

RELATEUR
VII SEMINARIO INTERNACIONAL DE TEORÍA URBANA LATINOAMERICANA
Bogotá, Colombia
22, 23 y 24 de octubre de 2025

Mesa temática:

Tema 1. Configuración socio-espacial contemporánea del territorio en sus escalas regional y urbana.

PONENCIA
Las rentas del suelo periurbano

Autor:

Juan Pablo Venturini

Disciplina y nivel de estudios académicos:

Doctor en Geografía

Identificación institucional:

¹ Universidad de Buenos Aires. Facultad de Filosofía y Letras. Departamento de Geografía. Cátedra de Teoría y Política Económica. Buenos Aires, Argentina.

² Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Sociales. Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG). Buenos Aires, Argentina.

³ Universidad de Buenos Aires. Facultad de Filosofía y Letras. Instituto de Geografía "Romualdo Ardisson" (IG). Buenos Aires, Argentina.

⁴ CONICET. Buenos Aires, Argentina.

Dirección electrónica:

venturinijuanpablo@gmail.com

Las rentas del suelo periurbano

1. Introducción

Los espacios periurbanos son complejos y cambiantes. Se caracterizan tanto por la localización de actividades productivas que requieren de la cercanía de la ciudad, como por una intensa dinámica de los usos y los precios del suelo, dada fundamentalmente por la presión que ejerce el proceso de expansión urbana. Las rentas del suelo constituyen un eje teórico clave para entender esa complejidad y variabilidad espacio-temporal. Sin embargo, los principales corpus teóricos sobre la renta de la tierra —ya sean de inspiración clásica, neoclásica, marxista o neomarxista— se han elaborado y aplicado en forma independiente sobre espacios y actividades rurales (rentas agrarias) o urbanos (rentas urbanas), mientras que no se advierte un abordaje directo de los fenómenos de transición rural-urbana, que han tendido a quedar en una zona gris.

En ese contexto, el objetivo del presente trabajo es avanzar hacia una sistematización teórico-conceptual que permita abordar en forma integral y específica la incidencia de las rentas del suelo en la dinámica territorial de los espacios periurbanos. Para ello, en primer lugar, se ofrece un recorrido por la historia de la teoría de la renta de la tierra, con énfasis en los principales clivajes que hacen a la distinción entre la perspectiva clásica y neoclásica y, en relación con ellos, entre las rentas rurales o agrarias y urbanas. Luego se definen y caracterizan los espacios periurbanos con eje en el rol de la renta, para llegar finalmente al principal componente de este trabajo: una tipología de rentas del suelo periurbano que abarca una variedad de factores de valorización y desvalorización del suelo propios de esas áreas (incluyendo las comúnmente denominadas “externalidades”), que a su vez se asocian con determinados procesos socio-territoriales, actores sociales, actividades y usos del suelo.¹

En términos teóricos-metodológicos, por un lado, el texto se nutre de una extensa bibliografía sobre la renta de la tierra y sobre los espacios periurbanos en general. Para la elaboración de la tipología se tomaron como principal referencia las obras de Samuel Jaramillo (2010 [1994]) y Christian Topalov (1984) sobre las rentas urbanas. En línea con estos autores, este trabajo se posiciona en la teoría objetiva del valor-trabajo, con amplias

¹ Los contenidos de este trabajo se nutren fundamentalmente de una investigación doctoral en Geografía, realizada entre los años 2019 y 2024 (Venturini, 2024), que continua actualmente bajo una Beca Postdoctoral del CONICET. Una primera versión de la tipología que aquí se presenta puede consultarse también en Venturini (2023).

referencias a la perspectiva marxista sobre la renta, a partir de la cual, no obstante, se consideran y matizan algunos aspectos del enfoque neoclásico o marginalista, muy arraigado en el abordaje de este tema (por ejemplo, a través del modelo de los gradientes de rentas).

Por otro lado, el trabajo recupera emergentes del trabajo de campo realizado en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), que aparece como la principal referencia empírica, aunque también se mencionan a modo de ejemplo en algunos pasajes del texto los casos de otras metrópolis latinoamericanas. En consecuencia, la tipología de rentas propuesta es un esquema teórico, que remite a condicionantes estructurales generales, pero construido a través de un diálogo con la empiria, a la vez que se postula como pasible de ser aplicado (o al menos puesto a prueba) en forma fructífera en contextos territoriales diversos.

Cabe aclarar que el trabajo se centra en la dimensión económica, sin considerar en forma directa las dinámicas sociales, políticas o culturales, o las diversas formas de intervención del Estado, que son factores fundamentales para la comprensión integral de los procesos de producción de los territorios. Asimismo, la renta de la tierra se aborda en tanto categoría teórica abstracta, inobservable en sí misma, y no en el terreno de los precios del suelo, que corresponden al nivel de lo empírico o de la fenomenología, habiendo entre ambos una serie de mediaciones (características y coyuntura de los mercados de suelo, singularidades socioterritoriales, comportamientos específicos de los compradores y vendedores de suelo, intervenciones del Estado, las llamadas “externalidades urbanas”, etc.).

