

## Reseñas y comentarios bibliográficos

Jaramillo, Samuel (2009), *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Bogotá, Universidad de Los Andes

**Martha Schteingart\***

Este libro constituye la segunda versión, corregida y ampliada, de una primera publicación sobre el tema editada en 1994. Me parece relevante que esta obra se difunda en México porque hace un aporte muy importante al conocimiento de la teoría marxista de la renta del suelo y a su aplicación en el medio urbano, e ilustra cómo los conceptos y nociones básicas pueden utilizarse en el análisis de la problemática y las políticas urbanas en América Latina.

Antes de referirme al libro de Samuel Jaramillo quisiera comentar algo que me parece válido hoy en día y que surge de la introducción a un conjunto de trabajos sobre la renta del suelo urbano que traduje, compilé y publiqué en 1992 en un Documento de Docencia de El Colegio de México. Si bien desde principios de los años setenta el tema de la renta urbana fue uno de los primeros que trataron de desarrollar los investigadores de orientación marxista, quienes consideraban que era el más adecuado para acercarse a la problemática del espacio urbano, luego fue en cierta medida abandonado ya que se encontró una serie de obstáculos que impedían continuar con el desarrollo de la teoría: por un lado, las propias indefiniciones y problemas de algunas categorías presentadas por Marx, y por otro, las diferencias que existían entre la situación de la agricultura capitalista estudiada por Marx en el tercer tomo de *El Capital*, y la correspondiente al medio urbano. Esas diferencias dificultaron, por ejemplo, la transposición de los conceptos de renta absoluta y renta diferencial de un medio a otro sin caer en una serie de ambigüedades que no tenían fácil solución. Por otra parte, algunos autores franceses como Lipietz y Topalov llegaron a la conclusión de que antes de seguir adelante con los intentos de desarrollo de la teoría de la renta urbana, deberían llevarse a cabo análisis sobre los agentes urbanos y los procesos de producción del marco construido, los cuales eran poco conocidos en los años setenta. Estos

\* Profesora investigadora del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales de El Colegio de México. Correo electrónico: <mschtein@colmex.mx>.

estudios eran imprescindibles si no se quería continuar con una transposición mecánica de la teoría de Marx al medio urbano capitalista contemporáneo. A pesar de los problemas y limitaciones referidos, los distintos trabajos elaborados en los años setenta mostraron un aumento en la profundidad y complejidad en el tratamiento del tema; los investigadores trataron de explicar la manera en que se genera la renta urbana y cuáles son los agentes sociales entre los que se distribuye, tomando en cuenta—sobre todo los autores más avanzados— no sólo a los presentes en la producción de la base material de la ciudad, sino también a los responsables del funcionamiento de algunas de las actividades productivas y de intercambio en las ciudades capitalistas. Estos desarrollos teóricos de la renta urbana se llevaron a cabo a partir de algunas realidades de ciudades del capitalismo desarrollado en las que predominaba la producción capitalista de la ciudad; en cambio, una parte del espacio urbano de las ciudades de América Latina era producido a través de relaciones no capitalistas (particularmente los asentamientos irregulares), lo que abría el interrogante acerca de cómo aplicar las nociones de renta capitalista del suelo al medio urbano de los países llamados subdesarrollados.

Dentro de este panorama, que a mi entender no ha cambiado mucho, el libro de Samuel Jaramillo cumple una función importante al recoger los estudios teóricos de los setenta e incorporar análisis más recientes acerca de los problemas de aplicación de estas nociones en las investigaciones sobre los agentes urbanos y las políticas del Estado en América Latina. El autor menciona en la Introducción que entre su primer libro (de 1994) y el que estamos comentando transcurrieron 14 años que fueron ricos en avances sobre políticas referidas al suelo urbano en América Latina, y que ello le ha permitido efectuar una interacción entre los desarrollos teóricos y la experiencia práctica. Al revisar la excelente bibliografía de su libro se confirma que los trabajos teóricos sobre la renta urbana se concentran en los años setenta, mientras en la década de los ochenta se realizaron muy pocos, aunque hay una buena cantidad de nuevas investigaciones referidas a las políticas urbanas.

También en la Introducción de 2009 Jaramillo explica la estrategia que siguió en la exposición de su libro, y hace referencia a la tradición marxista y a la empleada por Marx en *El Capital*: combina el análisis estructural con el histórico. El primero se desarrolla en siete de los ocho capítulos, y en el octavo incluye análisis de procesos históricos en los que aparecen algunas categorías utilizadas en los capítulos an-

teriores. Así se sintetizan un trabajo referido a Francia y otro a Colombia, basados en estudios de investigadores franceses y colombianos (entre estos últimos el propio Jaramillo). También comenta que siguiendo la tradición marxista utiliza en su libro “un esquema jerarquizado de niveles de abstracción”, partiendo de nociones básicas que va complejizando para luego confrontarlas con percepciones empíricas y análisis concretos. Como hacen otros autores, Jaramillo revisa en los capítulos I y II la teoría de la renta de la tierra en Marx (en la anterior versión lo hacía en un solo capítulo), primero tal como se presenta en el tercer tomo de *El Capital*, (aplicada a la tierra agrícola) y luego, al incorporar las críticas que se le habían hecho a lo largo del tiempo, concluye con una reformulación general de algunas nociones manejadas por Marx. Aunque en esta reseña no vamos a discutir la teoría marxista de la renta ni lo que distintos autores han propuesto respecto a la renta urbana porque implica introducir una serie de categorías y conceptos muy complejos, me parece relevante hacer algunas aclaraciones básicas para poder entender ciertas referencias que haré al texto de Jaramillo.

