

# algunos problemas sobre la producción monopolista del espacio urbano

a. lipietz

En el estadio monopolista del capitalismo, la contradicción fundamental entre el carácter cada vez más social de la producción y la reproducción, y el carácter privado de la dirección de los procesos de producción y de la apropiación de los productos, así como los medios para resolverla, toman formas nuevas. Estas nuevas formas se traducen en un reajuste de las funciones económicas reservadas a la Empresa, al Estado y al Mercado. En la (re)producción del espacio social estos reajustes se observan tanto a nivel del urbanismo en general como a nivel de la arquitectura de las viviendas. El «tributo del suelo» (el precio del suelo) cambia a su vez de determinantes y plantea nuevos problemas que deben resolverse a nivel político. Nuevas formas de combinación sector público-sector privado son experimentadas a nivel de la programación y la financiación de la producción del marco edificado (*cadre bâti*).

## INTRODUCCION

1. El «cuadro de vida» no es otra cosa que la reproducción social en su existencia material (1) (es decir, la sociedad sin tomar en cuenta su transformación histórica bajo el efecto de los movimientos de masas). El «espacio social» es una de las dimensiones (la dimensión espacial) de este cuadro de vida. Es, pues, una de las categorías de la existencia material de las relaciones sociales. No debemos, por tanto, aprehender el espacio como un «reflejo» (o como el soporte de un reflejo) de las relaciones sociales que existirían fuera de él. El espacio material aparece

(1) Las tesis enunciadas de manera abrupta en esta introducción, así como los desarrollos que constituyen el centro de este artículo, fueron presentados en mi libro *Le tribut Foncier Urbain* (Maspero) y en mi informe del CEPREMAP a la DATAR sobre «La structuration de l'espace». Por tanto, no aportaré aquí ni demostraciones, ni bibliografía. He querido simplemente sistematizar aquí las modalidades de cooperación Estado/empresa monopolista en la producción del marco edificado urbano.

en la reproducción social, tanto como un efecto de estas relaciones como también como un determinante de ellas: descomposición todavía, y una vez más, intelectual, ya que las relaciones sociales no son sino relaciones entre hombres y cosas, que forzosamente tienen una dimensión espacial.

2. En una sociedad donde no hubiera diferencia entre el trabajo social y los trabajos concretos, la cuestión de la relación entre el «espacio social» y las «prácticas sociales» no se plantearía: El espacio social sería el espacio de esas prácticas. Lo que complica las cosas en el seno del modo de producción capitalista es que el trabajo social se presenta como suma de trabajos privados efectuados independientemente unos de otros. Esta contradicción (social/privado) descubre una doble ilusión:

— La apariencia de que existe una autonomía del espacio social en relación con las actividades que en él se desarrollan, autonomía que sobrepasa el hecho de que toda actividad se inscribe en un marco de condiciones ya existentes, heredadas del pasado. Quiero decir, la apariencia de que el espacio social se impone como un condicionante «natural» y exógeno a todas las actividades que en él se desarrollan (producción-consumo, etcétera).

— La apariencia inversa de que el espacio social o por lo menos su soporte más material (el marco edificado) es el producto de actividades privadas (las de los promotores de la administración).

Como es evidente que esta segunda óptica sería incapaz de explicar la «producción del espacio» (a pesar de tentativas como las de Alonso que intentan construir un equilibrio de la producción-consumo de lo urbano inspirada en los modelos marginalistas del equilibrio general) podríamos caer en la tentación de distinguir, por una parte, un «proceso de producción del espacio social», y, por otra, los «procesos (articulados al anterior) de producción de elementos del marco edificado». Pero esta vía resulta también ilusoria: si algún proceso merece ser considerado como proceso «sin sujeto» es evidentemente el proceso de la producción del espacio, que no es, repitámoslo, sino una de las dimensiones de la existencia material de la reproducción social. Todo lo más podríamos considerar una «genealogía» del espacio social, pero de nin-

guna manera podríamos considerarlo como el producto de una actividad específica.

3. Sin embargo, la fase monopolista del capitalismo se caracteriza por una resolución parcial, en el seno de ciertos agentes o grupos de agentes económicos, de la famosa contradicción social/privado. Esta «interiorización» de la contradicción se traduce por un desplazamiento relativo de las dos instituciones que constituyen los aparatos de resolución externa de la contradicción: el mercado y el Estado, las dos entidades que la división del trabajo y la propiedad privada han elevado en poder «por encima» de la sociedad de los agentes privados.

Entonces la «producción de espacio social» por un agente económico (promotor, urbanizador) puede tener un sentido. Claro que siempre relativo: la producción de Parly II, de Avoriaz o la de Fos sur Mer, presuponen una división interregional e internacional del espacio socialmente ya dada (previa). En cierto sentido no se hace sino cambiar de escala (con relación al promotor que construye un edificio nuevo de lujo en el lugar de otro antiguo en el distrito XVI). Aunque sólo sea por la multiplicidad de instancias que intervienen y por la modificación radical de la microformación social que representa este tipo de operación (urbanización por grandes conjuntos de habitación, renovación urbana), es la propia actividad de la operación económica la que vienen a englobar diversos mecanismos y funciones antes reservados al mercado o a los poderes públicos. No hay, sin embargo, fusión entre las tres entidades, sino redistribución de sus papeles respectivos en la resolución de la contradicción social/privado. Estos son los problemas que trataremos de evocar en este artículo.

## I. LA CIUDAD CAPITALISTA

1. En tanto que la ciudad es la forma de existencia del modo de producción en sus ramas industriales, la ciudad es ante todo una «aglomeración para producir» (la ciudad es en realidad algo más complejo, es la forma de existencia principal de las formaciones sociales en que domina —entre y tras otros— el modo de producción capitalista). Como tal, se caracteriza por:

— La aparición de «lugares» específicos

de la producción manufacturera, determinados por los imperativos de la economía espacial (proximidad de materias primas, medios de comunicación). Una vez iniciado el proceso, la socialización del trabajo provoca la acentuación de esta concentración: La ciudad es el terreno de la elección de los «efectos externos» (2). Igualmente van constituyéndose los lugares de dirección de los asuntos, económicos financieros y políticos.

