

CAPITULO II
Una versión marxista de la renta del suelo urbano

Alain Lipietz

1985

«A marxist approach to urban ground rent»
Seminaire Internationale de la Rente et de Plannification
Florence. Decembre 1982

Presentación

1. El objetivo de Lipietz es: **demostrar** la utilidad de la teoría de la renta de Marx, superando otros análisis marxistas que se limitan a traspasar la teoría de la renta agrícola al espacio urbano, **criticar** las aproximaciones empiristas y marginalistas y **proponer** un método de estudio de los precios del suelo urbano, como un hecho económico y político, a partir del concepto de **tributo** apropiado por el propietario del suelo en el proceso de producción de la vivienda.

2. El considerar el suelo como soporte, implica el plantearse qué es lo que se produce y qué capital interviene, partiendo de:

— que el espacio construido está marcado por la **División Económica y Social del Espacio (DESE)**, reflejo de la división económica y Social del Trabajo, determinada, deseada y practicada por los agentes urbanos en el modo de producción capitalista que configuran espacialmente el sistema;

— la existencia de especificidades en el **proceso de producción de la vivienda** que lo hace distinto a otros sectores económicos, siendo una de estas especificidades la separación entre el propietario del suelo y el promotor;

— la inserción del **producto-vivienda** en la DESE.

3. Lipietz define el **tributo** del suelo (*) como una fracción de la **sobreganancia** realizada por un capital (promoción) y que puede ser apropiada por el propietario del suelo. El **precio de la vivienda**, determinada por la DESE, es lo que posibilita la obtención de una **sobreganancia** que puede ser apropiada total o parcialmente por la propiedad del suelo en forma de tributo. Lo que lo diferencia de aquellos supuestos para los cuales es el precio del suelo el que determina el precio de la vivienda.

4. Lipietz parte de las formulaciones de Marx y Engels sobre la renta de la tierra y la vivienda, demostrando que la **renta puede incidir en todo el sistema** al apropiarse de una plusvalía producida por el capital e incide directamente en el **sector de la construcción**, tanto en su estructura interna como en sus productos. Finalmente observa la modulación del tributo del suelo a través de las diferentes articulaciones que pueden producirse entre la propiedad del suelo y las prácticas de otros agentes (promotor, usuarios, Estado).

98 5. Las precisiones de Lipietz y su definición del tributo constituyen una síntesis de las tres formas de renta (absoluta, diferencial y de monopolio), lo que puede provocar confusión y al no diferenciarlas limita el análisis de la renta y de sus efectos. Pero la aportación de Lipietz es valiosa al describir una nueva forma de aproximarse a la problemática del suelo urbano, de sus precios y a las prácticas de los agentes urbanos.

(*) También dicho «tributo de la tierra» y «tributo fundiario».

El Caso Francés

99

Este artículo se propone presentar al público internacional los resultados de una investigación que se inició a principios de la década de los setenta en el contexto del Ministerio de la Vivienda (1). En aquel momento, y durante unos veinte años, Francia había experimentado un crecimiento urbano e industrial sin precedentes y la cuestión urbana se había convertido en un tema capital. Como quiera que los instrumentos de la economía dominante estaban resultando inútiles e incluso falsos, se desarrolló una cierta tolerancia para con las teorías no convencionales e incluso marxistas (2).

Hoy en día, la crisis económica ha trasladado la cuestión urbana a un segundo plano en la medida en que se ha hecho acuciante el problema del coste del petróleo. Por otra parte, el problema relativo a la propiedad del suelo urbano conlleva el

(1) Los desarrollos principales de las propuestas presentadas en este artículo pueden ser encontradas en Lipietz, «Le tribut foncier urbain». Ed. Maspéro (1974).

(2) Esta tolerancia distó mucho de ser total. La primera publicación de esta teoría tuvo que ser editada bajo el nombre falso de Juillet. «Sur la rente foncière urbaine». Rev. «La vie urbaine», núm. 4 (1971).

sello de la formación social específica en la que interviene. Por lo tanto, el presente estudio no puede ser trasladado a otros países industrializados sin tomar grandes precauciones. Con él nos proponemos simplemente mostrar hasta qué punto puede ser útil la teoría marxista de la tierra agrícola para la comprensión de las leyes que rigen los precios del suelo urbano, siempre y cuando no se cometa la ingenuidad de aplicarla al pie de la letra (3).

La primera parte está dedicada a la crítica de la visión tradicional, la segunda esboza la teoría de lo que llamaremos el «Tributo del Suelo Urbano»; la tercera analiza las fuentes de este tributo y la cuarta sus variaciones en el espacio y el tiempo.

I. Cuestiones Metodológicas

A. El Empirismo

En la actualidad, existe un planteamiento privilegiado: mirar, comprar, medir. Y se supone que se trata de un planteamiento legítimo. El ordenador facilita la tarea. Se le hace «digerir» una masa de cifras sobre las características de una muestra. Y él extrae una ley: «el precio del suelo es igual al 1/8 del producto del precio de costes del metro cuadrado de superficie por el coeficiente de ocupación del suelo» [Dutailly (1970)].

La esterilidad científica de un método de este tipo, si se considera como el único «positivo», es evidente: porque no nos aporta ninguna explicación, no hace sino reflejar el efecto de condiciones contingentes que se imponen a los mecanismos permanentes, sobre los que no nos proporciona ninguna información. Por lo tanto, no sabemos nada de las condiciones de validez de una ley de este tipo, ni *a fortiori* de los medios para modificarla. Nos proporciona una fotografía, un «reflejo tranquilo del mundo de los fenómenos». Pero nosotros estamos interesados en la esencia. Y para ello, debemos explicar el fenómeno por medio de aquellos **conceptos** coherentes que nos han

(3) Se puede encontrar una aplicación al caso del petróleo en Lipietz (1974), y principalmente en Haussmann (1981).

permitido aclarar otros aspectos de la realidad. Hay que partir, pues, de un marco teórico económico y probar su pertinencia en el terreno estudiado.

B. El Marginalismo

Los teóricos actuales del precio de los suelos urbanos están, evidentemente, impregnados de la «teoría dominante»: la teoría neoclásica. Abordan, pues, el suelo urbano como un «bien en sí», deseable por los consumidores debido a su utilidad.

Dejemos de lado las dificultades de orden matemático introducidas en la teoría general del equilibrio por este bien que, aparte de la cantidad y el precio, hace intervenir una tercera variable: la localización. Interesémonos, sobre todo, en las bases epistemológicas de este planteamiento.

Estos teóricos basan el valor del suelo en la utilidad de disponer de una vivienda en tal o tal lugar, es decir, en realidad a tal o tal distancia del centro. (Ver la presentación que hace P. Merlin en su artículo «Modèles d'urbansation» **cahiers de l'iaurp** (1966).

Dado que el suelo es un bien escaso, puede ser incluido en la teoría llamada de asignación óptima de recursos escasos.

El óptimo a realizar es un óptimo de distribución, puesto que el «stock» es fijo y sólo depende de las «funciones de satisfacción» en la mente de los usuarios. Para Wingo y Mayer, la satisfacción se limita a una economía del coste generalizado del trayecto domicilio-trabajo: débil satisfacción, pero que tiene el mérito de ser medible. Alonso, más prudente, hace depender la satisfacción de la distancia y de la superficie de la parcela, sin precisar la forma de esta función, lo que puede dar cualquier cosa, según las «elasticidades de sustitución». El modelo de Maarek (SEMA) confía a la observación empírica la tarea de precisar los parámetros de esta función, que se supone con forma de monomio.

Estas «teorías» tienen los defectos de la Escuela Marginalista, que en el caso del «óptimo de distribución» se convierten en caricaturas. Están basadas teóricamente en la psicología, considerada como raíz irreductible. Para desarrollar el modelo numérico, hay que suponer, entonces, una psicología singular-

mente productivista (Wingo), o mantenerse en la vaguedad (Alonso) o caer de nuevo en el empirismo (Maarek).

Lo que resulta especialmente molesto es que esta problemática supone, de forma implícita o explícita (Mayer) una separación entre el precio de la construcción y el precio del suelo localizado, como si pudieran combinarse libremente «a la carta».

Sin embargo, el «suelo urbano» nunca se demanda **«por sí mismo»**, sino por la **inserción** que permite, cuando se dispone de él, en la esfera de relaciones económicas y sociales. En una formación social (por ejemplo, la nuestra), esta posibilidad de disponer del suelo se traduce por tal o tal modalidad jurídica (propiedad, alquiler...), modalidad que puede dar lugar a una transacción de tipo mercantil, pero se trata de una **transacción que afecta** (y este es el punto esencial) no al «suelo» abstracto, sino a la **situación particular que confiere, dentro de la esfera económica y social, la disposición jurídica de este suelo**.

Ahora bien, en las formaciones sociales capitalistas, hablar de esta situación particular significa principalmente (pero no sólo) hablar de una situación particular en relación al movimiento general del capital.

De esta forma, nos vemos obligados a abandonar el paraíso de las «funciones de satisfacción» en la mente de los ciudadanos, para anclarnos en el suelo concreto, objeto de la dura competencia entre los capitales que pretenden valorizarse. En concreto estudiaremos el precio del suelo urbano, en la medida en que afecta la **Producción Capitalista de la Vivienda (PCV)**.

