

Elementos de economía urbana: renta de la tierra y uso del suelo



Elementos de economía espacial urbana: renta de la tierra y uso del suelo urbano

- I. Los modelos económicos neoclásicos: la trasposición del modelo de Von Thünen al estudio del uso del suelo urbano

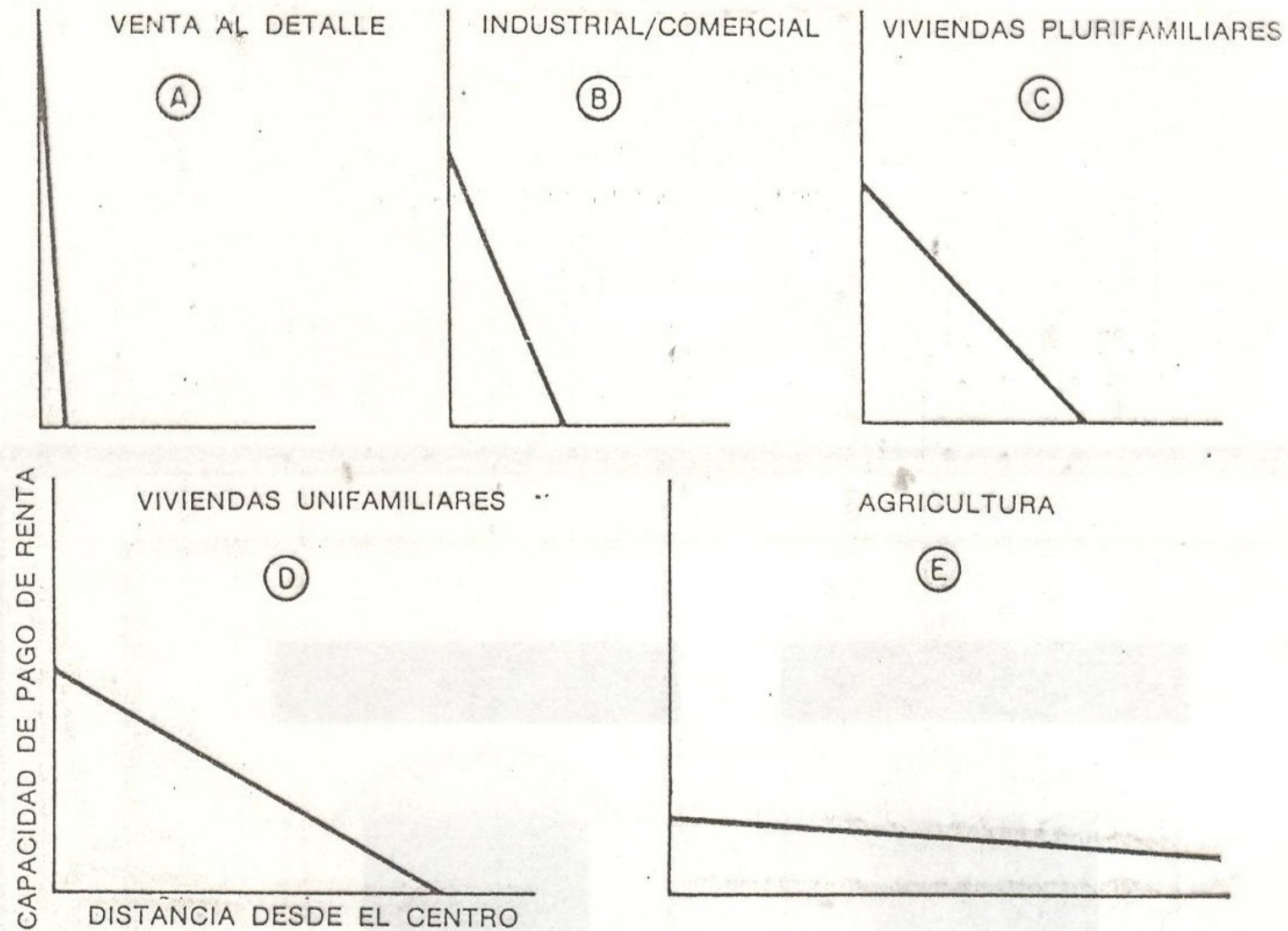


Figura 8-6. Rentas ofertadas por los diferentes usuarios del suelo urbano en relación con la distancia desde el centro de la ciudad. Según B. J. L. Berry (1959). En cada uno de estos gráficos se relacionan la capacidad de pago de renta de un tipo de usuario potencial del suelo urbano y la distancia de su localización respecto del centro de la ciudad.