— La aglomeración de grandes masas proletarias, bien o mal alojadas, pero a quienes se les proporciona alojamiento únicamente de cara a reconstruir su fuerza de trabajo para que así puedan continuar produciendo. Su vivienda es un «costo social de explotación» contrariamente a la de la burguesía y las clases dominantes, que es un medio de disfrute que cuenta como renta.

De aquí deducimos dos consecuencias:

— A la división técnico-económica del trabajo que reina a nivel de fuerzas productivas y relaciones de producción se le superpone una división técnico-económica del espacio (DTE): En un lado, el puerto; en otro, la fábrica; allí, las oficinas; más lejos, las viviendas...

— La división social del trabajo que reina a nivel de las relaciones sociales de producción, se traduce en división social del espacio (DSE): En una zona habitan los patronos; en otra, los ingenieros; en otra, los obreros...

Esta doble estructuración se combina dando la División Económica y Social del Espacio, que no es sino el efecto sobre la sociedad urbana de la totalidad de instancias de la formación social.

2. La DESE en el interior de la ciudad reposa sobre una previa división radical:

(2) Llamamos «efectos externos» de urbanización a los flujos no mercantiles de valores de uso entre actividades de ramas diferentes, y en general a las modificaciones de signo no contractual ni mercantil de las condiciones de las actividades de ramas diferentes, provocadas por su proximidad espacial en el seno de una aglomeración urbana. Si llamamos «externos» a estos flujos es por el hecho de la contradicción «social-privado». Por otra parte, estos flujos pueden ser «interiorizados» en el caso de la promoción monopolista del espacio (por ejemplo, las modernas estaciones de invierno donde los hoteles y los arrastres mecánicos son financiados por un único grupo financiero).

Campo y ciudad. Este corte estructural está globalmente determinado históricamente, tanto por el nivel de las fuerzas productivas (capacidad para alimentar a los habitantes de las ciudades) como por las relaciones de producción (necesidad para las clases dominantes de que los productores estén en un sitio o en otro). En cuanto a sus límites precisos, geográficos, vienen fijados permanentemente, a la vez materialmente (red viaria) y administrativamente (perímetros, cascos urbanos).

La división técnico-económica del espacio está doblemente determinada técnica y económicamente por la naturaleza de las instalaciones que requiere la producción y por el modo de articulación de funciones que permite el desarrollo de los transportes y las comunicaciones. Todo esto no es, en absoluto, algo puramente técnico. La misma separación entre zonas de habitat y de empleo es ideológica; prueba de ello es que para mantenerla se necesitan a menudo medidas específicas por parte del Estado. (Basta pensar que cuidadosamente es reconstruida en el *zoning* de las ciudades nuevas.)

La constitución de la DSE es un fenómeno extremadamente complejo. Es al mismo tiempo pura inscripción de la estructura social, resultado directo de lo económico y también efecto consciente de las prácticas sociales, y del poder de las clases dominantes. La DSE está múltiplemente determinada por la totalidad de instancias del modo de producción: económica, política, ideológica. Es un caso típico de «proceso de reproducción», interviniendo sobre todas las instancias a la vez.

— En principio es posibilidad y determinada en su forma espacial por el estado del sistema de transportes urbanos: desarrollo de los transportes colectivos y del automóvil como mercancía de masas, innovación del ascensor, permitiendo la existencia de edificios enteramente burgueses o enteramente obreros...

— A continuación la DSE es confirmada por un tratamiento diferenciado del planeamiento urbano (equipamientos públicos), consecuencia inmediata de las opciones de clase del Poder. Pero es también al mismo tiempo un efecto de la instancia económica sobre el urbanismo (la sobredeterminación por la renta del suelo).

— La DSE es también conscientemente

deseada: El caso mas típico es la segregación social: Por ejemplo, la llegada de emigrantes de color hace huir a las clases medias blancas.

— Es también objeto de una práctica específicamente política. El urbanismo se convierte en un elemento estratégico del mantenimiento del orden. Este «urbanismo policiaco» es muy claro en el caso de Hausmann, pero también en la práctica del *zoning*.

3. Pero la ciudad como dispositivo material no es sólo la forma de existencia de una estructura social, sino que es también la forma material de respuesta a las contradicciones de esta estructura. Ahora bien, la contradicción fundamental del capitalismo (entre el carácter cada vez más social de la producción y el carácter privado de la apropiación) se concreta en dos problemas no-*dales*:

— La tendencia a la baja de la tasa de ganancia, que traduce a nivel de la puesta en valor del capital el aumento de su composición orgánica, es decir, el peso cada vez mayor de las instalaciones y máquinas con relación a la fuerza de trabajo que las utiliza.

— La contradicción «producción/realización» que expresa la creciente dificultad para realizar en el mercado el valor de los productos de la explotación capitalista.

4. En relación al primer problema, la ciudad, en tanto que aglomeración para producir, se presenta de alguna manera como un «costo de explotación» social, es decir, como una inmensa aglomeración de capital constante particularmente fijo y de capital variable inmensamente exigente (sobre todo en la época actual). En este sentido, el crecimiento urbano precipita la tendencia a la baja de la tasa de ganancia. Sin embargo, para cada capitalista particular, en la medida en que puede considerar la ciudad como un «don» gratuito, su presencia en la ciudad es fuente de economías de inversión particulares, y como se verá de economías en el tiempo de circulación del capital.