Entonces el problema se presenta de la siguiente forma: Entender de qué modo es valorado el acceso al derecho legal del suelo como una condición para la valoración del capital. Ahora bien, este derecho legal está en posesión de los **terranientes**, los cuales están capacitados, por consiguiente, para exigir un «tributo» sobre la circulación de capital. En el caso de la agricultura, las leyes que rigen este tributo fueron analizadas por K. Marx (4), basándose a su vez (aunque también corrigiéndole) en D. Ricardo.

Podemos aplicar este análisis al estudio del problema

(4) Se pueden encontrar estos análisis en **El capital**, libro III, y **Teoría de la Plusvalía** (acerca de Ricardo). Marx murió sin que ninguno de estos dos libros pasara de ser un borrador y hay en ellos numerosas contradicciones.

del suelo urbano, recordando que no pretendemos limitarnos a una transposición del análisis (que, además, el autor se limitó a esbozar someramente).

II. Por una Teoría del Tributo del Suelo

Estudiar el precio del suelo como Tributo extraído por la Propiedad del suelo, en el proceso de producción capitalista y en la circulación del capital, supone que en primer lugar se ha de responder a dos preguntas: ¿qué se produce?, ¿qué capital se reproduce? Parece evidente; sin embargo, numerosos marxistas han dudado al plantearse la falsa pregunta: «¿dónde está la renta?» En cuanto a nosotros, mantengamos el principio de: partir de la producción.

Pero, por desgracia, las cosas no son tan sencillas. ¿Qué se produce, cuándo se produce una vivienda? ¿Un techo para albergarse? No sólo es eso...

A. El marco construido como producto

De igual forma que el trigo de los campos de Marx y Ricardo era un producto simple, que satisfacía una necesidad social precisa, con modulaciones cualitativas poco importantes y tan sólo susceptible de variación según su **rendimiento** por hectárea y según su **coste** de transporte, la dialéctica del producto y la necesidad, y las múltiples articulaciones de las «instancias» deben formar parte de la consideración de los «productos» que surgen del suelo urbano.

En primer lugar, el suelo sólo es «urbano» en tanto que es soporte de la Sociedad Urbana, que es el «Marco de vida» dominante en el modo de producción capitalista.

Una aglomeración es una estructura rígida y constreñida; no es una organización funcional, sino la manifestación espacial del modo de producción en el contexto de una formación social históricamente determinada. De la misma forma que la «Sociedad civil» del capitalismo supone inmediatamente un enfrentamiento antagónico entre las clases sociales, la aglomeración urbana es una manifestación de la División Económica y Social del Espacio (DESE).

1. La División Económica y Social del Espacio

La División Económica y Social del Espacio es el efecto espacial en la actividad de los agentes y en su modo de vida, de la **totalidad de la estructura de la formación social** (con su pasado). En ella encontraremos reflejadas todas las instancias (económica, política, ideológica) y, por lo tanto, no cabe reducirla a un modelo económico y mecánico. Sin embargo, la realidad de su propia presencia en las prácticas urbanas contribuye en gran manera a la conservación de la formación social, al tiempo que exacerba sus contradicciones. Concretamente, «el valor del desplazamiento casa-trabajo» no será la variable que rijan la modulación del precio del suelo, sino que, por el contrario, lo será la **ubicación** en la DESE que es un determinante muchísimo más complejo. La División Económica del Trabajo que domina en las fuerzas productivas y en las relaciones de producción, se repite en la División Económica del Espacio (DEE) a través de la distribución en el espacio de fábricas, oficinas, viviendas. La División Social del trabajo que domina las relaciones sociales de producción, se repite en la División Social del Espacio (DSE): aquí los patronos, ahí los ingenieros, allá los obreros.

La constitución de la DSE es un fenómeno muy complejo. En primera instancia es **posibilitada** y determinada en su forma espacial por las condiciones del sistema de transporte urbano. Para ser luego **confirmada** por el tratamiento diferenciado del que es objeto por parte de la administración urbana (equipamientos públicos), siendo esto último una consecuencia inmediata de las preferencias de la clase dominante. Pero también existe un «feedback» de los aspectos urbanos sobre los económicos: los barrios ricos sólo admiten edificios de «standing» y el «consumo público del Espacio» sólo puede darse en suelos más baratos. La División Social del Espacio es **deseada** conscientemente: el caso más típico es el de la segregación racial, la llegada de trabajadores negros provoca la mudanza de la clase media blanca que vive en el barrio. La DSE también es objeto de una **práctica política específica** y la planificación urbana se convierte en un elemento estratégico en el mantenimiento del orden: este «urbanismo policial» es patente en el París de Haussmann. Por último, la DSE es confirmada legal y administrativamente por medio de la «zonificación» de las decisiones.

Todos estos comentarios no pretenden constituir la noción

teórica de la División Económica y Social del Espacio, sino que se trata más bien de lanzar un número suficiente de piedras en el estanque que refleja la pacífica imagen de una ciudad irradiada, habitada por ciudadanos de retribuciones similares que evalúan con sensatez la intercambiabilidad de su precioso tiempo y dinero. Por detrás del «mapa de precios del suelo» tenemos que leer el mapa geológico de los usos económicos y sociales del suelo urbano.

En el interior y alrededor de la ciudad tenemos, pues, a una serie de usuarios clasificados en un orden decreciente de capacidad para pagar su ubicación: el terciario superior (bancos y negocios de alto nivel), viviendas (clasificadas en función de la remuneración de sus usuarios), industria y, por último, agricultura. Esta clasificación vuelve a articularse con la realidad de la disposición geográfica «ya dada» por numerosos determinantes.

Y ¿qué hay que decir del uso público del espacio urbano? En este apartado es donde vamos a tener que abordar las condiciones de producción concretas del entorno construido: por una parte hay que considerar al capitalista privado que usa el suelo para producir bienes (viviendas) o para valorizar su capital (una fábrica o una tienda); y por otra parte, cuando el Poder Político, cuya función consiste en asegurar el mantenimiento de la cohesión social, interviene creando las condiciones generales de reproducción social, es decir, construyendo las carreteras y los edificios públicos necesarios. En cualquier área en la que éste opere, el tributo del suelo urbano que se deberá pagar no vendrá determinado de un modo endógeno por su propia actividad, sino que sólo lo será por el uso predominante en aquella área en particular.

Por lo tanto, vamos a sostener que el uso público del suelo no crea una forma específica de tributo del suelo urbano distinta de la provocada por el uso privado que éste induce. Si dejamos a un lado de momento el caso especial del uso terciario superior, que si bien es dominante es menos importante, nos volvemos a encontrar con el problema del uso del suelo para la Producción de Viviendas que es el elemento principal del entorno construido.

2. El Producto-Vivienda: Una mercancía especial

Podemos analizar una mercancía de dos formas distintas: como una necesidad a satisfacer y como un producto a ser vendido. La línea de razonamientos que parte de las necesidades es inadecuada, peligrosa e incluso mistificante en una formación social que se rige por el Modo de Producción Capitalista, en el que la finalidad de la producción consiste en la acumulación de capital. Esta acumulación, ciertamente, está sujeta a su factibilidad: para que algo tenga un valor de cambio, debe tener también un valor de uso. Pero es el capital quien impone, de entre toda la gama de necesidades y deseos a satisfacer, aquellos que le producen beneficio.

Sin embargo, no podemos pensar en la vivienda como en una mercancía cualquiera por dos motivos:

— La vivienda, aun cuando sea reducida a un simple cubículo habitación, es un elemento indispensable para la reproducción de la fuerza de trabajo y, por lo tanto, ello afecta a su valor como mercancía.

— La vivienda privada es el «polo estructurador» de consumo en el marco de la sociedad urbana capitalista. Alrededor de la vivienda y a través de ella se organiza y se modula el «consumo familiar» que regula la tasa de crecimiento de los esquemas de la reproducción ampliada. A través del tipo medio de vivienda, más que a través de los mitos de la Escuela elemental, se impone a las clases antagónicas la creencia de una homogeneidad social en la «Sociedad Civil».

Después de la Segunda Guerra Mundial y en todos los países industrializados, este aspecto del rol de la vivienda se hizo crucial en la medida en que se ha generalizado el «esquema de la acumulación intensiva». Este esquema se basaba en unas ganancias de productividad muy rápidas y en un consumo de masas (automóviles, electrodomésticos) (5).

(5) En la década de los setenta, algunos teóricos franceses [e. g. Aglietta (1979), Coriat (1979), Lipietz (1979)] destacaron la especificidad de este régimen de acumulación y lo llamaron «fordismo» (siguiendo una antigua intuición de Gramsci). El rol de la vivienda en el fordismo francés de postguerra es muy peculiar: aún cuando el nuevo estándar de la vivienda era necesario para el desarrollo del fordismo, la propia construcción de viviendas estuvo en un tris

Por este motivo la vivienda-cubículo, que era una característica de la acumulación primitiva, ha sido substituida progresivamente desde principios de siglo (y en Francia, en su mayor parte, a partir de la Segunda Guerra Mundial) por un modelo de vivienda homogéneo, ligeramente variable en sus características técnicas (distribución, servicios), pero con muy poca variación de su coste de construcción por metro cuadrado. Siendo una mercancía con un precio de producción relativamente invariable, se ofrece al conjunto de clases sociales con un poder adquisitivo que varía de 1 a 10.