El texto se cierra con algunas conclusiones y reflexiones acerca del desafío teórico acometido y sobre las posibles derivaciones de la tipología propuesta más allá de los alcances de este propio trabajo, como su aplicación en diversos escenarios territoriales concretos o en el ámbito de las políticas y la planificación territorial.

2. Sobre la naturaleza de la renta de la tierra

La economía política clásica se preocupó por la cuestión de la renta de la tierra en el marco de la distribución del ingreso nacional entre las clases sociales, abordándola como el tipo de ingreso de una clase en particular: los terratenientes. Ese desarrollo alcanzó su expresión más acabada en la obra de Karl Marx (1981 [1894]), donde quedaron condensados, clarificados y completados aspectos desarrollados fundamentalmente por David Ricardo (1973 [1817]), pero también vislumbrados previamente por Adam Smith y Thomas Malthus, así como por sus antecesores, como William Petty y los fisiócratas (Manrique Díaz, 2002). Por un lado, Marx dejó en claro que lo que interesaba era la renta y

la propiedad de la tierra en la forma que adquirirían específicamente bajo condiciones de producción capitalistas, diferentes de formas históricas anteriores (como la renta en trabajo bajo la propiedad territorial feudal). Por otro lado, el legado de la economía política clásica quedó resumido en las dos condiciones básicas identificadas por Marx (1981, Capítulos 37 y 38) para explicar la existencia de la “renta de la tierra propiamente dicha” —o “en sentido estricto”, en términos de Ricardo (1973, Capítulo 2)—, más allá de la noción genérica de renta como el canon que se paga a un propietario por el derecho a usar su tierra.²

Ante inversiones iguales de capital y trabajo, la primera condición es la existencia de una sobreganancia o ganancia extraordinaria, es decir, un excedente o residuo que queda luego de cubrir los costos de producción y la tasa de ganancia media, que es la que todo capital espera como retribución mínima para ser invertido. La segunda condición es que la mayor productividad del trabajo (expresada en mayores rendimientos o menores costos) que da lugar a esa sobreganancia para el capital, esté basada en las propiedades de una “fuerza natural monopolizable y monopolizada” (Marx, 1981, Capítulo 38), como es el caso de la tierra. El aspecto “natural” refiere a su carácter preexistente e independiente de la acción humana. El segundo aspecto, por un lado, tiene como base el carácter limitado, irreproducible y heterogéneo de la tierra, que la diferencia de otras fuerzas naturales que intervienen en los procesos productivos (como las propiedades físico-químicas de elementos como el agua, el vapor o el carbón).³ Por otro lado, se refiere al monopolio que ejercen quienes disponen de una determinada porción del planeta, que excluyen al resto de su uso y del aprovechamiento de sus atributos. A su vez, los propietarios tienen la potestad de sustraer sus tierras de la producción si no se les abona una renta a cambio.

Con respecto a los distintos roles de la tierra en el proceso de producción, siguiendo a Marx (1975 [1873], Capítulo 5), en un primer nivel, la idea de tierra es asimilable a la superficie del planeta y a la noción general de naturaleza, donde aparece como objeto general del trabajo humano y, además, brinda a la especie medios de trabajo. En un segundo nivel, en particular, la tierra en sí misma aparece como medio de trabajo de la agricultura. Los objetos y los medios de trabajo constituyen en conjunto los medios de producción. Asimismo, la tierra misma también se encuentra entre las condiciones objetivas generales de la

² En ese sentido, Ricardo y Marx insisten en que el canon que se paga regularmente por el uso de una tierra puede incluir los intereses que rinde el capital fijo invertido sobre ella (como obras de drenaje o irrigación, edificaciones, etc.), que no constituyen renta en sentido estricto. A esos “componentes extraños de la renta” Marx (1981) agrega deducciones anormales de la ganancia o del salario medios, y situaciones de precios monopólicos.

³ En los célebres términos de Ricardo (1973), estas dos cuestiones quedan expresadas en el hecho de que se paga renta por el “uso de las energías originarias e indestructibles del suelo” (51) y porque “la tierra no es ilimitada en cantidad ni uniforme en calidad” (53).

producción, que son aquellos medios de trabajo que no se incorporan a un proceso productivo de forma directa sino indirecta, brindando el soporte necesario para que el mismo acontezca. Como la tierra no es producto de ningún proceso de producción y, por lo tanto, no es reproducible a voluntad por el capital (a diferencia de otros medios de producción como las máquinas, insumos, infraestructura, edificaciones, etc.), se la entiende como medio de producción o condición de la producción no producido/a (Tsakoumagkos, 2006). Esto aplica tanto a la tierra como sustrato como a sus atributos físico-químicos (fertilidad), a los elementos presentes en ella (corrientes y saltos de agua, elevaciones, yacimientos minerales, etc.) y a sus atributos de “situación” o localización (Marx, 1981).