Este problema clásico (la divergencia entre los intereses de cada capitalista privado y los del Capital en general) requiere la intervención del Estado, que toma a su cargo una gran parte de los costes. Esta intervención puede hacerse de varias maneras, por ejemplo incluyendo en el presupuesto del Estado ciertos equipamientos que son así sustraídos

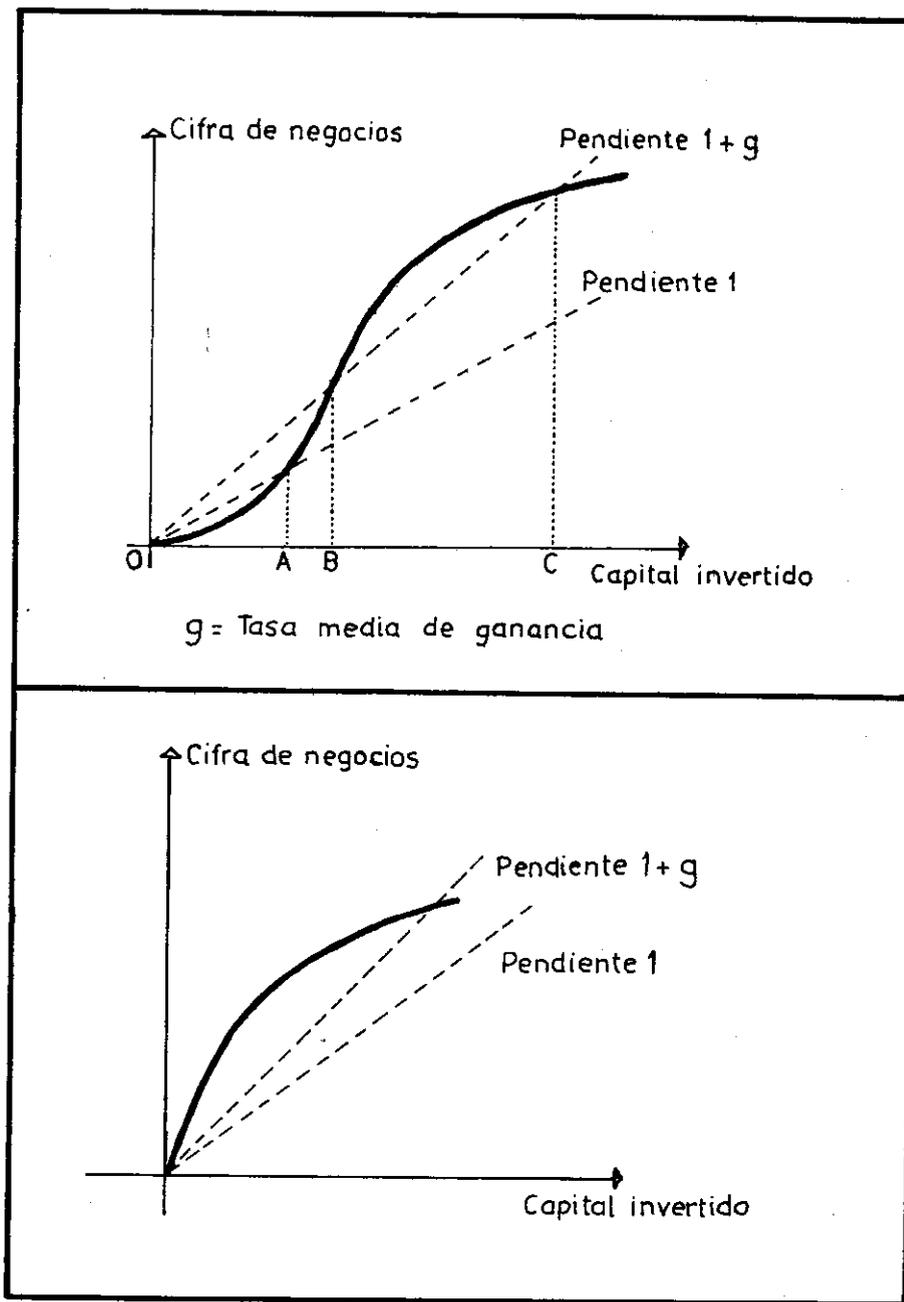
de la circulación mercantil (servicios «gratuitos»), y por la nacionalización, mediante la cual y bajo control del Estado, las sociedades nacionalizadas proporcionan ciertos servicios al precio de coste, es decir, sin recuperar su parte de beneficio, o lo que es lo mismo, funcionando deficitariamente.

5. En relación al segundo problema, la ciudad es por excelencia la forma acabada de una sociedad mercantil: en ella ningún individuo puede subsistir con el producto de su propia actividad: la división del trabajo en la ciudad (y la dependencia del individuo en relación al mercado de bienes y servicios) se hace extrema. De la misma manera que el capital, tras haber sometido formalmente al trabajo, ha revolucionado realmente el proceso de trabajo, igualmente tras haber dominado formalmente (mediante la inversión) el proceso de circulación de las mercancías, el capital lo ha remodelado enteramente, y no ha podido hacerlo sino imponiendo su dominación sobre el conjunto de la vida cotidiana.

No contentándose ya como antes con encontrar en las colonias una salida a sus productos, el capital ha «colonizado la vida cotidiana». En términos urbanísticos esto supone que el aislamiento del individuo en relación a cualquier comunidad independiente del mercado capitalista, ha sido llevado al máximo, y que, en revancha, la «accesibilidad» a los centros de venta de la fuerza de trabajo y de compra de bienes de subsistencia juega ahora un papel capital. El gran conjunto de viviendas (*grand ensemble*) organizado alrededor de una estación de ferrocarril y de un centro comercial no es sino una expresiva caricatura de la nueva situación.

6. Así, de esta manera, se determina una cierta norma de producción y uso de ciertas «casillas» de la división económica y social del espacio; nos referimos a los sectores de habitación. El espectro de los diversos sectores de habitación va desde los sectores de consumo suntuario de los capitalistas, hasta los sectores de reproducción estricta (si es que llega al mínimo) de la fuerza de trabajo menos cualificada, pasando por los sectores de gasto «normativo» de las nuevas clases medias (3). Según nos situemos en una u

(3) Hacemos alusión aquí al papel experimental



otra casilla, domina el aspecto «disminuir el coste de la fuerza de trabajo para aumentar la tasa de ganancia», o bien el aspecto «maximizar el carácter mercantil de las actividades de la vida cotidiana». De un polo al otro se redefine el reparto entre el costo que corresponde al gasto público (*Programme Social de Relogement*, conjunto HLM \*) y el valor (el capital) que se valoriza haciéndose mercancía-vivienda, o mejor dicho mercancía-barrio (operaciones del «sector libre»).

Pero para precisar esta norma de producción es necesario definir exactamente el lugar que ocupa la vivienda en el ciclo del capital social.