Relacionemos, pues, estos dos resultados:

— La División Económica y Social del Espacio es un dato que no puede ser sometido exclusivamente a consideraciones económicas. En cambio, puede ser considerado como un **dato** para la práctica urbanística que, no obstante, contribuye a modificación. En lo referente a la vivienda, la DESE está diferenciada geográficamente según grupos económicos.

— La producción de viviendas proporciona un producto homogéneo «físicamente», en tanto que edificio, a una demanda que está marcadamente diferenciada en grupos con capacidad adquisitiva distinta.

Por lo tanto, lo que se vende no es un bien construido, sino un bien-vivienda, es decir, un edificio ubicado de forma específica en la DESE.

Es en este desfase entre lo que se produce y lo que se vende donde, más adelante, encontraremos uno de los distintos orígenes del Tributo del Suelo Urbano. Pero primero tenemos que tratar la cuestión de: ¿Quién (qué capital) produce la vivienda y de qué modo?

B. Producción Capitalista de la Vivienda (PCV)

¿Quién produce entorno construido y, en concreto, vivienda?

Esta pregunta, de una considerable ambigüedad, ha originado numerosas confusiones y malentendidos. Por lo tanto, va-

de caer en la tendencia de la productividad que surgió pareja con el proceso de producción. La articulación de la industria del automóvil y de la construcción están explicadas por Lafont, Leborgne, Lipietz (1980).

mos a subrayar enérgicamente este hecho obvio: el entorno construido es el producto de las empresas constructoras, al igual que los coches son producidos por las fábricas de coches o que los armamentos son producidos por firmas de producción de armas. Hay que añadir que en Francia todas las empresas constructoras son privadas. Por lo tanto, y al menos de modo formal, el entorno construido en Francia es producido por completo bajo condiciones capitalistas.

Sin embargo, existe una diferencia importante con otros productos del capital: Generalmente, en Francia, el dinero-capital que se pretende convertir por medio del proceso de producción en una mercancía, sea ésta una casa o una carretera, inicialmente no se encuentra en manos del empresario capitalista. Esta capital está en manos de los «promotores».

Ello trae a colación la distinción básica establecida por C. Bettelheim (1975) entre «propiedad» y «posesión».

Es sabido que el proceso de producción capitalista es la conjunción de dos procesos: un proceso de trabajo (movilización de fuerzas productivas: medios de trabajo y fuerza de trabajo humana, para la producción concreta de valores de uso) y un proceso de valorización (inversión de capital con el objetivo de acrecentarlo por medio de la extracción de plusvalía). Hablamos de **posesión** para referirnos a la relación que mantiene el agente que domina el **proceso de trabajo** con la unidad de producción, agente que «pone en movimiento las fuerzas productivas». Y hablamos de **propiedad** para referirnos al agente que domina el **proceso de valorización**, el que tiene poder para dirigir el trabajo a una actividad en concreto y para disponer del producto resultante.

En el modo de producción capitalista, en el que el proceso de valorización domina e informa el proceso de trabajo, el agente que domina el proceso de valorización, domina también el proceso de producción; por lo tanto, él es el verdadero propietario real, aun cuando no sea el propietario jurídico (como es en el caso del promotor que usa un crédito).

En las condiciones actuales de Producción Capitalista de la Vivienda en Francia hay una separación entre la propiedad del capital que circula productivamente en la PCV, al que llamaremos «Capital de promoción», y la posesión del capital en el proceso de producción que está en manos de las empresas constructoras. Ello tiene dos razones:

— La falta de solvencia del comprador: que hace necesario que un prefinanciador adelante el capital-dinero al **contratista** para luego transferir la mercancía-vivienda a un capitalista (que puede ser el mismo) que hará las funciones de acreedor frente al usuario.

— Y, de un modo especial, los problemas de la propiedad del suelo.

En Francia la propiedad del suelo está, después de la Revolución de 1789, diseminada por todos los grupos sociales. Una de las condiciones de la Producción de Vivienda escapa al ámbito de los capitalistas constructores. No hay capital que pueda producirlo porque el «suelo para la construcción» no es un producto, sino la inscripción en el espacio de numerosas relaciones sociales. Por otra parte, tal como lo han demostrado muchos estudios sociológicos, los propietarios de la tierra, los que disponen de ella legalmente, generalmente no están dispuestos a deshacerse de ella, independientemente de las ventajas económicas que puedan obtener a cambio. La obtención de un solar disponible es algo que, normalmente, escapa al ámbito del contratista de obras.

Por lo tanto, la producción de viviendas no consiste sólo en la inversión de un capital en la producción de edificios, sino que consiste en «montar una operación de promoción» en la que el capital circula subordinado a la propiedad de los **maitres d'ouvrage** (promotores), y a través de la posesión de los **maitres d'oeuvre** (constructores).

El rol del promotor consiste en adelantar el dinero para «comprar» el derecho a construir al propietario de la tierra, adelantar el capital circulante que se pone a disposición del constructor y pagar el capital fijo (usado en la operación), gestionar el «stock» de viviendas hasta su venta final. Este es el ciclo de rotación del capital de promoción. De ahí resulta que la firma constructora aparece como una «sub-contratista» de una empresa formal: el promotor. La necesidad de liberar en cada ocasión una porción de terreno para reemprender el ciclo de producción del capital de construcción y de encontrar un socio para cada ocasión, hace que la firma constructora limite el uso del capital fijo al no estar segura de su capacidad de pagarlo regularmente. Al mismo tiempo, la empresa constructora tratará

de elevar la parte de capital circulante (especialmente los salarios), puesto que es adelantada por el promotor.

Estos son los motivos de que la composición orgánica del capital en la industria de la construcción sea más débil que en otras industrias de otras ramas. Ahora bien, la teoría marxista del valor demuestra que, en estos casos, se produce una plusvalía ligeramente superior (en comparación con el capital involucrado) a la de otras ramas.

Por lo que respecta a los «capitales de promoción», constituyen un sistema bastante complejo [Topalov (1970)] que no estudiaremos aquí, puesto que este sistema varía excesivamente de un país a otro y de una época a otra. En ellos se combinan capitales de orígenes y magnitudes muy distintos y que obedecen a distintas lógicas, así como ayudas públicas y préstamos destinados a contener las dificultades de acceso de las familias a las viviendas.

Pero ya sabemos lo suficiente para entrar en el meollo de la cuestión.

110 C. El surgimiento del Tributo del suelo

Sea un capitalista que intenta obtener una ganancia invirtiendo su capital en la producción de viviendas. Para simplificar, admitamos que se trata de un «builder», a la vez promotor y empresario-constructor y que intenta conseguir una «ganancia media» determinada por el conjunto de la actividad industrial. Sabe que en tal lugar de la División social del espacio podrá vender a tal precio. Pero existe un obstáculo para la operación: no dispone del suelo y tiene que entrar en relación **jurídica** con el propietario del suelo.

Las diferencias con el granjero de Marx saltan a la vista desde el momento en que la cuestión se plantea en estos términos, y con ellas el origen de los errores de Alquier y de numerosos economistas marxistas.

— Mientras que el proceso de producción del trigo se reproduce de año en año con una regularidad ancestral, la producción de la vivienda dura varios meses, y no se reproducirá más sobre el mismo terreno ¡antes de muchos años! La forma del tributo del suelo no es, pues, una renta anual, como en el caso de la agricultura, sino una **transacción** definitiva: la venta

del terreno. La forma «precio del suelo urbano» no es, pues, a diferencia del suelo agrícola, la capitalización de la forma-renta, sino que **es** el propio tributo del suelo, es la forma que **revela** la relación social entre el propietario y el promotor (el trueque del derecho de disposición del suelo a cambio de una parte de la ganancia), al tiempo que la **esconde** bajo la apariencia de la compra-venta de un bien económico (6).

— Mientras es fácil medir (con una balanza) la diferencia **cuantitativa** de las cosechas en diferentes terrenos (con igual capital invertido), la diferencia entre dos viviendas producidas en dos puntos diferentes de la DSE es **cualitativa**. De ello resulta que la diferencia entre las «productividades» según los terrenos no es de origen puramente «físico-económico», sino que depende también del precio de venta de las viviendas asignadas a los diferentes puntos de la DSE (recordemos que ésta es un efecto de la **totalidad** de la formación social) a causa del funcionamiento del Sistema de promoción inmobiliaria.

Ahora aparece con mayor claridad la naturaleza del precio del suelo. Cuando el promotor «compra» el terreno, no avanza su capital de igual forma que cuando compra materiales, máquinas, fuerza de trabajo. De hecho, el «capital del suelo» no existe. Lo que el promotor compra es el derecho jurídico, extra-económico, y lo paga no sobre una parte de su capital productivo, sino como un **avance** de la **sobreganancia** que espera realizar en relación a la ganancia media que se reserva. Por esta razón, el precio del suelo no existe en sí mismo, sino que es **suscitado** por la actividad del promotor que da al suelo un uso determinado. Y este se desdobra en varios años.

