluir la renta de las unidades ocupadas o usadas por sus propietarios. Valerse de zonificaciones y a través de estadística/econometría espacial calcularla desde muestras representativas. La *renta diferencial* en sentido ricardiano se mide en términos físicos y luego se valoriza, la renta urbana saltea esos pasos e ineludiblemente debe medirse en términos monetarios.

El paso inicial sería la de definir la *parcela Ø “cero”*, esa unidad de terreno marginal que sólo reporta RA. En una megalópolis como Buenos Aires (como en cualquier otra), si el estudio se reduce exclusivamente a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (o a cualquier otro recorte de la urbe), esa parcela inicial será la parcela inicial del recorte no de la totalidad.

A partir de allí el relevamiento deberá evaluar las localizaciones que rinden *RDUI* y las inversiones sucesivas del capital que multiplican el rendimiento del suelo que redundan *RDUII*. Discriminando cuidadosamente los beneficios de los otros excedentes. O sea, la *RDU* es un diferencial con la parcela nula del recorte.

⁵ Para diferenciarla de las otras propuestas le llamaremos renta diferencial urbana (RDU) y según corresponda de tipo I o II (RDUI y RDUII) si fuera necesario.

Conclusión

Queda mucho por resolver en términos empíricos, pero indudablemente nuestra propuesta cumple con los lineamientos teóricos y condiciones que consideramos que debe cumplir un cálculo de la *RU*.

Daría por resultado una *renta* del suelo urbano para cada concentración poblacional en la que se la calcule comparable su evolución en el tiempo. Pero, no sería tan correcto comparar los resultados entre urbes diferentes siendo cada vez más imprecisa esa comparación cuando primero se trate de urbes pertenecientes a unidades nacionales diferentes y aún peor si en términos culturales su forma de habitar el suelo y edificarlo nos enfrenta a prácticas sociales muy disímiles.

Los resultados podrán usarse con el tiempo para llevar adelante políticas públicas para evitar la expansión de la gentrificación. Accionar sobre los déficits habitacionales, el hacinamiento y otras carencias habitacionales y hasta para atacar la pobreza tanto de ingresos como estructural.

De esta forma se podrá encarar una planificación inclusiva del reparto del suelo urbano y por lo tanto de la renta urbana. En el caso específico de la Ciudad de Buenos Aires CEDESU (2023) se ocupó de fijar los ejes de evaluación. Entendemos que estos ejes podrían ser apropiados en su mayoría para casi cualquier gran ciudad de Latinoamérica.

Atendiendo ambas dimensiones (la *RDU* y la evaluación habitacional) el diseño de las políticas públicas se podrá optimizar. Los neoclásicos hablan de que el determinante en el mercado inmobiliario es la demanda por la ‘naturaleza’ fija del producto. Es por ello por lo que la forma de romper la dinámica de un mercado inmobiliario que evalúa a la oferta como virtualmente fija es a través de un *shock de oferta*.

Planes integrales de viviendas que impacten en forma significativa sobre la oferta que funcionen en forma mancomunada con un plan de alcance nacional y con una ley de alquileres que proteja a los inquilinos a la vez que mantenga los ingresos de los propietarios indexados en forma y frecuencia razonable.

El acceso a la vivienda es la lanza más afilada para combatir la pobreza estructural. Por supuesto que en los tiempos que corren cualquier política en este sentido requiere repositionar al estado en un papel activo, no sólo para combatir la pobreza estructural, sino para también aprovechar el impulso económico que encadena la industria de la construcción.

A la vez de que el *shock de oferta* convierte en propietarios a gran parte de la población, subsidia a las capas más desprotegidas no propietarias, combatiendo así la pobreza estructural, dejando disponible mayor porción del ingreso familiar da un importante efecto disciplinador sobre los precios de los alquileres esterilizando ese mercado del *efecto Airbnb*.



Agradecimientos: este trabajo se realizó en colaboración con Héctor Javier Peralta, Raúl Oscar Sánchez y Pablo Barreto, de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires.