Las sobreganancias engendradas por el uso de un medio de producción no producido y monopolizable como la tierra, se tornan permanentes para quien la emplea, es decir, no pueden disolverse mediante la concurrencia y competencia entre los distintos capitales de la rama en cuestión. Sin embargo, la propiedad de la tierra se erige frente al capitalista como un obstáculo, que debe sortear cediéndole al terrateniente la sobreganancia, que se transforma entonces en renta. De esta manera, la propiedad territorial, en la forma que adquiere bajo el capitalismo, importa no tanto como fenómeno jurídico sino por sus implicancias económicas para el capital (Jaramillo, 2010 [1994]; Marx, 1981; Topalov, 1984). Este conflicto distributivo entre ganancia y renta, entre capitalistas y terratenientes, ya había sido resaltado por Ricardo (1973).

De acuerdo a la teoría objetiva del valor o teoría del valor-trabajo de la economía política clásica, al no ser producto del trabajo la tierra no posee valor ni genera valor, y no es la fuente de la renta sino apenas la base natural de la mayor productividad del trabajo que la explica (Marx, 1981). En tanto es en esencia una (sobre)ganancia, toda renta del suelo proviene de la plusvalía, es decir, del excedente de valor generado por la clase trabajadora, que en este caso es apropiado por los terratenientes. De esta manera, la renta de la tierra representa la forma que asume la valorización económica del monopolio de la propiedad territorial en el capitalismo. En la práctica, el cúmulo de valor representado por la renta es objeto de disputa entre quien utiliza la tierra (para producir, construir o para residir) y su propietario, quien busca su captura mediante el precio de venta del suelo o a través del cobro de un arriendo. En definitiva, queda claro cómo la renta del suelo es un mecanismo de transferencia de valor entre segmentos de la sociedad (Marx, 1981; Topalov, 1984).

A partir de la llamada “revolución marginalista” de la década de 1870, posteriormente integrada en el paradigma neoclásico, se produjeron cambios significativos en la noción de “renta”, que perdió el sentido territorial específico que tenía para la economía política

clásica. Por un lado, mientras esta última restringía la idea de escasez a los bienes no reproducibles —como la tierra—, la economía neoclásica postuló una noción de medios escasos generalizada para todos los bienes o recursos, sin distinción alguna, y relativa a fines, necesidades o usos alternativos ilimitados (Sotillo Cavallaro, 2025). Para la economía neoclásica, la retribución o remuneración de los factores de la producción se compone de “ingresos de transferencia” y/o de “renta económica” (Lipsey, 1989). Aquellos factores con oferta perfectamente elástica y con usos alternativos reciben sólo ingresos de transferencia, mientras que aquellos con oferta perfectamente inelástica y con sólo una utilización posible reciben sólo renta económica. La tierra puede recibir una renta cuando la relación entre oferta y demanda la torna escasa y le hace arrojar una retribución por encima de su ingreso de transferencia, que es el precio que recibe cualquier factor de la producción para mantener su uso actual bajo una situación de equilibrio. Se trata de una *renta de escasez*, que puede recibir no solo la tierra sino cualquier factor sujeto a dicha situación. Volveremos sobre la cuestión de la escasez de la tierra al analizar las rentas urbanas, donde adquiere particular relevancia.

Por otro lado, como factor de producción, la tierra es homologada a cualquier tipo de capital, que arroja un determinado rendimiento, y la “renta” (que puede ser en realidad ingreso de transferencia y/o renta económica) aparece como la retribución específica de ese factor capital-tierra, o “factor capital localizado” (Escolar, 1992). Esto, naturalmente, anulaba la contradicción y el conflicto distributivo entre el capital y la ganancia, por un lado, y la propiedad de la tierra y la renta, por el otro.

3. Rentas rurales y urbanas

Johann Heinrich Von Thünen fue uno de los primeros en establecer la relación entre la renta que generan distintas actividades y la organización espacial de los usos del suelo, con la publicación de su obra *El Estado Aislado* en 1826. Von Thünen analizó la rentabilidad (i.e. capacidad de generar renta) de distintas actividades agrícolas en función de la influencia de la distancia al mercado (representado por un centro urbano de referencia) sobre determinados parámetros productivos cuyos valores unitarios varían para cada tipo de producto (costo de producción, costo de transporte, rendimiento y precio). De esta manera, dio lugar a una teoría y a un modelo de localización de actividades agrícolas, según la cual en cada zona se localiza la actividad capaz de maximizar la llamada *renta de ubicación*. Para graficar su modelo, Von Thünen introdujo el esquema geométrico de los gradientes

de rentas, que mostraba las pendientes de las funciones de rentabilidad de las distintas actividades (Arcos Palma, 2011; Carter, 1986).

El modelo de los gradientes de rentas se convirtió en una referencia insoslayable para abordar la relación entre renta y uso del suelo desde el análisis espacial. En el capitalismo, en condiciones de libre competencia, en cada localización tiende a desarrollarse el uso del suelo más rentable, denominado por eso el “mejor y máximo uso” o “mayor y mejor uso”. A su vez, es ese uso —y no otros, que quedan fuera de competencia—, el que determina la renta potencial de esa zona y, en vinculación con ella, los precios del suelo (Baer, 2013; Carter, 1983; Jaramillo, 2010).