## II. LA VIVIENDA CAPITALISTA

1. La vivienda ocupa un lugar importante en el ciclo de rotación del capital, tanto privado como social: la vivienda es una componente decisiva del famoso «consumo social medio» que fija el valor de la fuerza de trabajo tanto en la teoría marxista como en la contabilidad nacional (para comprobarlo basta ver cómo se fija el salario mínimo).

Este carácter decisivo se debe a su peso, reforzado por su carácter indivisible.

En la fase competitiva del capitalismo y sobre todo en la época de la acumulación primitiva, la tendencia iba hacia la reducción drástica del costo de la vivienda por parte del capital; era la época de la habitación-guardada (*logis-tanière*), época que persiste todavía para numerosos trabajadores emigrantes.

2. Pero en la fase actual del capitalismo (fase monopolista), el capital tiene necesi-

y demostrativo que juega el modo de consumo de la pequeña burguesía moderna y asalariada (técnicos y cuadros), papel que es al mismo tiempo económico (fijación por comparación de la norma de consumo obrero) y político-ideológico (ilusión de la unidad y de la continuidad de la jerarquía social percibida en el plano del consumo). Un tal papel supone una muy amplia unidad cualitativa de los modos de habitat, de transporte, etc., unidad que constituye la base material de la hegemonía de las clases dirigentes.

\* HLM: *Habitation a Loyer Modéré* (vivienda de alquiler moderado).

dad de desarrollar la esfera de la circulación de mercancías, en particular en el terreno más estable que existe, es decir, en el terreno de la propia reproducción de la fuerza de trabajo. No vamos a entrar aquí en la discusión de si la elevación de la cantidad (y de algunas «cualidades») de los valores de uso adquiridos en el mercado (en otras épocas podían adquirirse de otra manera distinta de la mercantil) por los trabajadores puede o no interpretarse en términos de «desempobrecimiento». Insistamos simplemente en el hecho de que el desarrollo de la «sociedad de consumo» va acompañado, por una parte, de una elevación de la productividad del trabajo asalariado (que, por tanto, puede ir acompañada de un aumento de la tasa de explotación) y del pillaje de los productos de los países dominados, y que, por otra parte, se materializa esencialmente en la mecanización del trabajo doméstico (que «libera» a la mujer para el trabajo asalariado) y en la privatización de ciertos costes antes inexistentes (transportes domicilio-trabajo).

Así se constituye una nueva norma de consumo obrero que incorpora una gran cantidad de trabajo capitalista, ofreciendo salidas a los productos de la Sección II del aparato productivo, e implicando una planificación del salario (y del pago de los créditos) que encadena todavía más y mejor al trabajador respecto al capital monopolista.

El valor de la fuerza de trabajo ya no es tan sólo un parámetro del proceso de producción, que determina la tasa de ganancia, es también un parámetro del ciclo de circulación, que determina a su vez el volumen de la ganancia.

Más exactamente, la vivienda, que era ya un parámetro táctico del capital variable, se ve estratégicamente investida de la función de polo estructurante del consumo dirigido, en el marco de la colonización de la vida cotidiana. A esta función viene evidentemente a combinársele un papel político: la vivienda debe ser suficientemente compleja para movilizar «tiempo libre» (televisión, aparatos electrodomésticos) y permitir la supresión progresiva de los «espacios libres».

Este tipo de vivienda es «un nuevo valor de uso que requiere un tipo medio de equipamiento grande y bien definido»: automóvil, electrodomésticos, mobiliario, televisión...

3. Existe, pues, una «vivienda social me-

dia» bien definida, que responde a unas funciones precisas que sobrepasan la simple función de abrigo. Sin embargo, la definición de estas necesidades ha precedido durante mucho tiempo y universalmente en general a la aparición de la vivienda en el mercado de forma masiva, porque las condiciones capitalistas de producción hacían imposible su fabricación masiva.

Se trata de un problema de distribución que por intermedio de la tasa de interés se desdobra en un problema de financiación. El Estado, en consecuencia, lo ha tomado a su cargo, porque resultaba indispensable; el Estado ha asumido la producción de un elemento que entra en la reproducción del capital variable, de la misma manera que había asumido la producción de elementos del capital constante (infraestructura). Así se ha constituido el sector social de la vivienda, cuyo carácter transitorio ha sido proclamado en numerosas ocasiones.

4. El análisis precedente, que define la vivienda social media como necesidad autónoma, es válido para la clase obrera y los pequeños «cuellos blancos». Queda un vasto espacio de «capas medias» y de clases dominantes que va a consumir la vivienda como «renta» social. Este es el caso en que la vivienda se presenta propiamente como mercancía, unidad de valor de uso y de valor de cambio, que el capital ha tomado a su cargo como productiva de plusvalía.

Pero, como consecuencia de su papel de integración en la unidad de la formación social, existe una gran unidad del tipo de viviendas de las clases medias (que aseguran el «consumo piloto») y las de la clase obrera integrada burguesamente, y esto incluso en los parajes de las habitaciones-guardia.

Sin embargo, esta unidad está profundamente jerarquizada. Con la vivienda se vende al mismo tiempo un papel social más o menos elevado, pero moldeado sobre el mismo modelo. En consecuencia, la jerarquía se expresa principalmente no en el valor material de la construcción, sino a través de su lugar en el seno de la división social del espacio.

Finalmente, y salvo para una pequeña capa de adinerados, el problema de la solvencia económica sigue sin resolverse enteramente. Entre el sector social y el sector libre, es preciso, pues, intercalar un sector intermedio, el de las primas y los préstamos. Este sector,

que lleva el capital privado, ve su tasa de ganancia bonificada por la intervención del Estado (4).