Resumamos: el Tributo del Suelo **es la fracción de la sobreganancia que, por razones diversas, realiza el capital de promoción en la producción capitalista de la vivienda y de la que puede apropiarse el propietario del suelo:**

Y «puede hacerlo», porque toda la habilidad del promotor consiste en hacer que el propietario inicial ignore las potencialidades de su terreno.

(6) Esta singularidad de una parte del excedente-producto que aparece como un elemento de los costes de producción ha llegado a confundir incluso a P. Sraffa (1960). De ahí las inconsistencias observadas de algunos estudiosos de la renta, en este capítulo. Para un análisis de estas inconsistencias, ver Lipietz (1980).

Queda por saber por qué existe sobreganancia, globalmente, en la producción capitalista de la vivienda y lo que modula esta sobreganancia (o sea, el Tributo del suelo), de terreno en terreno y de año en año.

III. El Origen del Tributo del Suelo

Por qué hay sobreganancia y cómo se modula: los economistas no plantean, en general, la cuestión en estos términos, y Marx tampoco, al igual que los marginalistas. Y de hecho, veremos que la pregunta es bastante formal. Procedemos de esta forma, para desmarcarnos de las opiniones muy extendidas, pero que nos parecen falsas, y para hacer aparecer dos grupos distintos de conceptos.

A. La estructura del Tributo del Suelo, según Marx, Engels y los marginalistas

1. La posición de Marx y Engels

Marx distingue dos rentas:

— la que se da entre un terreno y el peor terreno cultivado: se trata de la sobreganancia realizada por las explotaciones que utilizan terrenos más fértiles o mejor situados; o la diferencia de sobreganancia por hectárea según la distribución desigual de los capitales en los terrenos. Se trata de la **renta diferencial (R.D.)**, que no se debe a la existencia de la propiedad, de la tierra, pero de la que ésta puede apropiarse;

— la que se extrae incluso del peor terreno como mero tributo impuesto) de la propiedad de la tierra **sobre** el capital. Se trata de la **renta absoluta (R.A.)**.

La renta total pagada por un terreno cualquiera, es, pues, de la forma:

$$R.T. = R.A. + \epsilon R.D.$$

Luego, Marx plantea la pregunta:

«¿La renta absoluta forma parte del precio como un impuesto percibido, no por el Estado sino por la propiedad de la

tierra, es decir, como un elemento independiente de su valor?» Evidentemente, los límites de la renta los fijan las condiciones económicas (competencia, demanda solvente). Pero, ¿cuál es su origen? ¿Quién paga la renta? ¿Dónde se produce el valor, la parte de plusvalía, que se paga a la propiedad de la tierra?

Marx empieza señalando que la renta puede ser compatible con la teoría del valor, por ejemplo: el trigo puede ser vendido de hecho a su valor, pagando ganancia y renta al mismo tiempo. Es posible siempre y cuando la plusvalía generada por los trabajadores asalariados en la **agricultura** excede en cantidad suficiente para asegurar la ganancia media de los capitalistas agrícolas. Sabemos que, en otras ramas, cuando esto sucede, la tasa de ganancia se equilibra por la afluencia de nuevos capitalistas que compiten entre sí. Por lo tanto, los precios relativos no están regulados por el valor de cambio, sino por un sistema que es una «transformación» del sistema de valores, el de los «precios de producción» (7). En este caso, la propiedad del suelo impide el funcionamiento de este mecanismo y el excedente sobre la ganancia media es destinado al pago de la renta. En consecuencia, tenemos:

{ Valor > precio de producción } Existe una sobreganancia
{ Existencia de propiedad de la tierra } que se transforma en renta

Este razonamiento es una ordenación lógica que define los límites de la renta de la tierra en el marco de la teoría del valor trabajo. No es ni el orden real ni el genealógico de la aparición de la renta de la tierra. Marx hizo enseguida una trasposición de términos (p. 146): «Como consecuencia del obstáculo causado

(7) Se ha discutido mucho sobre los resultados de esta transformación porque las soluciones estándar del problema (Seton-Okishic-Morishima) presentaba algunos resultados paradójicos. Un examen más detallado de esta solución estándar, junto con el descubrimiento de otra solución por Dumenil, Foley y Lipietz dejó en claro lo siguiente (ver Lipietz, 1982): Todo depende de la definición que se adopta para el valor de la fuerza de trabajo. Si es el «valor de las mercancías compradas con el salario», entonces el valor de las mercancías compradas por medio de las ganancias iguala la plusvalía total.

En cambio, si tomamos el valor de la fuerza trabajo convirtiéndola en la parte del valor añadido que se asigna a los salarios, entonces la suma de las plusvalías es igual a las sumas de las ganancias. (Estas sumas se refieren sólo al producto neto.) Este último teorema puede ser extendido al caso del capital fijo y la renta en Lipietz (1979B).

por la propiedad de la tierra, el precio de mercado debería elevarse lo suficiente para permitir que la tierra pagara un incremento sobre el precio de producción, es decir, una renta. Pero, de acuerdo con la hipótesis y en la medida en que el valor de los bienes producidos por el capital agrícola es superior a su precio de producción, esta renta, excepto en un caso que hablaremos más adelante, está compuesto por el incremento total o parcial del valor sobre el precio de producción.»

Resumiendo, esto nos viene al hilo. En el área agrícola, en la que es necesario pagar una renta, el valor está por encima del precio de producción. En realidad, la propiedad de la tierra ha jugado en la agricultura un papel claramente restrictivo de la acumulación del capital, imponiendo, por consiguiente, y de un modo «tecnológico» un incremento de valor-trabajo sobre el precio de producción.

Pero no tiene por qué ser necesariamente así (pensamos en la renta de los países petrolíferos). Marx lo sabe bien y considera otra fuente de la renta de la tierra: la ganancia obtenida en la venta de un bien cuyo precio es fijado como «precio de monopolio», que no es determinado ni por el precio de producción, ni por el valor, sino por la demanda y la capacidad de pagar del comprador. Lo que esto significa es que el monopolio en la tierra se refleja en la escasez transitoria de una mercancía (trigo, vivienda), que al elevar el «coste de vida», fuerza a los industriales a subsidiar a la nobleza por medio de los salarios de los trabajadores. Esta es la batalla entre laboristas y conservadores en lo relativo al monopolio del trigo.

Y, en lo relativo a la vivienda, Marx dedica sólo una frase a este tema al referirse a la «absoluta predominancia de la renta de monopolio». Engels, por su parte (1969), dice con énfasis: la renta de la que se apropian los dueños de viviendas (además de la amortización y los beneficios de construcción) es «un fraude»; y «tan pronto como una cierta cantidad de fraudes se hacen habituales en cualquier sitio, acaban por inducir a largo plazo un incremento salarial como compensación». Se trata, entonces, de la renta de monopolio de Marx.

2. Una crítica a la postura de Marx y Engels

Primero, nos gustaría poner en duda la estructura del «R.A. + ε R.D.», puesto que no basta para explicar las fuentes de la renta absoluta. El mismo problema afecta también a la renta diferencial.

Es sabido que la teoría de Marx sostiene que el precio de mercado oscila alrededor del precio de producción (precio de coste + ganancia media) obtenido en unas condiciones sociales medias de producción. Ahora bien, la teoría del tributo diferencial supone que el precio del mercado tiene como base el precio de producción impuesto por las **peores** condiciones de producción para el trigo. De modo que la suma de las ganancias y rentas diferenciales en la producción total de trigo excede el producto del «capital involucrado total x tasa media de ganancia». En cualquier caso, e incluso sin la renta absoluta, es necesario prever una sobreganancia total (en relación con el precio de producción) obtenida en la venta del trigo, para pagar las rentas diferenciales del suelo.

En primer lugar nos vemos inclinados a formular una pregunta: «¿Cuál es la fuente de la sobreganancia que paga la renta urbana?» (y de un modo más general el tributo), es decir: ¿De dónde sale el excedente de valor introducido para la realización de producción «ligadas al suelo»? Y luego: ¿Qué es lo que hace que la ganancia por acre sea diferente en un lugar o en otro?

Por lo tanto, la estructura del precio no es:

$$R.T. = R.A. + \epsilon R.D.$$

sino:

$$R.T. = R.A. \pm \epsilon R.D.$$

al **no** ser la «renta absoluta» la renta (o el tributo) del peor terreno, sino la del terreno medio, el **precio regulador** queda determinado sumando: coste + ganancia media + tributo medio, dado que el «tributo diferencial» no es más que una diferenciación del tributo.