A partir de las reflexiones pioneras de Alfred Marshall, desde principios del siglo XX y hasta la década de 1960, distintos autores⁴ fueron dando forma a la teoría de la renta urbana y de la localización de actividades en la ciudad, básicamente extrapolando el modelo de Von Thünen al ámbito urbano (Arcos Palma, 2011; Carter, 1983). Una primera explicación del éxito de este proceder puede estar en el hecho de que la heterogeneidad del suelo urbano es mucho más patente que la del suelo rural, y está marcada por el peso predominante del factor “situación” (y no por las condiciones de “sitio” o de fertilidad), es decir, por la localización o accesibilidad, elemento central en la teoría de Von Thünen. El punto de referencia pasaba a ser ahora el centro de la ciudad, a partir del cual la accesibilidad varía, en general, en forma gradual y geométrica, lo que resultaba fácilmente esquematizable a través de los gradientes de renta.

Una segunda explicación, quizás más importante, es que el modelo de Von Thünen se adecuaba muy bien al paradigma neoclásico dominante, que retomó y amplificó elementos que estaban en la base teórico-conceptual de aquél, como el supuesto del *homo economicus*, la abstracción matemática, la noción de rendimientos decrecientes, el cálculo marginal⁵ y la influencia del consumo y la demanda (factores centrales de la teoría neoclásica del valor subjetivo) en la determinación de la renta (Escolar, 1992).

Para la teoría neoclásica, la utilidad marginal de los consumidores es lo que determina los precios, entre ellos la renta del suelo, en tanto precio del factor capital-tierra (Escolar, 1992). Los precios del suelo derivaban entonces de las utilidades marginales de las distintas actividades que demandan y consumen suelo urbano (básicamente actividades centrales y comercio minorista, industria y comercio en general, y vivienda), que presentan

⁴ Pueden mencionarse a Hurd y Haig para principios de siglo, y luego a Lösch, Ratcliff, Alonso, Berry y Dunn, entre otros (Carter, 1986; Escolar, 1992).

⁵ Los rendimientos decrecientes y el cálculo marginal estaban presentes también en la obra de Ricardo, aunque en el marco de la teoría objetiva del valor o del valor-trabajo (Escolar, 1992).

rendimientos decrecientes a medida que se agregan nuevas localizaciones cada vez más alejadas del centro, con gradientes de rentabilidad de distinta pendiente para cada una (Carter, 1983). Esas utilidades marginales representan la disposición a pagar por el suelo por parte de esas actividades. A la vez, ese pago, es decir, la “renta”, aparece vinculado al rendimiento decreciente y los beneficios marginales de los propietarios del suelo, que lo colocan en el mercado en función de dicha disposición.

Con respecto a la distinción realizada anteriormente entre la economía política clásica y el paradigma neoclásico en torno a la concepción de la renta, resultan ilustrativa las palabras de Lipsey sobre el suelo urbano:

“La tierra es muy móvil en sus utilizaciones agrícolas, porque su localización resulta realmente de poca importancia. No obstante, en el caso de usos urbanos la localización de la tierra es fundamental y, desde este punto de vista, la tierra es naturalmente inmóvil (es decir, no puede haber reemplazo entre usos urbanos y agrícolas) (...). Las remuneraciones elevadas por terrenos urbanos tienen naturaleza de rentas económicas. La oferta es escasa en relación a su demanda y, por tanto, alcanza unos precios mucho mayores que en cualquier zona rural. Así pues, la retribución que recibe está muy por encima de la necesaria para evitar que se transfiera de su utilización urbana a una utilización rústica (es decir, por encima de sus ingresos de transferencia).” (1989: 480, paréntesis nuestros)

En otras palabras, el suelo urbano es un factor de oferta inelástica, escaso en relación con su demanda, y sin un uso alternativo no urbano. Por lo tanto, recibe “renta económica” o “de escasez”. Sin embargo, en situaciones de competencia entre usos del suelo urbano, o bien de posible paso de uso rural a urbano, es decir, cuando la tierra presenta usos alternativos, su remuneración se compone de ingresos de transferencia.

Hacia la década de 1970, desde una perspectiva marxista sobre los temas urbanos, autores como Topalov (1984) y Jaramillo (2010 [1994]) volvieron a traer la cuestión de la renta al terreno de la teoría objetiva del valor, lo que significaba prestar atención al rol específico del suelo urbano en el proceso de producción capitalista. En ese sentido, Topalov (1984) define a la renta del suelo como una fijación⁶ y transformación de la sobreganancia engendrada por la valorización de un capital en una actividad y en un punto del espacio determinados, que puede adquirir distintas formas de distribución, como el alquiler o precio de venta de un terreno, aunque también puede derivar hacia los pagos de intereses al capital bancario o conservar la forma de sobreganancia, apropiada por un desarrollador inmobiliario. Como esa sobreganancia y la posibilidad de su fijación y transformación tienen

⁶ La idea de fijación remite a la sustracción de esa sobreganancia del proceso general de competencia entre los capitales y nivelación de la tasa de ganancia.

que ver con los atributos del suelo, Topalov entiende a la renta como una “sobreganancia de localización”, que a su turno opera como el mecanismo fundamental de asignación de usos al suelo urbano, dado que la lógica capitalista de búsqueda incesante de ganancias constriñe a los capitales individuales de cada rama a localizarse en el espacio de manera de maximizar la sobreganancia generada.