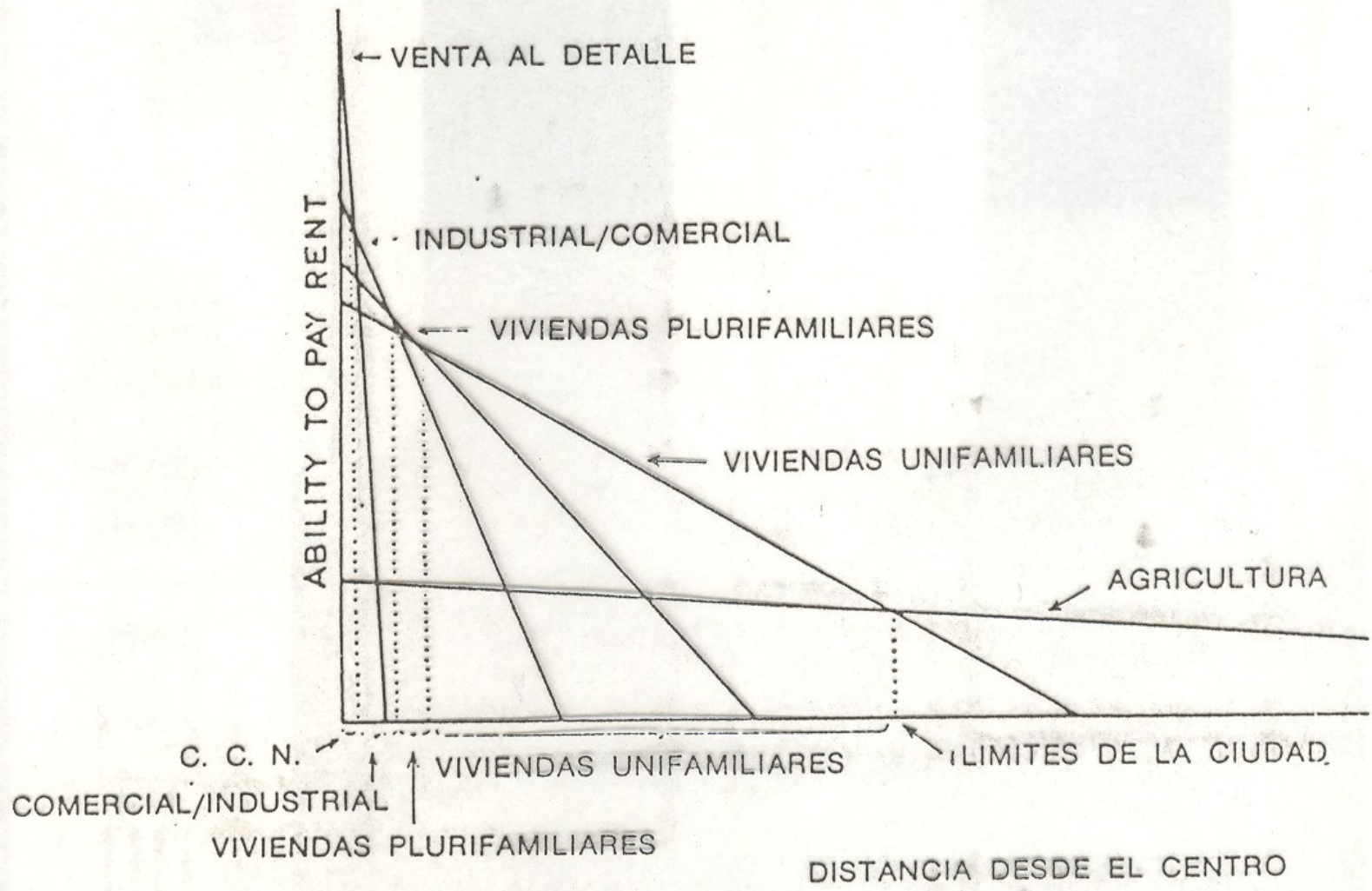


Figura 8-7. La superposición de los distintos gráficos de la figura 8-6 pone de manifiesto que las diversas curvas se cortan. En cada punto de intersección, desde las afueras hacia el centro de la ciudad, el tipo de uso más interior posee una mayor capacidad de pago de renta, por lo que se impone al uso más exterior, ocupando el suelo. Esos lugares donde se van produciendo las sustituciones de tipos de uso del suelo se indican mediante las perpendiculares de puntos.