Claro está que se sigue sin resolver el problema del tributo medio al igual que el problema de la «renta absoluta» en Marx. Aquí está la segunda crítica que se le puede plantear a Marx. Si el tributo debe ser pagado con la plusvalía «no igualada» por la competencia de capitales (dada la existencia de la propiedad

de la tierra), esta plusvalía podría haber sido producida tanto en esta rama (si el valor \geq coste \pm ganancia media) o fuera de ella (si el valor $<$ coste \pm ganancia media). Por lo tanto, la distinción entre «renta absoluta» en el sentido en que lo usa Marx y «renta de monopolio» es prácticamente irrelevante (8), tal como podemos ver al computar el precio regulador por el algoritmo de transformación sin variación de la tasa de ganancia y del tributo por acre [Lipietz (1979B)]. En cualquier caso, tendremos: «suma de las ganancias + suma de las rentas: suma de las plusvalías», pero la plusvalía no huele, ni sabe a nada y no cabe el decir: «Este tributo de la producción inmobiliaria procede de la producción inmobiliaria.» Sin embargo, aquí está el problema de producir esta parte de plusvalía y destinarla a la propiedad de la tierra: a esto es a lo que nosotros llamamos las **fuentes** del tributo.

(8) Sin embargo, la palabra «monopolio» aparece profusamente en los textos de Marx sobre la renta (ver *El capital*, vol. VIII).

116

— La propiedad de la tierra como una relación social, es desde el principio un «monopolio en determinadas partes de la tierra» (p. 8), al igual que la clase capitalista podría ser definida como un monopolio de los medios de producción. Por lo tanto, cualquier renta del suelo es una renta de monopolio.

— Incluso en el caso en que «la renta absoluta + la ganancia capitalista \geq a la plusvalía», el valor del producto no viene definido sólo por la condición de producción capitalista, sino también por una negociación del precio entre el usuario que quiere y puede pagar por un terreno, y el propietario de la tierra, capacitado para exigir un tributo o prohibir el uso del terreno, al no haber una competición de capitales capaz de levantar esta barrera.

De modo que el precio es también un precio de monopolio, como lo admite Marx (p. 146): «Pero, en el caso de que la renta absoluta sea igual a la totalidad o sólo una parte del excedente (de valor en el precio de producción), el precio del producto agrícola será un precio de monopolio, puesto que estará por encima del precio de producción». Por otra parte, «aunque la propiedad del suelo sea capaz de colocar el precio por encima del precio de producción, no es él, sino las condiciones de mercado las que definirán hasta qué punto el precio de mercado se acercará al valor y evitará el precio de producción».

De modo que la existencia de la propiedad del suelo es la causa de la renta, pero no el determinante de su magnitud. La cantidad «valor menos precio de producción» no tiene la menor relevancia. En Marx no existe diferencia entre «renta absoluta» y «renta de monopolio», ni como concepto, ni como mecanismo práctico. La única diferencia perceptible es a nivel de contabilidad nacional. Pero hay una idea en esta distinción que retomaremos como «tributo a la Marx».

La tarea ahora consiste en crear dos grupos de conceptos:

— las **fuentes de tributo**, es decir, el conjunto de relaciones sociales existentes entre el capital «invertido en la construcción» (o la agricultura o cualquier otra actividad relacionada con el uso del suelo) y la propiedad de la tierra, relaciones sociales expresadas y enmascaradas por distintas formas (precio del terreno, renta) del tributo de la tierra;

— los conceptos de **modulación** del tributo a través de la **articulación** de estas relaciones con otras relaciones o prácticas de los promotores usuarios, del Estado, etc., articulaciones que darán lugar a varios **tipos** de diferenciación de tributo que serán designados por el término de **tributo diferencial**.

3. La posición de los marginalistas

Resulta curioso observar que la escuela marginalista admite de forma implícita una estructuración del precio del suelo parecida a la de Marx, lo que provoca un entusiasmo, en nuestra opinión excesivo, de Alquier, por la tesis de Mayer:

117

— Se conoce el radio R de la ciudad, determinado por su densidad y su población.

— De la «función de satisfacción» de los habitantes se hace derivar una ecuación diferencial que expresa en todos los puntos la variación infinitesimal que están dispuestos a pagar para aproximarse al centro, es decir, de alguna forma... el tributo diferencial de situación a una distancia r del centro.

— Hay que resolver, pues, el problema diferencial de Dirichlet, es decir, tenemos que conocer el precio del suelo en la periferia, P_R . Tenemos, por tanto, una estructura parecida a la de Marx:

$$P_r = P_R + \int_R^r \frac{dP}{dx} dx$$

Esta estructura métrica puede compararse a la de una isla volcánica (la imagen es de Mayer): por encima de un nivel (exógeno) en base a su periferia, la altitud de la isla se eleva regularmente hacia el centro según las leyes propias del equilibrio de los suelos en pendiente.

En cuanto al precio del suelo en la periferia, su estimación varía según los autores:

$P_R = 0$, posición manifiestamente poco realista de Maarek (SEMA), que construye la ciudad en un desierto de arena;

P.R. = a (precio del suelo agrícola). Esta es la posición de Alonso y también la de Adam Smith, que Marx adopta sin examinarla en «El Capital» (dado que el uso dominante del suelo es el agrícola, el tributo absoluto de la vivienda es el tributo total agrícola periurbano), y a la que se suma Alquiler

$$P.R. \begin{cases} a + b + c + d \text{ (en el interior de la ciudad)} \\ a + b \text{ (en el exterior)} \end{cases}$$

Esta es la propuesta de Mayer. **b** es el coste de la viabilización, **c** es una «renta de anticipación», **d** una «renta de escasez del terreno construible». La isla volcánica, no se elevaría, pues, suavemente por encima del nivel del mar, sino que se elevaría de pronto, con una discontinuidad, el «techo de Mayer» **c + d**, y haciendo a las olas (**a + c**) de las que no sabe cómo se amortizan para alcanzar **a** (los precios agrícolas).

Es inútil criticar teóricamente esta posición, porque incluso no estamos de acuerdo con la de Marx, en cuanto a la estructura del precio del suelo que implica y que ya hemos criticado en la concepción «psicologista» de la modulación de los precios del suelo.

Con la comprobación de los hechos, esta concepción se enfrenta a unos contra ejemplos célebres:

— El ajuste realizado respecto a Nantes ha dado unos coeficientes inestables con la **distancia** (lo que prueba que el «precio del tiempo» no es el mismo para todo el mundo, y que por lo menos hay que tener en cuenta la estratificación social); con la **orientación** (lo que demuestra que la tipología social de los barrios céntricos se proyecta hacia la periferia) y con el **tiempo** (lo que demuestra que el precio del suelo depende de la coyuntura económica general);

— Sobre todo, el estudio de P. Vieille sobre Teherán pone de relieve que, en los campos pedregosos de las suaves pendientes situados al norte de los barrios residenciales, tierras incultas que no pueden ser construidas antes de que pase mu-

cho tiempo, el precio del suelo es ya superior al de las tierras más fértiles del sur, donde están los barrios pobres.

Esto nos lleva a pensar que el precio del suelo se determina desde el centro **hacia** la periferia y que el uso urbano **posible** compite con el uso agrícola real y que puede dar lugar a un tributo propio.

No hay que pensar, pues, en términos del «modelo volcánico», sino más bien en el «modelo alpino», con su «corazón» granítico elevado y sus pliegues sucesivos, sus capas de deslizamiento, etc.

B. *La estructuración del Tributo del Suelo en el sistema de promoción inmobiliaria*

Para especificar esta idea, tenemos que tratar las relaciones y las prácticas que intervienen en un terreno concreto, por ejemplo: a través y en el marco de un sistema ya dado y que funciona como un todo que especifica los elementos desde sus relaciones. Este terreno es el del funcionamiento del Sistema de Promoción Inmobiliaria y, en concreto, en su confrontación con la propiedad del suelo urbano pero dentro de las reservas que le impone la situación del sistema de circulación ampliada del capital social y de la demanda solvente.

El corazón de la teoría del tributo del suelo urbano es que todo uso de tierra ocasiona su tributo específico en cada situación específica. Entonces el problema es: ¿Cómo se determina el tributo de la tierra para un uso?, y ¿Cómo se distribuyen los usos del suelo?

En primer lugar recordemos que la jerarquía de la División Económica y Social del Espacio está dominada por el terciario superior, del que cabe admitir que ocasiona un tributo correspondiente a relaciones particulares y que es superior al ocasionado por la vivienda.

Por otra parte, el uso agrícola crea su propio tributo que, por lo general, es inferior al de la vivienda.

La superficie requerida para la vivienda viene determinada por la masa de capitales invertida en la construcción, estando estos capitales divididos en submercados según el nivel de ayuda pública, requiriendo, por lo tanto, distintas tasas de ganancia. Esta masa y estas tasas están determinadas por la situación

coyuntural de la circulación de capital social: la tasa general de ganancia en el sector industrial, la tasa de interés, el volumen de capital libre, la política monetaria, etc.

Los submercados inmobiliarios están definidos por la confrontación del sistema de promoción previo y la estructura de la demanda solvente (los ingresos de distintas clases sociales). Estos submercados compiten por la ocupación de la DESE y su jerarquía determina el orden de prioridad en la ocupación de los terrenos, desde el Terciario Superior hasta la Vivienda Social.

El precio de venta que puede ser resistido por el usuario en un mercado impone la sobreganancia teórica del promotor y la diferencia entre esta sobreganancia y la ganancia media impone el tributo que el promotor aceptará pagar al propietario a cambio del acceso al terreno. Por lo tanto, es eventualmente el uso del suelo el que determina su precio.