El lugar en la DSE y el tipo de financiación («libre», es decir, enteramente capitalista, «subvencionada», es decir, con la tasa de ganancia bonificada mediante préstamos del Crédit Foncier, «social», es decir, financiada con fondos del Estado que no exigen la ganancia media) no tienen a priori razones para ser convergentes. Más tarde veremos cómo el operador que logra la adecuación entre el tipo de vivienda y el tipo de barrio es el precio del suelo. Sin embargo, podemos ya observar a este nivel la «redistribución» entre monopolios y Estado bajo forma de «intervención escalonada» de la financiación pública en la construcción. Los «escalones» de la intervención son deslizantes (hacia abajo, por crecimiento relativo de la parte del «sector libre» de la construcción), a medida que el capital monopolista va interviniendo en la promoción inmobiliaria, mediante reajustes en la combinación estado/monopolios/mercado, por ejemplo a nivel de la financiación de infraestructuras, de la recuperación del tributo del suelo, del crédito al comprador, etc. En todos los casos se trata de paliar las formas principales en que se manifiesta la contradicción fundamental: tendencia a la baja de la tasa de ganancia y contradicción «producción/realización».

### III. TRIBUTO DEL SUELO Y DUPLICACION DE LA DIVISION SOCIAL DEL ESPACIO

1. Recordemos brevemente el mecanismo de determinación del precio del suelo (que yo llamo «tributo del suelo»). Este mecanismo presupone:

— La producción capitalista de la vivienda-mercancía.

— La división económica y social capitalista del espacio.

(4) Plusganancia y ganancia media dependen evidentemente del tipo de vivienda y su modo de financiación. Sin embargo, la reglamentación de la «carga límite del suelo» impide en general que los tres sectores de financiación puedan competir en el mercado del suelo.

— La superposición a ésta de un espacio jurídico, el espacio de la propiedad privada (el catastro).

Supongamos, pues, un capitalista dispuesto a recoger una ganancia invirtiendo su capital en la producción de viviendas. Para simplificar supondremos que se trata de un «builder», es decir, promotor y constructor a la vez, y que trata de obtener la «ganancia media» conjunta de la actividad industrial. Nuestro capitalista sabe que en tal lugar de la división social del espacio podrá vender a tal precio. Un obstáculo se presenta: nuestro capitalista no dispone del suelo. Debe, por tanto, entrar en relación jurídica con el propietario del suelo.

La naturaleza del precio del suelo aparece así claramente. Cuando el promotor «compra» el terreno, no adelanta su capital al mismo título que cuando compra materiales de construcción, máquinas, fuerza de trabajo. De hecho, el «capital del suelo» no existe. Lo que compra el promotor es un derecho jurídico, extraeconómico, y lo paga no como una parte de su capital productivo, sino como un adelanto sobre la plusganancia que espera realizar en relación a la ganancia media que se reserva para él mismo. Por esto, el precio del suelo no existe en sí, el precio del suelo es suscitado por la actividad del promotor que hace del suelo un uso determinado.

Resumiendo: el tributo del suelo es la fracción de plusganancia que, por razones diversas, el capital de promoción realiza en la producción capitalista de la vivienda y que el propietario del suelo está en condiciones de apropiarse.

2. ¿Por qué hay plusganancia, exceso del precio de venta de la vivienda (terreno + edificio) sobre su precio de producción? A causa, por una parte, del monopolio de los propietarios del suelo con relación a los que lo usarán: la fuente del tributo son entonces los ingresos de las diversas clases sociales (en consecuencia, en última instancia la fuente del tributo del suelo es el valor producido por el conjunto de los trabajadores). Por otra parte, a causa de la barrera que supone la existencia de la propiedad del suelo para el desarrollo del capitalismo en la producción de viviendas y, por consiguiente, para la industrialización de esta rama, la vivienda es un producto relativamente artesanal que ab-

sorbe una cantidad anormal de trabajo (proporcionalmente, a su vez, una cantidad anormal de plusvalía) en relación al capital invertido.

En los dos casos la existencia de la propiedad del suelo (y, por tanto, del tributo del suelo) se opone a los intereses del capital monopolista; en particular en el segundo caso la propiedad del suelo se opone a la penetración monopolista del sector.

La cuestión sería muy diferente si el capital monopolista fuera (o no llegara a ser) el «propietario inicial» del suelo, cosa que en Francia no ocurre en general. El propietario del suelo recauda un verdadero tributo sobre la producción monopolista del espacio social. Sin embargo, la propiedad del suelo no es sino un derecho jurídico garantizado por un Estado que se halla bajo la hegemonía del capital monopolista. Pero solamente bajo su hegemonía (por decirlo así), es decir, que el derecho no está a la merced de los monopolios, al menos no basta el nivel de sus intereses económico-corporativos; el Estado está a su servicio porque cimenta a su alrededor una alianza con las capas-apoyo: Los propietarios (pequeños y medianos). La eliminación del «obstáculo de la propiedad del suelo» no puede, pues, ser un objetivo estratégico (entonces supondría como objetivo un reajuste completo de la hegemonía capitalista en Francia), sino el resultado de maniobras tácticas donde volvemos a encontrar un reajuste de la relación empresas (monopolistas)/estado/mercado (en la cuestión de los terrenos particularmente).

3. Veamos ahora la modulación espacial del tributo del suelo («tributo diferencial»), es decir, de la plusganancia realizable. Las causas de esta modulación son diversas, pero pueden agruparse en dos casos. Veamos primero las que se refieren a las condiciones predeterminadas por el «terreno», es decir, al espacio material y sobre todo al social ya existentes, de forma exógena a la actividad del promotor. Dejemos a un lado el aspecto material (también determinado socialmente), es decir, los costos para poner el terreno en condiciones de construir, y retengamos tan sólo el lugar que el terreno ocupa en la división económica y social del espacio; en este caso el tributo diferencial exógeno viene determinado por la escala social del barrio, que fija el precio de venta posible de la vi-

vienda (teniendo en cuenta la distribución de los ingresos). A un tipo de barrio, le corresponde un tipo de ingresos de sus habitantes, un tipo de viviendas, una tasa de plusganancia, un precio del suelo en definitiva (5). E inversamente a un precio del suelo le corresponde un tipo de promoción inmobiliaria «rentable».