Es importante puntualizar que la renta capitalista es una parte de la plusvalía extraída por los capitalistas a los asalariados, que ellos ceden a los terratenientes, y como dice Jaramillo en el primer capítulo de su libro, la teoría de Marx se encarga de especificar en qué circunstancias el terrateniente puede exigir la renta capitalista, bajo qué modalidades, en qué magnitudes, etcétera. La tierra no es una mercancía como otras, en sí misma no tiene un valor, no es un producto del trabajo social, pero adquiere un precio como resultado de la existencia de la renta ya que ese precio es la renta capitalizada tanto en la renta diferencial como en la absoluta o monopólica; cada una de ellas constituye un ingreso obtenido de la plusvalía, pero difieren entre sí tanto en sus orígenes como en sus efectos. También es importante aclarar que esta teoría difiere de la que surge de la economía neoclásica que considera a la renta de la tierra como una recompensa que recibe la tierra misma, no el terrateniente, por una contribución que es conceptualmente comparable a la del trabajo o el capital; esa teoría considera, por ejemplo, que la renta diferencial es una simple recompensa por la productividad de la tierra. Si bien en sus capítulos I y II el libro no se aleja mucho de lo que dicen otros autores que han analizado este tema, lo hace de manera más clara y didáctica que autores europeos a quienes tuvimos la oportunidad de leer en los años setenta y ochenta. Sin embargo, un aspecto importante que el autor introduce en el capítulo II

tiene que ver con las reformulaciones a las que me referí anteriormente; Jaramillo analiza la diferencia que hace Marx entre renta diferencial y renta absoluta, y concluye que éstas son expresiones de un mismo fenómeno cuyo núcleo central es el papel de la escasez de tierras para expandir la producción de bienes agrícolas, lo cual cuestiona la aseveración de que la renta absoluta existe porque hasta la tierra marginal tiene un valor. Esto parece no ser cierto si se toma en cuenta la experiencia histórica. También cuestiona la afirmación de que la agricultura tiene una baja composición orgánica del capital debido a que se tiene que pagar la renta del suelo.

A partir del capítulo III el autor analiza la tierra en el contexto urbano, diferenciándolo del rural, y toma en cuenta su articulación con la producción del marco construido, en particular con la industria de la construcción, así como con los distintos usos de ese espacio construido y con los agentes involucrados; esos análisis resultan indispensables para revisar en el capítulo IV cómo se darían las rentas en ese medio. Jaramillo divide las rentas en primarias, relacionadas con la producción del marco construido (renta diferencial 1, 2, y renta absoluta) y en secundarias, referidas a las actividades que se desarrollan en la ciudad, y toma en cuenta la renta diferencial de comercio, de vivienda e industria, así como las rentas de monopolio de segregación e industrial. En este sentido las rentas que propone, aunque con distintos nombres, se acercan a las empleadas por Topalov en su trabajo “Sobreganancias y rentas del suelo en la ciudad capitalista”.

El capítulo V aborda la dinámica de los precios del suelo urbano tomando en cuenta los movimientos estructurales generales, los movimientos coyunturales generales y los estructurales particulares. El capítulo VI analiza las formas de manifestación de la renta en las ciudades e incluye consideraciones acerca de la relación entre renta, precio del suelo y precio de los inmuebles, distinguiendo entre lo que significa la compra de inmuebles nuevos y antiguos, y entre compra y alquiler de éstos, lo que significa aludir, en mayor o menor grado, a las distintas situaciones que suelen darse en las ciudades; el capítulo culmina con la revisión de varios métodos de estimación del precio de los inmuebles y del precio del suelo.

Me parecen particularmente importantes los aportes del capítulo VII, cuya temática no aparecía en la primera versión del libro. La importancia del capítulo, referida a la participación del Estado y al mercado del suelo, es indiscutible en la medida en que el autor muestra, mediante una serie de ejemplos, cómo se puede aplicar el método

marxista de análisis de la renta a la interpretación de una serie de políticas sobre el suelo que se desarrollaron en los últimos años, y entre las cuales destacan las políticas fiscales y la gravación del suelo. El enfoque del autor, que difiere totalmente del que brindan las nociones de renta del suelo que surgen de la economía neoclásica, constituye un medio para que las categorías marxistas puedan ser empleadas estratégicamente, ya que el considerar los diferentes tipos de renta como reflejo del poder de distintos grupos sociales y como plusvalía distribuible permite evidenciar cuestiones concretas como las controversias sobre la relación entre la renta y la tasa de salarios, así como las discusiones acerca de qué grupo social será afectado por los cambios en la renta y otras cuestiones respecto a estrategias y políticas urbanas. El Estado es un agente que incide directamente en el mercado del suelo urbano y en sus precios por diferentes vías; como ya dijimos, a través de la vía fiscal (a la cual Jaramillo presta particular atención), de la reglamentación urbana, como proveedor de infraestructura y como agente inmobiliario.