Por lo tanto, podemos afirmar que si los precios de las viviendas aumentan no es porque lo hagan los precios del suelo: por el contrario, es precisamente el incremento del poder adquisitivo de la clase dirigente en determinados barrios la que hace aumentar los precios del suelo.

Por último, la administración frente al hecho de la presencia de los promotores, propietarios y usuarios, lleva a cabo la inversión y fija las reglas de ocupación del suelo. El Tributo del Suelo Urbano por unidad de capital determinado por medio de los mecanismos antedichos es, entonces, transformado en Tributo por unidad de área. Este es el modo en que se determinan finalmente los precios del suelo por metro cuadrado.

Llegados a este punto resulta evidente que el sistema es un «círculo cerrado»: este resultado puede modificar a su vez la situación del sistema de desarrollo de la construcción. En lo que se refiere al problema «límite entre dos usos del suelo (en la DESE), hay que abordarlo desde un ángulo dinámico, por ejemplo, por medio de curvas logísticas.

Este es el modo en que determina el patrón de precios del suelo. Ahora sabemos que este Tributo Urbano es una parte de la plusvalía social. ¿De dónde sale esta plusvalía?

C. Las fuentes del tributo de la tierra

Leyendo lo que precede, ¿quién no pensará en el juicio de Marx sobre la renta urbana «de monopolio»: «Los propietarios del suelo hacen pagar a los demás hombres el derecho de habitar la tierra?» Es efectivamente la primera «fuente» válida que acude a la memoria, desarrollada por Engels, de ahí el nombre de «Tributo tipo Engels». Pero existe otra, cercana a la manifestada por Marx en el caso de la agricultura: «Tributo tipo Marx».

1. El Tributo tipo Engels

En primer lugar, una aclaración: si bien está claro que la estructuración del tributo del suelo concede una gran importancia al poder adquisitivo de las clases medias y superiores, hay que reconocer que lo que se dirime en este caso, no es tanto el derecho de habitar la tierra ¡como el cohabitar con según quién!

¿Cuál es, pues, la relación social que se establece? Es la relación entre la clase capitalista considerada **globalmente** (con sus «clases soportes») y la propiedad del suelo. Este tributo es, de hecho, una **redistribución** de la plusvalía social, que «transita» en un primer momento en forma de ingresos muy jerarquizados (de 1 a 10), y que luego, en la elección de un **lugar** en la División social del espacio (a su vez muy jerarquizada, mientras que el precio de construcción varía poco, menos del 10 por 100), se transfiere parcialmente a la capa parasitaria de los propietarios inmobiliarios o del suelo.

En la época de Marx y Engels esta relación social afectaba de forma dominante a las viviendas del conjunto de las capas sociales: la capa media-burguesa de los rentistas inmobiliarios de Balzac, a causa del éxodo rural y de la mediocridad de las viviendas-agujero, podía arrebatar un «Tributo tipo Engels», incluso a los obreros. De esta forma encarecían el coste de la fuerza de trabajo, extrayendo una parte de la plusvalía conseguida en el conjunto del mundo industrial. Esta contradicción secundaria dentro de las clases dominantes (entre «capitalismo productivo» y propiedad del suelo «parasitaria») evoluciona poco a poco en beneficio del capital (leyes de 1923 y 1948), pero en

nuestra Francia arcaica sigue teniendo una importancia notable.

En especial, el Tributo tipo Engels es y seguirá siendo la fuente principal, la «matriz» del tributo diferencial relacionado con la División social del espacio. En efecto, contrariamente al caso del cultivo de trigo, en el que la renta diferencial es directamente cuantificable (¡lo que no sucede con los grandes crudos!), la diferencia entre las viviendas es **cuantitativa** y sólo se hace cuantificable a través de la estructura de las distintas solvencias de las diferentes clases sociales.

2. El Tributo tipo Marx

Durante los años sesenta, los «productores» de viviendas (promotores y constructores y en especial los «builders») tienden a convertirse en empresarios poderosos y regulares del suelo periurbano, desplazando la crisis de la vivienda del nivel cuantitativo al cualitativo. Su objetivo consiste, entonces, en transformar la vivienda en mercancía, libre de la renta de monopolio, es decir, en un producto sometido a las condiciones de realización **autónomas** (en relación a la circulación general del capital social), dicho de otra forma, sin transferencia «anormal» de la plusvalía de un sector a otro.

Pero, tal como hemos demostrado, la construcción es precisamente una de las ramas en las que el valor excede del precio de producción, en la que la tasa de ganancia interna excede de la tasa media.

Y ello no es más casual que en el caso de la agricultura. Debido a su naturaleza «preindustrial» que ya hemos citado, no sólo la composición orgánica del capital, es, tal como ya hemos visto, bastante baja en la construcción de viviendas, sino que también la tasa de explotación es, en Francia y por motivos que se relacionan, más alta que en cualquier otra forma de producción.

Aquí detectamos otra contradicción, esta vez entre los intereses de los propietarios de suelo urbano y los «grandes constructores»: la necesidad de poner de lado una parte de la plusvalía del tributo inmobiliario impide la acumulación intensiva de capital, la industrialización del sector de la construcción.

Las grandes firmas implicadas sacan una conclusión lógica de este hecho: «La búsqueda de solares y sus primeros acondicionamientos

excede con mucho a los deberes del constructor, tanto desde el punto de vista financiero como del de las normativas. Es tan injustificado pedirle a este constructor que proporcione el solar, como pedirle a un fabricante de coches que proporcione la carretera. La solución parece consistir en una fórmula similar al actual «ready-to-build» (listo para construir), en la que el solar acondicionado viene proporcionado por la administración y es puesto a disposición de un productor encargado de las tareas de realización y diseño en el marco de un proyecto del tipo «llave en mano» (9).

3. Interés y límites de la distinción entre las dos distintas fuentes del Tributo

Hasta aquí nos hemos ceñido al modo algo «ingenuo» en que presentaban el problema Marx y Engels de las «fuentes» del Tributo del Suelo como si el valor creado fuera una sustancia líquida que surgiera de un trabajo social para verterse en distintas ramas de la producción y ser distribuida más tarde en varias ganancias. Si así fuera podríamos seguir el rastro de cada «molécula de valor», como si usáramos un detector radioactivo, desde su creación hasta su absorción. De este modo el tributo del suelo a la «Marx» se distinguiría por el hecho de ser un valor creado en la industria de la construcción que iría a parar al bolsillo del propietario de la tierra, mientras que en el caso del tributo a la «Engels» este valor podría haber sido producido en cualquier rama.

En realidad, el vínculo entre la ganancia distribuida y el valor creado es más global y más confuso. Del mismo modo que en francés decimos que el «dinero no tiene olor», del mismo modo el dinero circundante no recuerda sus orígenes. A partir del momento en que toda labor social está sujeta a la abstracción de los mecanismos de precios, la parte debida al propietario de la tierra no procede de un modo especial de la producción capitalista desarrollada en su solar, más que de otro cualquiera. El hecho de que el valor creado en su terreno sea superior (como

(9) Esta fue la respuesta que me dio M. Pagezy, gerente general en el grupo St. Gobain-Pont-à-Mousson, a una pregunta sobre la industrialización de la actividad constructiva.

en el caso de la vivienda o de la agricultura), o no (el caso del petróleo) al precio de producción no cambia nada. Inasente todo tributo es entonces un Tributo «a la Engels», una parte de la cantidad total de plusvalía social otorgada a la propiedad del suelo.

Las leyes que determinan este nivel de tributo no son las mismas que determinan el nivel de plusvalía. Considerando que estas últimas están escondidas a los ojos de los agentes económicos y sólo aparecerán a través de análisis teóricos de la «anatomía» de la sociedad capitalista, los primeros son objeto de negociaciones, contratos, reglamentación pública e incluso de tratados internacionales (10). Sin embargo, a un nivel general, las famosas «ecuaciones marxianas» siguen verificándose perfectamente, sin importar lo que se haya podido decir acerca de ellas (ver nota 7).

Si escogemos unidades como: la suma de los valores añadidos = la suma de precios netos de los productos, entonces: la suma de plusvalías = la suma de los beneficios y de las rentas.

124

Si esto es así, ¿cuál es la ventaja de distinguir entre el «tributo a la Marx» y el «tributo a la Engels»? En realidad, detrás de la criticable analogía hidráulica estos autores estaban tratando de detectar **dónde** la existencia social de la propiedad de la tierra hace impacto en el ciclo de acumulación capitalista. En el caso del «tributo a la Engels» la articulación sólo se da a nivel de la circulación. Al hablar de «tributo a la Marx», se trata de destacar que la existencia de la propiedad del suelo incide en el proceso de producción.

De ello sacamos algunos tipos verdaderamente distintos de alianza o antagonismo entre las distintas fracciones de la burguesía financiera e industrial, y los distintos tipos de burguesía terrateniente (11). Estamos en situación de distinguir

(10) Sobre la distinción entre estas dos clases de leyes ver Hausmann y Lipietz (1983).