Si, en consecuencia, suponemos que en principio la DESE constituye un dato para la actividad del promotor «puntual», «competitivo»; es decir, para aquel cuya operación por su amplitud no perturba la «imagen social» del barrio, vemos igualmente que la DESE es el producto del mecanismo del tributo diferencial. Es decir, cuando un sector está ya «marcado» en la DSE por un tipo de vivienda que se construye en él, el precio del suelo, edificado, o sin edificar, sube hasta el nivel del tributo diferencial (TD) suscitado por este tipo de viviendas. Pero al mismo tiempo, el precio del suelo (el tributo exigido) hace imposible cualquier uso del suelo jerárquicamente inferior en la DSE. El mecanismo del tributo diferencial es, pues, el operador económico de la reproducción de la división social del espacio (y generalizando, de la DESE) asegurando la adecuación del rango social de las viviendas producidas al rango social del barrio. La DSE y el TD se determinan y se doblan mutuamente.

A título de operador económico de la reproducción, y únicamente como tal, el tributo diferencial puede ser considerado como causa y no puro efecto de la división social del espacio. Podemos incluso precisar que esto es únicamente cierto para un estadio «competitivo», atomístico, de la producción del espacio social. Este tipo de producción puede considerarse como genealogía o en rigor como fruto de la planificación pública (urbanismo), realizándose la distribución espacial de la actividad de las empresas de promoción inmobiliaria automáticamente según el mercado del suelo.

4. Pero también el precio del suelo está determinado de manera endógena por la ac-

(5) Esto para una coyuntura económica general determinada, es decir, con su tasa de ganancia, volumen de capital disponible, escala de ingresos, con sus condiciones de acceso al crédito, etc.

tividad de los promotores. Desde el punto de vista extensivo, el tributo por m<sup>2</sup> depende evidentemente de la tasa de ganancia, pero también del capital invertido y «apilado» verticalmente; es decir, del coeficiente de ocupación del suelo. Sin embargo no es esto lo que interesa resaltar aquí, sino el hecho de que la intensidad de capital invertido (o reinvertido) en un barrio puede llegar a modificar el propio espacio social y al mismo tiempo las condiciones de valorización de la unidad marginal de capital correspondiente a una vivienda suplementada.

Tomar este hecho en consideración implica que las «nuevas condiciones» son ellas mismas producto de la actividad del agente (o grupo de agentes) que mediante un proceso de producción privado crean el espacio social y las viviendas, es decir, supone que se ha alcanzado a ese nivel la contradicción «social/privado» evocada en la introducción, o sea, que se puede hablar de «producción monopolista del espacio». Precisemos que este proceso puede tener como agentes una sucesión de planificadores (*aménageurs*) jurídicamente distintos. Lo que importa es que los subprocesos dirigidos por esta sucesión de agentes no puedan ser considerados como totalmente autónomos, privados, unos con respecto a otros, es decir, que el nivel de planificación final sea el objetivo buscado desde las primeras intervenciones.

En el caso urbano, hemos visto que la división económica y social del espacio depende de factores objetivos y materiales, tales como el nivel de equipamientos. Quiere esto decir que el tipo de vivienda que se puede construir y vender a un precio depende del nivel de accesibilidad, de las vías y redes diversas, de los servicios residenciales, etc. El caso es el mismo para el sector terciario superior. Si se considera que estos servicios «caen del cielo» (los proporciona gratuitamente el Estado o una operación inmobiliaria vecina y anterior), entonces puede integrarse en los «datos locales» que fijan el TD exógeno.

Pero si hacemos el balance social de la urbanización de un sector, el gasto tanto público como privado juntos, el caso no es el mismo. En primer lugar estarían las grandes inversiones en infraestructura viaria (incluidos los transportes colectivos, etc.) después las redes secundarias (por barrios), a conti-

nuación las redes terciarias por inmueble o conjunto de inmuebles y después la construcción propiamente dicha.

Zona OA: Las grandes inversiones están hechas, pero hay pocos habitantes para pagarlas. Únicamente mediante fondos «presupuestarios» (del Estado) puede ser asumido este nivel de urbanización.

Zona AB: Las viviendas vendidas cubren los gastos, pero a causa de la débil densidad, la inversión no consigue al ganancia normal (media).

Zona BC: El capital privado puede realizar una plusganancia.

Vemos, pues, que toda nueva inversión es tributaria de las anteriores y que en la zona comprendida entre B y C, el tributo del suelo viene determinado por el nivel de capital invertido. Este «tributo diferencial endógeno» aparece entonces como el regulador económico de la producción monopolista del espacio. Es el parámetro decisivo de los reajustes entre los monopolios, el estado y el mercado.

#### IV. LA INTERVENCIÓN PÚBLICA

1. En el estadio competitivo del capitalismo, el espacio social era el producto de una genealogía; la producción de viviendas por las empresas privadas estaba sobredeterminada por el mercado (y en lo que concierne a la localización espacial por el mecanismo del tributo diferencial exógeno). Las infraestructuras que acompañaban a las viviendas eran producidas «gratuitamente» (es decir, a costa de los ingresos netos de la sociedad) por el Estado (Estado en el sentido amplio, es decir, municipalidades, etc.) (6). El crecimiento urbano implicaba bien una «predeterminación implícita» del espacio social (desarrollo en mancha de aceite), o bien una intervención consciente pero limitada del Estado urbanista.

2. Tal liberalismo presentaba graves debilidades. Entre otras señalamos:

(6) Es evidente que la «redistribución» de las cargas de las finanzas públicas (nacional, regional, municipal) es, en sí misma, un aspecto de los reajustes monopolistas. Sin embargo, no entraremos en ello en este artículo.

— La determinación genealógica de la DESE la hacía inadecuada a las formas espaciales por el desarrollo del capital monopolista.

— Conducía a una situación del espacio social preexistente, vista la imposibilidad de desarrollar un «marco» para la actividad cada vez más intensa de la producción privada de los elementos del marco edificado.

— Por otra parte, provocaba una apropiación extracapitalista del tributo del suelo que paralizaba el desarrollo de formas industrializadas de producción del marco edificado (salvo allí donde precisamente era propietario y programador el Estado: v. g. las construcciones escolares).

— Esta apropiación era mucho más «chocante» (7) si tenemos en cuenta que el tributo del suelo se veía incrementado por el mecanismo del tributo endógeno; tributo endógeno producido por la densificación y viabilización del terreno, frutos de la propia ordenación urbanística.

3. Para intentar comprender los ejes de los reajustes entre las funciones de las empresas, el estado y el mercado, partiremos precisamente de la noción de tributo endógeno.