Elementos de economía espacial urbana: renta de la tierra y uso del suelo urbano

II. La teoría de la renta y el uso del suelo urbano

Renta de la tierra

- En una primera aproximación, es el ingreso que recibe el propietario de la tierra por permitir su uso a otro actor económico
- En la economía clásica, la tierra es uno de los factores de la producción (junto al capital y el trabajo) y la renta de la tierra es la remuneración que recibe quien aporta ese factor al proceso productivo

Factores de la producción

FACTOR	REMUNERACIÓN
TRABAJO	SALARIO
CAPITAL	INTERÉS
TIERRA	RENTA
EMPRESARIO (iniciativa, riesgo)	BENEFICIO

David Ricardo (1772-1823)



- Economista inglés, una de las principales figuras de la economía clásica.
- Realizó aportes fundamentales en diversos temas, entre ellos el análisis de la renta de la tierra

David Ricardo y la renta de la tierra

- Para Ricardo, la renta de la tierra es siempre una renta *diferencial*: surge de la *diferencia de productividad* entre una tierra de mejor calidad y una de peor calidad. La tierra más productiva permite obtener una mayor producción con igual o menor costo y, por lo tanto, apropiarse un mayor beneficio, que se convierte en renta. La renta diferencial puede surgir de la diferencia de fertilidad (*renta diferencial de fertilidad*) o de la diferencia de localización con respecto al mercado que permite ahorrar costos de transporte (*renta diferencial de situación*)

Derivaciones de la teoría de Ricardo

- Uso de la tierra agrícola: modelo de Von Thünen (considera específicamente la *renta de situación*)
- Uso de la tierra urbana: modelos neoclásicos de uso del suelo urbano (análogos al de Von Thünen; consideran la rentabilidad de los distintos usos del suelo según la distancia al centro, entendido éste como el punto de mayor accesibilidad en espacio urbano)

Aplicaciones de la teoría neoclásica al caso de la renta de la tierra urbana

HURD (1903) *Principles of city land values*

HAIG (1926) *Toward an understanding of the metropolis*

RATCLIFF (1949) *Urban land economics*

BERRY (1959) *The spatial organization of business and land uses*

Estos autores consideran la competencia entre distintas actividades por el uso del suelo, buscando los lugares mejor situados (principalmente, accesibilidad). En esa competencia ganan los usos capaces de generar mayor renta en cada localización.

El modelo neoclásico

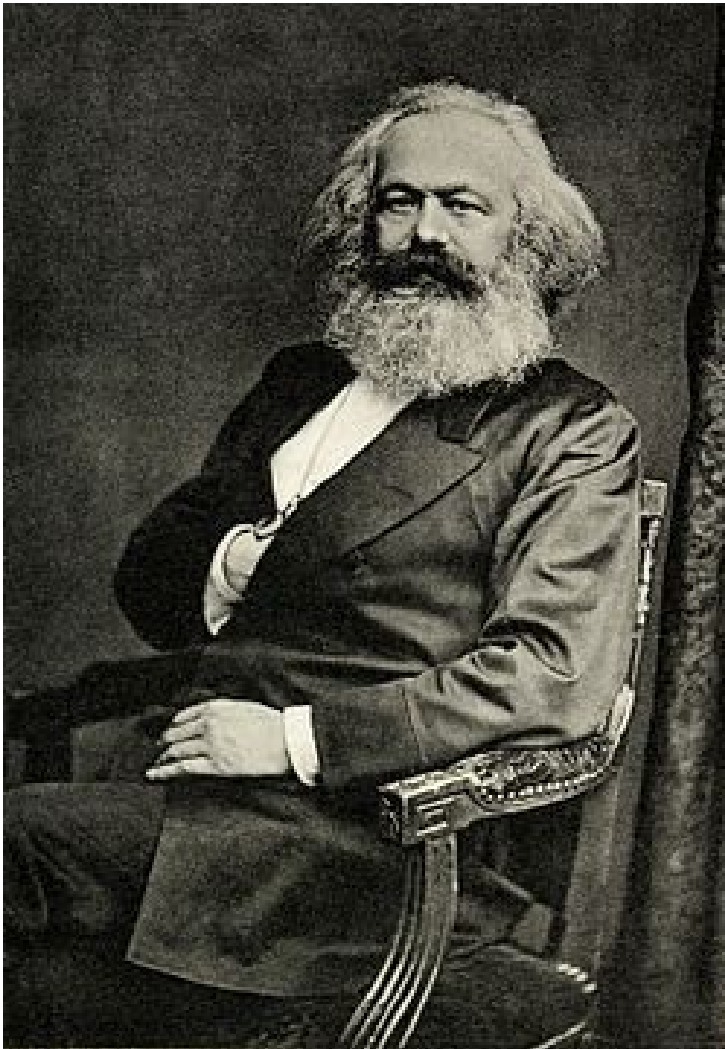
La transposición del modelo de Von Thünen al
uso del suelo urbano

(según Berry, 1959, citado en Carter, 1983)

[VER PARTE I DE ESTA PRESENTACIÓN]