No obstante esta nueva mirada sobre la producción de valor y las condiciones de la oferta, no podía dejarse de lado el peso de la demanda en el mercado al explicar la diferenciación espacial de las rentas y los precios del suelo en la ciudad. Por ello, y por su potencia explicativa, se siguió recurriendo al modelo de gradientes de rentas, lo que implica que siguen estando por detrás las ideas de rendimientos decrecientes y costos y beneficios marginales en función de la distancia a un punto de referencia, que es por lo general el centro de la ciudad (Escolar, 1992). Sin embargo, se volvió a destacar el papel del suelo como obstáculo externo para el capital, así como el conflicto distributivo entre sujetos sociales (terratenientes, capitalistas industriales, comerciales o inmobiliarios y residentes urbanos), sumado a la reflexión sobre las implicancias y posibilidades de las intervenciones del Estado (Jaramillo, 2010).

En cuanto a la posibilidad de distinción entre rentas rurales y urbanas, cabe recordar que Marx (1981, Capítulo 46) destacó que una sobreganancia generada por un capital gracias a una fuerza natural monopolizable, y capturada por un propietario territorial, es la base común de todos los tipos de renta que podrían identificarse en distintas actividades o espacios (rentas agrarias, urbanas, mineras, pesqueras, forestales, etc.). Sin embargo, está claro que el estudio de la renta en cada uno de esos ámbitos reporta especificidades.

Un primer eje significativo de análisis es rol de la tierra como medio de producción. En el ámbito rural —que, al menos en principio, se entiende como vinculado fundamentalmente a las actividades primarias—, la tierra entra en forma directa en el proceso productivo como medio de producción. En cambio, en la urbanización la tierra deviene condición de la producción, ya que el suelo pasa a ser soporte de las actividades urbanas. En otras palabras, la tierra es un medio de producción que participa del proceso productivo en forma indirecta.

De lo anterior se desprende que, a diferencia de la agricultura, la renta y el precio del suelo no tienen que ver con sus ventajas como medio de producción en sí mismo, sino fundamentalmente con lo que se puede construir (y comercializar) sobre él. En términos de Jaramillo (2010), en la agricultura hay una “articulación simple” de la tierra con el proceso productivo, mientras que en el marco urbano se da una “articulación compleja” entre las

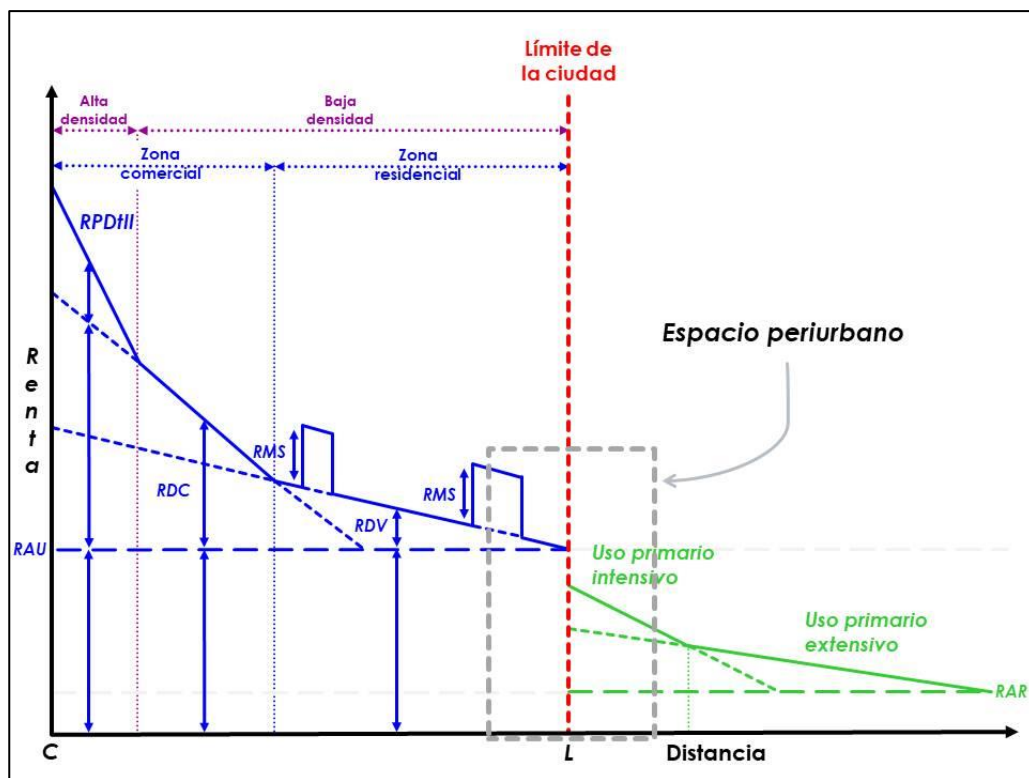
“rentas urbanas primarias” y las “rentas urbanas secundarias”. Las primeras son aquellas vinculadas a la rama de la construcción en tanto etapa de producción, mientras que las rentas urbanas secundarias son las relacionadas con la estructura y dinámica del espacio urbano, que es el contexto en el que los terrenos son consumidos por distintas actividades (comercio, industria, residencia, etc.), adquiriendo determinadas funciones o usos. En consecuencia, el suelo urbano es una condición de la producción irreproducible a voluntad por los capitales individuales no solo en tanto sustrato material o por sus atributos naturales sino, fundamentalmente, en virtud de su vinculación con el marco urbano construido (dotación de infraestructura y redes de servicios) y de sus atributos de localización, que son productos sociales, de naturaleza colectiva, y de profundidad histórica (Topalov, 1984).