Precisemos de antemano que la propia existencia del tributo del suelo no ha podido ser puesta en cuestión hasta este año, a pesar de las sucesivas ofensivas del capital monopolista (8). Se ha desarrollado, sin embargo,

(7) Noción ideológica basada en el estado de la relación de fuerzas entre «hegemonías» en competencia: la explotación capitalista puede ser considerada como normal mientras que la usura y el tributo, antes normalmente admitidos, son reprobados.

(8) Estas ofensivas se desarrollan primeramente tras el fin del imperio colonial y la constitución de la Quinta República (Informe Bordier para el Cuarto Plan, Proyecto de Ley de orientación del suelo de M. Pisani), después a partir de la crisis social de mayo-junio del 68, que fue seguida de una tentativa de compromiso entre el capital monopolista y las masas asalariadas a costa de la pequeña y mediana burguesía tradicional (proyecto de Ley del Suelo de Chalandon en 1972, durante el gobierno de Chaban-Delmas). Se trataba de obligar a vender a los propietarios sus títulos al Estado lo más rápido y barato posible, bajo la presión de un impuesto sobre el suelo. Sin embargo, las condiciones de la lucha de clases no permitieron una tal inversión del

un accesorio o instrumento táctico, cuyo principal mecanismo es la Zona de Ordenación Diferida (*Zone d'Aménagement Différé*)\*, que permite «congelar» el tributo del suelo en terrenos llamados a ser objeto de una «producción monopolista del espacio social». Este es el primer reajuste entre el Estado y el Mercado que de una manera limitada intenta revisar las prerrogativas de la propiedad privada a favor de las formas monopolistas (9) de desarrollo del espacio social.

Supongamos, pues, el tributo del suelo, que efectivamente se apropia el propietario inicial, bloqueado a un nivel siempre inferior a la plusganancia potencial. En este caso, el nivel de capital necesario para producir el espacio social que requiere un valor de uso (una vivienda, una oficina...) realizable mercantilmente, puede proporcionar bien una plusganancia (zona BC del gráfico), bien una infraganancia (zona AB) e incluso una pérdida a secas (zona OA). Este problema puede verse resuelto mediante dos tipos de solu-

sistema de hegemonía del capital monopolista. Bajo el gobierno Messmer, M. Guichard propuso más modestamente un impuesto estatal sobre el tributo del suelo (tasa de urbanización). La actual ley Gallet no difiere en cuanto al fondo económico, pero se presenta más explícitamente como un nuevo atentado al derecho de propiedad. Se trata de «repartir» el tributo del suelo entre el propietario (privado) del suelo y el propietario (público) del aire.

Este proyecto se complementa, por otra parte, con una maniobra de descentralización de la financiación de las infraestructuras urbanas (y de sus responsabilidades...).

\* El procedimiento ZAD, creado en julio de 1962, da al Estado, y durante un plazo de ocho años, un derecho de prioridad (*preemption*) sobre cualquier transacción de bienes inmuebles. De esta manera un particular que quisiera vender un terreno en un ZAD, debe antes ofrecérselo al Estado a un precio fijado por los tribunales, y únicamente en el caso de que el Estado no lo compta, puede el particular disponer de él. A partir de los ocho años, las colectividades locales se hacen cargo de las ZAD, debiendo durante ese período haber publicado los planes de ocupación del suelo para impedir futuras especulaciones.

(9) Y no «a favor de un puñado de monopolios». Aquí también la noción de «monopolio» se emplea como forma para solucionar la contradicción social/privado. En ningún caso se consideran los «monopolios» como cánceres que se desarrollan sobre la sociedad apoderándose del control del Estado-instrumento («fusión de los monopolios y el Estado»).

ciones (combinables) en el estadio monopolista.

4. Para el caso en que un único planificador, un único promotor, asuma la operación y para las tres posibilidades expuestas, es decir, plusganancia final, infraganancia, o pérdidas, el problema es abordado en los tres sectores de la producción de viviendas con la misma respuesta: *la intervención pública escalonada*.

— En la zona OA, únicamente un organismo público funcionando con fondos del presupuesto nacional puede asumir la operación.

— En la zona AB, una sociedad de economía mixta realizará la operación («bonificación» de la tasa de beneficio del capital privado).

— En la zona BC, un promotor privado (tipo Balkany en Parly II) conseguirá retirar capital y plusganancia de la operación.

5. Pero existe otra forma de combinación concebible, que no es en realidad sino un refinamiento de la anterior, «reparto rentabilizador» (*découpage rentabilisateur*) que consiste en dividir una operación única en procesos de producción diferentes (proceso de trabajo, proceso de valorización del capital).

Supongamos, por ejemplo, que los poderes públicos producen las infraestructuras primaria y secundaria y proporcionan a un promotor un barrio «listo para construir», gratuitamente. El esquema es en este caso:

El promotor puede entonces realizar una plusganancia considerable si el terreno ha sido declarado ZAD (Zona de ordenación diferida) (fue precisamente el alza «chocante» del tributo diferencial endógeno aparentemente provocada por la intervención planificadora del Estado lo que sirvió para justificar el procedimiento de las ZAD). La ganancia puede, por otra parte, ser tan considerable que sería perfectamente posible cubrir con ella los precios de costo de las infraestructuras, e incluso mayor que dichos costos. En ese caso, un organismo público puede vender el terreno que él ha urbanizado según la lógica de los propietarios del suelo y así equilibrar su presupuesto.

6. Vemos que las combinaciones posibles son múltiples y que están gobernadas por el tributo endógeno, pero del conjunto de com-

binaciones que permite un nivel dado de tributo endógeno (él mismo determinado por la coyuntura general y por los rasgos específicos de la operación) varias «doctrinas» de distribución se han sucedido a medida que se desarrollaban las formas monopolistas de producción de la edificación, tanto a nivel del capital-dinero (promotores) como del capital productivo (empresas constructoras).

El espíritu de la Ley de Orientación del Suelo de 1967 preve: a la siguiente distribución:

— El Estado se encarga de realizar con cargo al presupuesto las infraestructuras pesadas (la red de grandes mallas de «equipamientos estructurantes» previsto en el SDAU\*), es decir, las autopistas, los hospitales, la enseñanza secundaria, etc.