Karl Marx

(1818 - 1883)



- Marx desarrolla una amplia crítica (teórica y práctica) del capitalismo.
- Su obra más conocida es “El Capital. Crítica de la Economía Política”. En los últimos capítulos (completados por Engels) analiza la renta de la tierra

La teoría marxista de la renta: algunas nociones

- Para Marx, el único factor de producción es el Trabajo (“*trabajo vivo*”). El valor de un producto depende de la cantidad de trabajo necesario para producirlo (Teoría objetiva del valor).
- El Capital es trabajo acumulado (*trabajo muerto*)
- La Tierra (es decir, el espacio, el suelo y los recursos naturales) no es en sí mismo un factor de producción, sólo se convierte en una fuerza productiva cuando es movilizadada por el trabajo humano. La tierra por sí misma no genera valor.

Relación entre renta y plusvalía (I)

- En el capitalismo, los trabajadores venden su fuerza de trabajo a cambio de un salario.
- El origen del valor es el trabajo. El trabajo es la única mercancía capaz de producir un valor mayor que el de su propio costo de producción.
- En la economía capitalista, el salario tiende a ser igual al costo de reproducción de la fuerza de trabajo (el mínimo necesario para la vida del trabajador y su familia)
- La diferencia entre el valor producido y el salario pagado es la **plusvalía**

Relación entre renta y plusvalía (II)

- La plusvalía toma tres formas: renta, interés y beneficio.
- El **beneficio** es la ganancia que obtiene el empresario, la parte del valor producido que retiene una vez pagados los salarios de los trabajadores, los intereses del capital adelantado y la renta de la tierra.
- Para Marx, el origen de la renta no es la tierra sino el trabajo; es una parte de la plusvalía que el terrateniente se apropia por la existencia de una institución, la propiedad privada de la tierra.

Renta diferencial y renta absoluta

- Para Ricardo, toda renta era *diferencial*: surgía de un beneficio adicional obtenido por producir en una tierra *mejor*. La peor de todas las tierras no podría generar ninguna renta.
- Para Marx, además de la renta diferencial, existe una *renta absoluta*: el propietario de la peor tierra no la cedería gratuitamente, también cobraría una renta. La *renta absoluta* surge de la mera existencia de la propiedad privada de la tierra, independientemente de su fertilidad y de su ubicación.

Tipos de renta de la tierra

Para Marx existen tres tipos de renta:

- *Renta absoluta*: Es la que deriva de la mera existencia de la propiedad privada de la tierra.
- *Renta diferencial*: Se debe a la diferencia de beneficios que pueden obtenerse en una tierra más productiva o mejor situada.
- *Renta de monopolio*: Derivan de la propiedad de tierras que tienen características únicas y no reproducibles (Por ejemplo, para la producción de ciertas clases de vinos o cierto tipo de café)

Renta diferencial I y II

En la renta diferencial, Marx distingue dos subtipos:

- *Renta diferencial I*: Deriva de la fertilidad natural del suelo y/o de su ubicación con respecto al mercado.
- *Renta diferencial II*: Deriva de la incorporación de capital y trabajo (“mejoras”: fertilizantes, canales, alambrados, etc.) Son producidas por el trabajo, pero el terrateniente las incorpora como renta (ej: lo que dejó hecho un arrendatario anterior y queda en el campo)

Aplicación de la teoría marxista de la renta al caso de la tierra urbana

- En *El Capital*, obra inconclusa, hay unas pocas páginas sobre la “*renta de solares urbanos*”
- Posteriormente, varios autores marxistas intentaron desarrollar una teoría de la renta de la tierra urbana. Entre ellos se destacan:
 - Christian Topalov (de la escuela francesa de sociología urbana marxista, en los años 70 y 80)
 - En América latina: Samuel Jaramillo (colombiano, reelabora críticamente las ideas de Marx y Topalov y añade numerosas ideas propias)

Bibliografía mínima sobre uso del suelo urbano y renta de la tierra

- Para el modelo neoclásico:

Carter, Harold (1983) *El estudio de la Geografía Urbana*. Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid. Capítulo 8 “El uso del suelo urbano: problemas generales”, punto 2 “Economía del suelo y uso del suelo urbano”, pp 262-269.

- Para una mirada neomarxista:

Jaramillo, Samuel (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de Los Andes, Facultad de Economía, Centro de Estudios sobre Desarrollo Económico (CEDE), Bogotá. Capítulo I: “La teoría general de la renta de la tierra”, pp 1-30

Jaramillo González, Samuel (2003) “El surgimiento y la operación de la renta en la ciudad”, extracto del documento *Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías* (Universidad de Los Andes, CIDE, Lincoln Institut for Land Policy)