Del capítulo VIII, el último del libro, titulado “La evolución histórica de la propiedad del suelo urbano” me interesa hacer referencia a la primera parte, referida a la complejización de la configuración de los agentes que participan en la producción y circulación del espacio construido y en la diversidad de formas de producción y su relación con la existencia de la renta urbana capitalista. Este punto es particularmente importante para las ciudades latinoamericanas ya que, como dijimos, una parte sustantiva del marco construido no se construye dentro de relaciones capitalistas de producción. Un punto importante que habíamos considerado como limitación de estas teorías es que se aplicaban más a ciudades del mundo desarrollado (norteamericanas, inglesas o francesas) donde, si bien también existen espacios producidos por relaciones no capitalistas, las formas capitalistas están más presentes que en nuestras ciudades latinoamericanas, donde además las diferencias sociales y físico-espaciales son mucho mayores. Pero, según Jaramillo, la multiplicidad de formas de producción tiene determinado sentido cuando se trata de una etapa precoz de las relaciones capitalistas, y otro significado cuando hacemos referencia a una sociedad concreta o a una formación social donde las relaciones capitalistas están consolidadas y son hegemónicas. Cuando esto último ocurre todas las actividades económicas y particularmente los procesos productivos deberían responder a ese esquema. La tendencia sería que los agentes capitalistas desplacen a los no capitalistas, sin embargo

subsiste un número importante de agentes no capitalistas ligados a actividades nuevas con remuneraciones elevadas (profesionales, asesores, consultores, etc.). El autor concluye que estos grupos por cuenta propia que presentan una lógica mercantil simple tienen gran peso y absorben a veces más mano de obra que la generada por las actividades capitalistas. En contraposición con la concepción dualista de la orientación neoclásica tradicional, los grupos influidos por el marxismo han argumentado que en los países periféricos el sector mercantil simple desempeña un papel de complementariedad del sector capitalista porque algunas actividades artesanales, marginales, etc., pueden suministrarles bienes y servicios baratos que sirven al sector capitalista más avanzado; sin embargo en este libro se argumenta que esas complementariedades pueden existir pero la relación fundamental entre ellos es la competencia.

En cuanto a la cuestión de la producción del marco construido habitacional, Jaramillo describe y discute cómo se dan los procesos de ocupación del espacio urbano para los grandes contingentes de familias pobres que no tienen acceso ni al mercado del suelo formal ni a la vivienda producida con apoyo del Estado, en la llamada “urbanización informal”. Aclara que la ocupación irregular del suelo no es idéntica a la autoconstrucción (que es un fenómeno económico), y que las dos acciones no son inseparables, aunque ambas apuntan a reducir el costo monetario que deben pagar los grupos más pobres para tener un lugar donde vivir en las ciudades. Con la autoconstrucción se reduce la compra de fuerza de trabajo mercantil mientras que con la ocupación irregular de suelos lo que se contrae es lo que se debe pagar en renta. Aunque dependiendo de los países de América Latina, de las ciudades y de los periodos históricos a los que se puede hacer referencia, el acceso al suelo puede ser la invasión o lo que el autor llama urbanización pirata realizada por un fraccionador ilegal que no cumple con las normas urbanísticas (este último caso es el más común en México, pero en otros países coexisten las dos modalidades). Jaramillo observa que en la urbanización pirata media una relación mercantil en la que se podría decir que actúan agentes “capitalistas”, ya que operan de manera similar a los fraccionadores formales, capturando aumentos importantes en los precios de los lotes. Las diferencias aquí no son de tipo económico sino jurídico: son agentes capitalistas ilegales, como existen en otras ramas de actividad. Yo me pregunto si en México, donde existe el frecuente fenómeno de la urbanización ilegal sobre ejidos, podríamos decir que los ejidatarios que han vendi-

do sus tierras ilegalmente pueden considerarse como agentes capitalistas, o qué condiciones deberían cumplir para ser considerados como tales.

Con estas aseveraciones, que más adelante están demostradas en cierta medida en el análisis histórico del caso francés en el que se muestra la permanencia de formas de producción que no son capitalistas (como la producción por encargo), y al considerar las formas irregulares de producción en nuestros países como mercantiles, similares desde el punto de vista económico a las producidas por medio de la producción mercantil formal, Jaramillo estaría poniendo a las ciudades latinoamericanas en un contexto en el cabe la aplicación de la renta capitalista.

Me parece importante reproducir su conclusión respecto a esta parte de su último capítulo en la que dice que es posible que no se trate de un mercado completamente homogéneo, pero sus secciones están articuladas y encadenadas, y en ellas la competencia mercantil es la norma y el vínculo.