(11) Por ejemplo, en la medida en la que el tributo «a la Engels», hay una comunidad de intereses entre los dueños de la tierra y los capitalistas que invierten en sus terrenos, contra el resto de la sociedad. Esto fue bastante perceptible en los primeros años de la década de los setenta entre las compañías de petróleo y la OPEP. En la medida en que es «a la Marx», la contradicción divide a la propiedad del suelo y la acumulación intensiva en los sectores usuarios de suelo.

Hausmann propone una distinción entre la relación del propietario con el

[Lipietz (1974)] los distintos tipos de reformas del suelo que se han propuesto en Francia durante los últimos cincuenta años, acometiendo de distintas formas a ambas fuentes del tributo del suelo, que correspondan a unas claras contradicciones sociales y buscando distintas alianzas de clases.

IV. Modulaciones y Variaciones del Tributo del Suelo

Desde nuestra postura, si hemos mostrado de qué modo un uso específico del suelo impone un tributo del suelo, y si hemos mostrado cuáles son sus fuentes, qué relaciones conectan al capital con los propietarios del suelo urbano, entonces estamos a punto para considerar la modulación en el espacio de este tributo y sus variaciones en el tiempo (sólo vamos a considerar aquí el tributo del suelo impuesto por la producción capitalista de viviendas).

De acuerdo con la costumbre, vamos a conservar en este apartado el término «tributo diferencial» para designar la desigualdad de los tributos provocados por las distintas formas y condiciones de la valorización del capital. Limitémonos simplemente a recordar que, para nosotros, este tributo no se «añade» milagrosamente a un hipotético «tributo absoluto» determinado en algún otro sitio para otro uso. Una vez más con intenciones de simplificar, hablaremos de «tributo» para referirnos a la sobreganancia, incluso cuando no se le paga **realmente** al propietario urbano, como en el caso en el que el promotor «embauca» al propietario con respecto a las potencialidades de su terreno.

125

Primero podemos estudiar la modulación del tributo en el espacio. Surge de la articulación de las relaciones sociales básicas que determina las fuentes del tributo del suelo, con la diferenciación local de las prácticas de los agentes económicos del caso. Ahora bien, estas prácticas son muy distintas si hablamos de la producción de trigo o de vivienda. De ahí la inutilidad de los intentos de trasladar término por término los ya no muy

usuario de la tierra: la relación de acceso y la relación de pago. La primera es más notoria en el efecto de la propiedad del suelo sobre las formas de acumulación, así como en el tributo a la Marx.

específicos términos de Marx de «renta diferencial de fertilidad», «situación», etc...

Nos vemos abocados a una distinción básica entre dos tipos de tributos diferenciales: los que son independientes del promotor autónomo (privado) y de sus actividades (a los que llamaremos «externos»), de los que dependen de actividades del promotor («internos»).

A. Los Tributos diferenciales externos

Existe un tributo diferencial externo cuando la sobreganancia del capital está no sólo limitada, sino determinada, por las condiciones propias del proceso de producción y de circulación.

En el caso de la vivienda, se introduce un primer tipo de diferenciación por las condiciones del proceso de trabajo, es decir, por los problemas con que se enfrenta la empresa constructora, condiciones a veces «físicas», pero en general sociales: presencia de antiguas canteras, de suelos más o menos consolidados, antiguos inmuebles que hay que derribar (a esto puede añadirse los «costes de realojamiento», costes en dinero y en ... tiempo perdido para el capital inmovilizado). Llamaremos a este tipo **tributo diferencial de constructibilidad**, que modula la sobreganancia al nivel de los precios de coste.

Un segundo tipo de diferenciación (y es el más importante) es evidentemente la División Técnica y Social del Espacio. A partir del momento en que ésta entre en juego, estabilizada en el terreno, incluso reciente, incluso «en proyecto», toda operación realizada una a una (es decir, que no modifica la DTSE) debe pagar por lo menos a la propiedad del suelo el tributo originado por el uso localmente dominante, y es así, porque precisamente la solvencia de los compradores de las clases medias y superiores constituye la fuente de este tipo de tributo. Dicho en otros términos, el tributo relacionado con la situación en la DTSE es necesariamente, en cuanto a su naturaleza y en cuanto a la relación subyacente, un tributo tipo Engels.

Observemos que ya se ha despejado la ambigüedad introducida por el empleo de expresiones como «tributo originado por tal uso del suelo». La fantasía del promotor no es lo que

determina, por su elección, el precio del suelo, sino que es la División Social del Espacio, determinada globalmente a escala de toda la formación social a partir del pasado de la ciudad, la que, en el marco del funcionamiento a medio plazo del Sistema de promoción inmobiliaria, se impone prácticamente al promotor, es decir, le impone tal proceso de valorización, que origina la posibilidad de un tal tributo del suelo. El mecanismo del **Tributo Diferencial de situación social** es precisamente el **operador mecánico** (aunque también hay otros) que estabiliza la DTSE, garantizando la adecuación de la categoría social de la vivienda producida a la categoría social del barrio.

Finalmente, las bases objetivas de la DSE (la calidad de la infraestructura, las fachadas, el alumbrado, el transporte, los servicios prácticos) pueden ser producidas por un trabajo humano, por una inversión masiva de capital o de fondos del Estado. De esta forma, se aborda el problema de los «Tributos diferenciales internos».

B. Los Tributos diferenciales internos

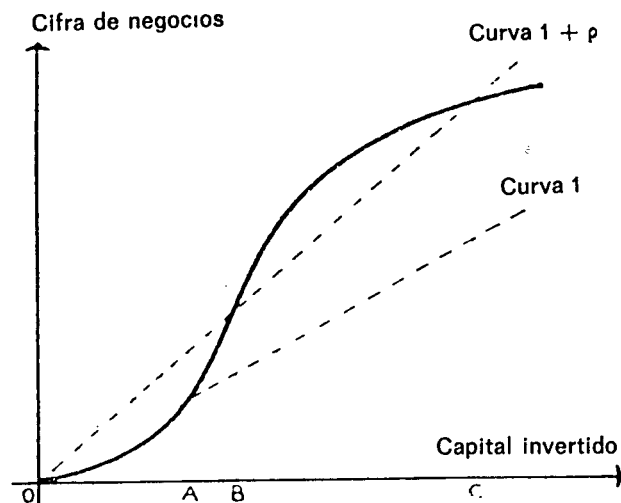
No nos extenderemos sobre el **Tributo Diferencial interno extensivo**, por el que, en dos parcelas iguales e «igualmente situadas», un promotor aceptará pagar un tributo dos veces más elevado, ¡si puede producir y vender el doble de viviendas! Insistimos, sin embargo, sobre este punto: la reglamentación de los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) actúan como **límite** de la autonomía del promotor, pero el tributo está suscitado por la acción del propio capitalista-promotor. Naturalmente, una vez conocido el COS, el propietario del suelo exige el tributo máximo compatible con el COS y la situación en la DTSE (12).

Detengámonos un poco más sobre el **tributo diferencial intensivo**, aquel en que la tasa de ganancia depende del capital

(12) Tal como señaló recientemente Kascynski (1982), una forma peculiar de este tributo es la parcelación de grandes parcelas de campo adecuadas para la «reurbanización» (construcción de viviendas individuales en el campo para obreros urbanos), actualmente la forma de construcción de vivienda más importante en Francia. Usando la presente teoría del tributo del suelo, Kascynski pudo construir un modelo y una metodología de observación de los precios del suelo en la región Nord-Pas-de-Calais.

invertido. De hecho, siempre sucede más o menos así, pero la pertinencia del concepto es especialmente clara en el caso del cambio masivo en el uso del suelo: a partir de la agricultura, pasar a la vivienda (urbanización), a partir de un barrio «lumpen», hacer un barrio «in» (renovación).

Consideramos el caso de la urbanización. Se parte de un capital integrado al suelo considerado como nulo (los abonos, etc., están desvalorizados). En primer lugar, hay que invertir en infraestructuras y diversas redes (IDR) primarias, luego las IDR secundarias de un primer barrio, las IDR terciarias del primer inmueble y luego el inmueble. El rendimiento en un principio es creciente, pero disminuye con el número de pisos (por lo menos en relación al capital). El gráfico siguiente permite comparar la cifra de negocios con el precio de coste y con la ganancia media (tasa ρ):



OA: Las grandes inversiones están hechas, pero hay pocos habitantes para pagarlas. Tan sólo fondos «presupuestarios» pueden asumir este nivel de urbanización.

AB: Las viviendas vendidas cubren los gastos, pero una densidad demasiado baja no proporciona a la inversión la ganancia media.

BC: El capital privado puede realizar una sobreganancia.

Vemos que toda nueva inversión es fuertemente tributaria de las inversiones anteriores. Este es el motivo por el que un conjunto altamente sofisticado de formas de reglamentaciones públicas y financiaciones, públicas también, han sido implantadas en Francia (por ejemplo, con respecto a las responsabilidades de la financiación de la red primaria), para dar oportunidad a los capitales privados de construcción de invertir directamente en el nivel de la rentable opción BC. Se han establecido otras reglamentaciones para impedir que los dueños se apropiaran del tributo intensivo interno del suelo correspondiente a las grandes inversiones de capitales privados o públicos en su terreno (13).