4. La renta y los usos del suelo en los espacios periurbanos

Los espacios periurbanos son territorios de borde en los que se expresa la transición entre lo rural y lo urbano, tanto en términos espaciales como temporales, lo que los torna sumamente complejos y cambiantes. Esto ha dado lugar a descripciones poco precisas vinculadas a las ideas de “indeterminación”, “mezcla de usos”, “desorden” o “caos”. Sin embargo, varios autores remarcan que la estructura de los espacios periurbanos responde a un *orden* que es producto de racionalidades o lógicas particulares, mediante las cuales actores sociales desarrollan estrategias de localización y uso del suelo específicas. En consecuencia, “lo periurbano” no refiere a una mera cuestión locacional (no es todo aquello que *rodea* a la ciudad) sino a determinados procesos y actores socio-territoriales (Bozzano, 2000; Venturini, 2024).

En condiciones capitalistas de producción, la rentabilidad es un condicionante estructural fundamental de dichas lógicas de localización, aunque en la configuración territorial concreta de los espacios periurbanos confluyen lógicas sociales, culturales y políticas (Bozzano, 2000). Por lo tanto, desde una mirada netamente económica, la especificidad de los espacios periurbanos puede representarse a través del modelo de los gradientes de rentas del suelo, como se observa en la Figura 1.

Figura 1. El espacio periurbano en el modelo de gradientes de rentas del suelo



Referencias: RAR; renta absoluta rural; RAU: renta absoluta urbana; RDV: renta diferencial de vivienda; RMS: renta de monopolio de segregación; RDC: renta diferencial de comercio; RPDtII: renta primaria diferencial tipo II.

Fuente: Elaboración propia en conjunto con Ricardo Apaolaza (IIGG-UBA/CONICET), sobre la base de Jaramillo (2010)

Según Bozzano, el carácter transicional de lo periurbano y la heterogeneidad de usos del suelo que lo caracteriza deriva de “formas de producción y reproducción social (materializadas en usos del suelo específicos) que se suceden, alternan y yuxtaponen en la periferia metropolitana por compartir en el territorio gradientes de rentas urbanas, industriales y agrarias” (1998: 17, paréntesis nuestro). De estas palabras se desprende que la materialización territorial de los gradientes es sumamente compleja: no dan lugar a una sucesión de franjas o anillos concéntricos, continuos, homogéneos a su interior y estáticos, al estilo de Von Thünen, sino que la distribución de usos del suelo se asemeja a un “mosaico” de fragmentos, que es dinámico. Además, la rentabilidad, si bien opera como condicionante estructural, no siempre varía en forma geométrica, disminuyendo con la distancia.

En concreto, lejos de una mezcla indiferenciada de usos del suelo, así como de una sucesión ordenada de anillos, la especificidad socioterritorial de los espacios periurbanos puede definirse por la concurrencia entre los siguientes elementos: A) actividades y usos urbanos determinados por la manera en que se expande la ciudad (morfología, tipo de

funciones urbanas, sectores sociales implicados). Como muestra la Figura 1, se trata por lo general de usos de vivienda de baja rentabilidad por su desventajosa localización relativa, destinados, por lo tanto, a sectores sociales de ingresos medios o bajos. Pero, si las condiciones de rentabilidad lo permiten, a ello pueden agregarse eventualmente determinados tipos de usos comerciales o industriales, así como la residencia de sectores de altos ingresos, vinculada a las llamadas “rentas de monopolio de segregación” (Jaramillo, 2010); B) Por otro lado, en el espacio periurbano no se localiza cualquier uso rural o agrícola sino aquellos intensivos, capaces de soportar las altas rentas del suelo cercanas a la ciudad y, a la vez, muy sensibles a los costos de transporte. Se trata de las actividades dedicadas al abastecimiento urbano de alimentos frescos (como la horticultura) y de materias primas para la construcción (por ejemplo, canteras y hornos de ladrillo); C) A lo anterior hay que agregar el depósito de residuos generados por la actividad urbana, que la ciudad no puede albergar y que por una cuestión de costos de transporte no pueden ser trasladados grandes distancias (Venturini, 2024).