— Los municipios toman a su cargo las infraestructuras secundarias y equilibran sus presupuestos (en principio mediante una «tasa de equipamientos» pagada por el promotor). Estos equipamientos son vendidos, pues, a los promotores al «precio de coste» (es decir, sin ganancia).

— Los promotores realizan el resto siguiendo las indicaciones de los Planes de Ocupación del Suelo.

Pero a partir del ministerio Chaladon se ha venido desarrollando otra práctica que prolonga las otras telescópicamente, la práctica de las Zonas de Ordenación Concertada (*Zones d'Aménagement Concerté, ZAC*), procedimiento mediante el cual los grandes promotores privados programan y financian vastos sectores del SDAU, tras una negociación con la Administración.

Desde el punto de vista de la financiación, el paso de la Ley de Orientación del Suelo del 67 a las ZAC viene determinado por la aparición de planificadores (*aménageurs*) privados capaces de alcanzar directamente, con el capital de que disponen, las zonas de tributo endógeno positivo. El mismo reajuste se observa desde el punto de vista urbanístico. En el primer esquema, la iniciativa privada es incapaz de producir el espacio social, que es predeterminado por la instancia política gracias al POS (Plan de Ocupación del Suelo). En el esquema de las ZAC, el propio

\* SDAU: *Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme*.

constructor-planificador programa un nuevo espacio social y lo produce.

7. Pero todo esto forma parte de un problema más general. En efecto, tanto el «reparto rentabilizador» como la «intervención pública escalonada», comprendidas como técnicas de financiación, no son más que un caso particular de la intervención económica del Estado (de la instancia política) en su lucha contra la tendencia a la baja de la tasa de ganancia del capital privado. Esta intervención es más clara en nuestro caso, a causa de la naturaleza de *capital fijo social* que representa el espacio social material (10).

La financiación presupuestaria, la nacionalización de las concesionarias del Estado (*Régies*), las «sociedades de economía mixta», en suma «la socialización de las pérdidas y la privatización de las ganancias» existen en todos los dominios.

Pero para nosotros resultan más interesantes ciertas reflexiones sobre la «programación monopolista de la creación del espacio social». En efecto, es lógico preguntarse por qué en la actualidad, cuando el capital financiero parece poder juntar cualquier masa de capitales por grande que sea, el capital monopolista privado no ha recurrido sistemáticamente a esquemas del tipo Parly II, es decir, a la inversión masiva creando de una vez un espacio completo (zona BC).

La razón es que en realidad la resolución de la contradicción «social/privado» sigue siendo muy parcial. Tanto si se producen para su venta oficinas, viviendas o barrios enteros, en realidad se producen en todos los casos mercancías, se utiliza (gasta) un trabajo particular que para ser válido socialmente debe franquear el salto peligroso de la venta, de la realización mercantil.

La producción del espacio «por un monopolio y para un monopolio» (como el caso de la dársena de Dunkerque producida para y por Usinor) no crea problemas en este sentido. El caso es muy distinto cuando la producción monopolista del espacio corre el riesgo de una validación «atomística». Entre

(10) Véase «L'espace économique de la production de transport. L'intervention publique» (en mi libro *Le Tribut foncier urbain*), en que se desarrolla esta indicación para el caso de los transportes interregionales de mercancías.

el desarrollo «genealógico» en mancha de aceite y la ocupación programada de los grandes conjuntos de H. L. M. dirigidos por un organismo regional tipo Grigny-la-Grande-Borne (11), se sitúan la generalidad de los casos, y en ellos se plantea el problema de la *táctica* de validación social de la producción monopolista del espacio. Problema éste que se plantea tanto en el caso de la Renovación como en la creación de nuevos centros urbanos o de negocios. Por ejemplo, la Renovación Pública puede «relevar» la composición social de un barrio antes de que la Renovación Privada intervenga, con el fin de evitar poner en contacto a capas sociales demasiado distintas. La Administración o las grandes firmas pueden, por ejemplo, ocupar de manera voluntarista los primeros locales de los nuevos centros de negocios y así «validarlos». La creación de un centro comercial regional (prevalidado por el espacio regional preexistente) puede modificar la imagen micro-regional de un barrio y así iniciar su mutación en la división económica y social del

espacio, e incluso validar las inversiones cuya consecuencia esperada sea justamente la mutación del lugar que ocupa el barrio en la división internacional del espacio. (Por ejemplo, la Part-Dieu en Lyon.) En este sentido, aquí también juega, pues, un gran papel la «intervención pública escalonada» y el «reparto» de que hemos hablado.

8. Para terminar (aunque quede mucho por hacer) me gustaría precisar que todos estos reajustes en el interior del triángulo «empresas/estado/mercado» no son sino eso, reajustes. La contradicción «social/privado» permanece presente. Aun en el caso en que una de estas entidades (¿el Estado?) absorbiera a las otras dos bajo la forma de un capitalismo de Estado y un urbanismo totalitario, la ciudad seguiría siendo un poder extranjero y separado por encima de las masas, a quienes seguiría dictando su ley muda. La ciudad no puede llegar a ser libre expansión-creación-satisfacción de las necesidades de la comunidad de sus habitantes hasta que no se convierta en la forma material de existencia de una sociedad de productores libremente asociados. Entonces no será llamada ciudad, porque con la superación de la división económica y social del espacio se superará, al mismo tiempo, la contradicción campo-ciudad.

A. LIPIETZ

Este texto corresponde a la conferencia pronunciada por el autor en el curso de urbanismo organizado durante la pasada primavera por la Comisión de Urbanismo del Colegio de Ingenieros de Caminos en el C. M. Chaminade (Madrid).

Está pendiente la aparición de un libro, editado por el Colegio de Ingenieros de Caminos, que recogerá el contenido completo de dicho curso.

La traducción ha sido realizada por Julio Pozueta.

(11) Aunque aquí tomemos el ejemplo de la vivienda, el caso es el mismo para los otros sectores de la división técnico-económica del espacio. Por ejemplo: el desarrollo en mancha de aceite del Puerto de Marsella comparado al desarrollo programado del Puerto de Fos.