Referencias bibliográficas

- Ball, Michael (1985). “The urban rent question” en *Environment and Planning A – Economy and Space, 1985, volume 17*, pages 503-526. SAGE (Reino Unido).
- Barreto, Pablo (2015). “La cuestión del suelo en la Ciudad de Buenos Aires: Especulación inmobiliaria, renta urbana y vivienda”. Seminario de Integración y Aplicación (FCE-UBA)
- Bauer, Carl (2003). “Activos líquidos: derechos de aguas, mercados de aguas y consecuencias para los mercados rurales” en Tejo, Pedro (compilador) *Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta*. CEPAL, Santiago (Chile).
- Castells, Manuel (1974). *La cuestión urbana*. Siglo XXI editores, Madrid (España).
- Castells, Manuel (2001). “La ciudad de la nueva economía.” en *Papeles de Población, vol 7, Nº 27, enero-marzo*. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca (México).
- Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano -C.E.D.E.S.U.- (2023). *La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en la Ciudad de Buenos Aires*. Defensoría del Pueblo de Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://www.calameo.com/defensoriacaba/read/002682399f8ab434eadd9>
- Contreras Nossa, Edgardo (2014). “La formación de los precios del suelo y la configuración de las rentas urbanas: El origen de la fragmentación en la ciudad” en *Café de las ciudades Nº 146-147 diciembre*, La ciudad posible, Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-formacion-de-los-precios-del-suelo-y-la-configuration-de-las-rentas-urbanas/>
- de Miguel, Mariano (2006). *Sobre la renta de la tierra*. Mimeo. Buenos Aires (Argentina).
- Emmanuel, Arghiri (1969). *El intercambio desigual*. Siglo XXI editores, Madrid (España).
- Farina, Joaquín (2006). “El concepto de la Renta: un análisis en su versión clásica y marxista. ¿Son aplicables a la Argentina actual?” en *Actas de VIII Reunión de Economía Mundial*, Alicante (España)/Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo (FCE-UBA) Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/el-concepto-de-la-renta-farina-2006/>
- Farina, Joaquín (2012) “Cuantificación y posiciones políticas respecto de la renta sojera y las retenciones en la Argentina (1996-2008)”, *Revista realidad económica N°265*, Febrero 2012
- Farina, Joaquín (2024) “Apuntes teóricos y metodológicos para la medición de la renta urbana porteña” en DT18, Centro de Estudios de Marxismo Cuantitativo (FCE-UBA), Buenos Aires (Argentina). Disponible en: http://quantitativemarxism.economicas.uba.ar/wp-content/uploads/DT_18.pdf
- Farina, Joaquín y Guzzetti, Nestor (2021) “La cuantificación de la renta sojera en la Argentina. Conflictos sociales y posiciones políticas (1996-2018)” *Revista herramienta*, disponible en <https://www.herramienta.com.ar/la-cuantificacion-de-la-renta-sojera-en-la-argentina-conflictos-sociales-y-posiciones-politicas-1996-2018-1>

- George, Henry (2012). *Progreso y Pobreza*. Edición especial para la Conferencia Internacional 2012UI / LVT, Robert Schalkenbach Foundation, Buenos Aires (Argentina).
- Harvey, David (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI editores, Madrid (España).
- Harvey, David (2013). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal, Madrid (España).
- Harvey, David (23/05/2023). “El ajuste espacial” en Jacobin: Revuelta de la razón, Jacobin Foundation, Nueva York (Estados Unidos) / Buenos Aires (Argentina). Disponible en: <https://jacobinlat.com/2023/05/23/el-ajuste-espacial-2/>
- Jaramillo González, Samuel (2010). *Hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano* (Segunda Edición, Revisada y Ampliada). Ediciones Uniandes, Facultad de Economía, Universidad de Los Andes, Bogotá (Colombia).
- Lafebvre, Henri (1978). *El derecho a la ciudad*. Ediciones península, Barcelona (España).
- Marx, Karl (1963) [1894]. *El capital: crítica a la economía política (Tomo III)*. Editorial nacional de Cuba, La Habana.
- Molinas Vega, Juan (2003). “El mercado de tierras rurales y la posibilidad de una redistribución eficiente en Paraguay” en Tejo, Pedro (compilador) *Mercados agrícolas en América Latina y el Caribe. Una realidad incompleta*. CEPAL, Santiago (Chile).
- Ricardo, David (1959) [1817]. *Principios de economía política y tributación*. Fondo de Cultura Económica, México DF (México).
- Rodríguez, Javier (2004). “Renta, cambio tecnológico y desarrollo agropecuario: una explicación del caso argentino.” en *II Congreso Nacional de Sociología*. Publicado en el CD-ROM del evento, Buenos Aires (Argentina).
- Sassen, Saskia. (1995). “La Ciudad Global, Una introducción al concepto y su historia.” en *Brown Journal of World Affairs*, vol. 11(2): 27-43. Instituto Watson de Asuntos Internacionales y Públicos de la Universidad de Brown, Rhode Island (EEUU).
- Smith, Neil y Katz, Cindi (2000). *Transformaciones Urbanas, Precarización social Y Discriminación De Género*. Nueva Gráfica, Tenerife (España).
- Smith, Neil (2012). *La nueva frontera urbana: Ciudad revanchista y gentrificación*. Traficantes de sueños, Madrid (España).
- Smith, Neil (2020). *Desarrollo Desigual: naturaleza, capital, y la producción del espacio*. Traficantes de sueños, Madrid (España).
- Soja, Edward (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de sueños, Madrid (España).
- Topalov, Christian (1984). *Ganancias y rentas urbanas: Elementos teóricos*. Siglo XXI editores, Madrid (España).