Si se vincula la definición antedicha con lo desarrollado en el apartado anterior, se ve que en los espacios periurbanos la tierra es, en unos casos, un medio de producción que interviene en forma directa en un proceso productivo (usos y rentas agrarias)⁷, mientras que en otros lo hace indirectamente, como condición de la producción o soporte de actividades (usos y rentas urbanas). La expansión urbana sobre tierras rurales —ya sea como proceso efectivo o potencial— implica justamente ese cambio en el rol de la tierra, con la consecuente transmutación rentística, es decir, el paso de rentas agrarias a rentas urbanas. En ese proceso, el precio del suelo puede dejar de reflejar la evolución de sus características como valor de uso, utilizable como objeto o medio de trabajo. Es decir, terrenos rurales cercanos a la ciudad que pueden haber perdido fertilidad o la posibilidad de extracción de materiales, lejos de bajar de precio por ese deterioro, pueden pasar a soportar rentas urbanas, mucho más altas que las rurales, y, por lo tanto, ver su precio aumentado. Como se dijo en el párrafo anterior, hay que agregar las situaciones (más vinculadas a lo urbano que a lo rural) donde el suelo ya no es ni medio ni condición de la producción, sino que su utilidad se reduce a ser un mero vertedero de residuos, lo que no quiere decir que ya no arroje ningún tipo de renta, como se verá más adelante.

⁷ En el caso de la ganadería y de las actividades extractivas —algunas de las cuales son típicas de los espacios periurbanos, como se verá más adelante— quizás sea más claro el rol de la tierra como objeto de trabajo, mientras que en la agricultura lo sea como medio de trabajo, y más claramente aún en aquellas actividades que implican grandes inversiones de capital (insumos, tecnologías), como la horticultura, también típica de espacios periurbanos.

5. Una tipología de rentas del suelo periurbano

Llegados a este punto, queda claro que la renta del suelo es un eje teórico fundamental para analizar la dinámica espacio-temporal de los espacios periurbanos, así como también el hecho de que los corpus teóricos existentes resultan insuficientes para abordar esa complejidad, aún desde una perspectiva exclusivamente económica. En ese sentido, se observa una falta de abordajes específicos sobre las áreas y fenómenos de transición rural-urbana desde la teoría de la renta, que tiende a presentarse escindida entre el ámbito urbano y el rural (Venturini, 2023, 2024). Una tipología como la que aquí se propone apunta a llenar ese vacío teórico. Al mismo tiempo, los espacios periurbanos se presentan como un terreno propicio para reflexionar y rediscutir las divergencias y concurrencias entre las perspectivas clásica y neoclásica de la renta la tierra, a través de la relación entre los procesos de producción y consumo en y del territorio.

Sin embargo, cabe aclarar que no se pretende sostener la existencia de una nueva categoría de rentas del suelo (como podrían ser las rentas urbanas y rurales), sino fundamentalmente sistematizar y reagrupar bajo un rótulo común los tipos de rentas —junto con las variables que las determinan— que aparecen en territorios tan complejos y particulares como los de transición rural-urbana. En virtud de ello, la tipología debe dar cuenta del cruce, combinación y/o competencia en un mismo territorio de factores de valorización (y desvalorización) del suelo determinados desde la ruralidad (fertilidad de la tierra, rendimiento de los cultivos, costos de transporte, atributos ambientales y paisajísticos, etc.) —que en términos de renta aparece netamente asociada a lo productivo— y desde lo urbano (distancia al centro, accesibilidad a lugares de trabajo y consumo, dotación de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, segregación residencial, etc.).

Para la construcción de la tipología de rentas del suelo periurbano se tomaron como referencia y se combinaron las elaboradas por Topalov (1984) y Jaramillo (2010 [1994]) para las rentas urbanas, (ver Tabla 1). La propuesta de Topalov está claramente basada en la teoría marxista del valor, y tiene como eje la forma en que se origina la sobreganancia localizada que se transforma en renta, de allí que la distinción principal es entre rentas absolutas, diferenciales y de monopolio. Por su parte, Jaramillo, si bien desarrolla su teoría con eje en el marxismo, explica el nivel de la renta del suelo a partir del cruce entre las curvas de los precios de producción (oferta) y de circulación (demanda), en lo que puede interpretarse como un sincretismo entre las perspectivas clásica y neoclásica (o