C. Las variaciones del Tributo del Suelo

La variación en el tiempo del Tributo del suelo presenta dos aspectos: un aspecto general (el movimiento del precio medio de los suelos urbanos) y un aspecto local. Desde la última guerra, estos movimientos están orientados en general hacia el alza, lo que permite un juego de tipo comercial, no puramente especulativo, que consiste en comprar para revender después del alza, con la ganancia de una «plusvalía del suelo».

1. La variación general del Tributo del Suelo

El Tributo del suelo puede crecer porque la ganancia global aumenta en las producciones ligadas al suelo o porque la tasa de ganancia media disminuye.

Este segundo término traduce la saturación, en capitales, del Sistema de reproducción ampliada del capital social, debida a la baja tendencia de la tasa de ganancia, a las crisis de sobreproducción o a otras razones (regreso de los capitales coloniales).

El primer término es difícilmente imputable a un alza del

(13) Cabe advertir que, en esencia, la diferencia entre «tributo externo» y «tributo interno» (por lo menos en la medida en que está involucrado el intensivo) se refiere al hecho de que, en el primer caso, la inversión es hecha en una estructura social ya dada sin modificarla y que en el segundo caso la cambia. Esta distinción está relacionada con otra: «reglamentaciones de la competencia contra la reglamentación de monopolio» en la producción de espacio social [Lipietz (1980A)].

Tributo tipo Marx (industrialización); en cambio, el desarrollo urbano hace aparecer inmediatamente un tributo diferencial de situación social en todos los terrenos urbanizados precedentemente, financiado por las capas medias cada vez más obligadas a pagar el precio de la centralidad (Tributo tipo Engels).

Recordemos, finalmente (aunque es algo trivial), que la incorporación de capital (en especial, público) al suelo aumenta su precio, así como la densificación (tributo diferencial interno intensivo).

2. La variación local del Tributo del Suelo

Se trata, por definición, de una variación del Tributo diferencial. Puede ser debida:

— a una variación del TD2 extensivo, limitado por la variación del COS legal, por ejemplo, la derogación de una prohibición de construir;

— a una variación del uso social, que puede ser debida a la acción propia del promotor (zona de renovación concertada), del ordenador público (creación de una red primaria) o a «los aires de la época» (ejemplo: calle Mouffetard). Según el caso, puede hablarse de variación de TD2 intensivo (variación de la sobreganancia marginal realizada sobre las viviendas, una vez modificada la infraestructura) o del TD1 de situación social (variación exógena de la DESE).

3. La llamada plusvalía del suelo

Hasta ahora hemos admitido que la sobreganancia iba a parar a manos del propietario del suelo. Pero evidentemente no es el caso general.

— Un **especulador** (etimología: alguien que espera y observa) puede comprar un terreno pagando el tributo del suelo correspondiente al uso inicial (agrícola), y revenderlo al promotor obteniendo el tributo del suelo general y local ulterior.

— Un **promotor** puede realizar la misma operación y realizar en la construcción una sobreganancia que no se transforma integralmente en tributo del suelo.

Estas dos maniobras no son equivalentes. Ambas están permitidas por la ignorancia del propietario del suelo en cuanto a las posibilidades de su terreno. Sin embargo, el especulador puro no hace más que «esperar» que la sociedad produzca, en los alrededores de su terreno, el alza del tributo del suelo, mientras que el promotor es, por lo menos parcialmente, el agente directo de esta sociedad al cambiar, con sus inversiones, el uso del suelo.

Se llama «**plusvalía del suelo**» a la diferencia entre el precio de compra del terreno y el tributo del suelo correspondiente al uso final. Esta «plusvalía» no tiene nada que ver con la acepción marxista del término, porque no corresponde a ningún «valor añadido». Pero el término está lo suficientemente extendido como para que lo adoptemos. La plusvalía puede ser objeto, por parte del «propietario intermediario» (especulador o promotor), de una apropiación **activa** (si provoca, con sus inversiones, la variación local del tributo del suelo) o **pasiva** (si se beneficia de la variación local o general del tributo del suelo).

Conclusión

¿Qué nos aporta esta teoría? ¿Qué nos aporta este farragoso aparato conceptual (división técnica y social del espacio, capital de promoción, sistema de promoción inmobiliaria, tributo del suelo)?

En primer lugar, una representación de la realidad incomparablemente más afinada, una capacidad de integración y de explicación de los hechos y las cifras sin comparación con los modelos de Mayer o de Alonso (independientemente del estatus epistemológico de estos modelos).

¿Pero la teoría es «operativa»? En primer lugar, habría que saber qué significa esto.

¿Se trata de proporcionar un modelo que permite calcular, a partir de algunas características de un terreno, su precio medio? Observemos, en primer lugar, que los modelos estilo Alonso-Mayer no lo permiten.

Es evidente que la teoría no puede jugar el papel de modelo operativo, tanto en economía como en la mecánica de los sólidos. Pero la teoría nos proporciona los elementos constitutivos del modelo, que hay que construir:

— de una forma general, el precio de los suelos depende de la tasa de ganancia media y de la solvencia de las clases sociales;

— local y coyunturalmente, depende de la «escala residencial» y de la distancia respecto al centro (Tributo del suelo de situación social), de los costes de constructibilidad, del COS.

Sobre todo, la teoría nos indica en qué sentido jugará tal o tal iniciativa o dato exógeno, como se articulará en las relaciones sociales y en las prácticas existentes. A partir de esto, puede ser interpretada y utilizada de dos formas.

Desde el punto de vista de Sirius, que es quien inspira este artículo a partir de la investigación universitaria, permite interpretar con una precisión sorprendente la evolución de la política del suelo de la burguesía francesa (14).

Desde el punto de vista normativo, permitirá, esperamos, evitar los debates deslabazados sobre los méritos respectivos de tal o tal medida fiscal, reglamentaria o financiera que, al intervenir sólo al nivel de un solo tipo de tributo, no puede por sí sola resolver el problema del suelo.

132

(14) En Lipietz (1974), último capítulo.

Bibliografía

- Ablietta, M. (1979), **A Theory of Capitalist Regulation - The US experience**. London: New Left Books. 133
- Alonso, W. (1964), **Location and land use**. Harvard Univ.-Press. Cambridge (Mass).
- Bettelheim, C. (1975), **Economic Calculation and Forms of Property**. Monthly Review Press. New York and London.
- Coriat, B. (1979), **L'atelier et le chronomètre**. París: Bourgois.
- Dutailly, J. C. (1970), **Les valeurs foncières en région parisienne**. Miméo, I.A.U.R.P., París.
- Engels, F. (1969), **La question du logement**. Ed. Sociales, París.
- Hausmann, R. (1981), **Oil rent and accumulation in the Venezuelan Economy**. Ph. D. Thesis, Cornell Univ.
- Hausmann, R., and Lipietz, A. (1983), «Esoteric vs Exoteric Laws: the forgotten dialectics - Marx on the divergence between value-production and nominal revenues», **New Left Review**. January.
- Juillet, A. (1971), «Sur la rente foncière urbaine», **La vie urbaine**, núm. 4.
- Kascynski, M. (1982), **Observation foncière et division économique et sociale de l'espace. Le cas de l'agglomération d'Arras**. Thèse, Lille I.
- Lafont, J., Leborgne, D., Lipietz, A. (1980), «Redéploiement industriel et espace économique», **Travaux et Recherches de Prospective**, núm. 85.
- Lipietz, A. (1974), **Le tribut foncier urbain**. París: Maspéro.
- (1977), **Le capital et son espace**. París: Maspéro.
- (1979a), **Crise et inflation: pourquoi?** París: Maspéro.

- Lipietz, A. (1979b), «Nouvelle solution au problème de la transformation: le cas du capital fixe et de la rente», **Recherches Economiques de Louvain**, vol. 45, December.
- (1979c), «Les mystères de la rente absolue. Commentaire sur les incohérences d'un texte de Sraffa», **Cahiers d'Economie Politique**, núm. 5.
- (1980), «The structuration of space, the problem of land, and spatial policy» in Carney, J., Hudson, R., Lewis, J., ed. **Regions in crisis**. Croom Helm, London.
- (1982), «The "So-Called Transformation Problem" revisited», **Journal of Economic Theory**, núm. 1, January.
- Maarek, J. (1964), **Recherche sur l'urbanisation spontanée**. Miméo, S.E.M.A. (Paris).
- Marx, R. (1960), **Le Capital**, livre III. Ed. Sociales, Paris.
- Mayer, R. (1965), «Prix du sol et prix du temps. Essai sur la formation des prix fonciers», **Bulletin du P.C.M.**, núm. 10, Paris.
- Sraffa, P. (1960), **Production of commodities by means of commodities**. Cambridge Univ. Press, Cambridge (UK).
- Topalov, S. (1970), **Les promoteurs Immobiliers**. C.S.U., Paris.
- (1973), **Capital et propriété foncière**. C.S.U., Paris.
- Vieille, P. (1970), **Marché des terrains et société urbaine**. Anthropos, Paris.
- Wingo, L. (1961), «An economic for the utilisation of urban land», **R.S.A. Papers and Proceeding**, vol. 7.