marginalista), y sus respectivas teorías objetivas y subjetivas del valor.⁸ Sin embargo, ambos autores abarcan tanto la producción como el consumo del espacio, y distinguen las rentas vinculadas al sector de la construcción de las vinculadas al uso del suelo urbano: Topalov distingue entre el “costo localizado de producción” y el “costo localizado de explotación”, mientras que Jaramillo distingue las rentas urbanas “primarias” de las “secundarias”, y no clasifica estas últimas por el factor que origina la renta sino fundamentalmente en función del tipo de uso del suelo (vivienda, comercio, industria). Otra diferencia importante es que Topalov, en una demarcación de la perspectiva marginalista, no concibe rentas diferenciales (determinadas para él exclusivamente por diferencias en los costos de producción) en el consumo de la vivienda como valor de uso, que es analizado en el ámbito de las rentas de monopolio. Por último, si bien la tipología de Jaramillo es más concisa y sencilla de interpretar, la de Topalov puede resultar más completa y precisa a la hora de abarcar la variedad de factores que inciden sobre los distintos tipos de rentas del suelo.

Tabla 1. Tipologías de rentas del suelo urbano

Topalov (1984)	Jaramillo (2010 [1994])
<u>Rentas absolutas:</u> Renta absoluta en la construcción (“renta de edificabilidad”) Renta absoluta en las actividades de circulación (plusganancias del capital financiero) <u>Rentas diferenciales:</u> Según el costo localizado de producción del terreno edificable: Costo localizado de edificación Costo de urbanización del suelo Costo de demolición Costo de desahucio (desalojo) Costo fiscal Según el costo localizado de explotación capitalista de los edificios: Costo de los medios de producción Costo de comercialización Costo fiscal Costo de la fuerza de trabajo Velocidad de rotación del capital	<u>Rentas Primarias:</u> Renta Primaria Diferencial Tipo I Por constructibilidad física Por localización Renta Primaria Diferencial Tipo II Renta Absoluta Urbana <u>Rentas Secundarias:</u> Renta Diferencial de Comercio Renta Diferencial de Vivienda Renta de Monopolio de Segregación Renta Diferencial y de Monopolio Industrial

⁸ Una referencia general para un abordaje teórico de este tipo quizás pueda situarse en la obra de Alfred Marshall.

<u>Rentas de monopolio:</u> Renta de monopolio de segregación Renta monopólica de igualación del costo de uso Renta monopólica de penuria	
--	--

Fuente: Elaboración propia a partir de la bibliografía citada

La tipología de rentas del suelo periurbano elaborada se presenta en la Tabla 2. Como principal criterio ordenador se partió de la distinción entre las tres modalidades básicas de génesis de la renta: absoluta, diferencial y de monopolio. Luego, por una cuestión didáctica, se mantuvo la distinción entre las rentas vinculadas a los ámbitos urbano y rural. Para cada tipo de renta se identificó la variable o factor principal que lo determina y se aclara si corresponde a atributos intrínsecos o extrínsecos del suelo. Los primeros, asociados a las condiciones de “sitio”, tienen que ver con las características particulares de cada terreno independientes de su localización (o no determinadas directamente por ella), relacionadas con sus atributos físico-naturales (fertilidad, pendiente, anegabilidad, vegetación, etc.), con aspectos sociales (situación dominial), o con la posibilidad de disponer de ellos en términos absolutos. Los atributos extrínsecos están asociados fundamentalmente a la “posición” o “situación”, es decir, a la localización en relación con la estructura urbana, pero incluyen también otros aspectos que son externos a los terrenos *per se*, como las características de la zona o entorno territorial en que se encuentran (atributos ambientales y paisajísticos, simbólicos, normativos y administrativos, etc.), y los condicionamientos derivados de las características de la rama de producción de que se trate.

Este abordaje conjunto de factores intrínsecos y extrínsecos de valorización y desvalorización del suelo integra dos ámbitos usualmente escindidos en términos teóricos en los estudios urbanos: por un lado, lo que se explica netamente por la dinámica de la estructura de rentas y, por otro, las denominadas “externalidades urbanas”. Lo primero tiene que ver con factores de tipo estructural y de alcance general, como la dinámica de la estructura urbana, los atributos generales del suelo, la conducta de sujetos capitalistas típicos en torno a su propiedad y uso, las ventajas relativas de localización derivadas de factores como la centralidad o accesibilidad y los costos de transporte. Por su parte, la idea de externalidad, que proviene del paradigma neoclásico, remite a “fallas de mercado” que afectan la función de utilidad de una unidad económica producto de su interacción con terceros o con fenómenos que están fuera de su injerencia (Adaszko, 2013; Tsakoumagkos, 2006). En el ámbito urbano, remiten a un conjunto diverso de hechos y atributos (que pueden manifestarse también como problemas) sociales, culturales, ambientales y

urbanísticos, que no varían en el espacio en forma gradual y continua, sino que son más bien factores contingentes que trastocan el nivel de la renta, y con ello, el precio del suelo (Baer, 2013). Las externalidades pueden ser positivas (cuando impactan favorablemente sobre las ventajas de uso y sobre el precio del suelo) o negativas (cuando disminuyen esas ventajas y desvalorizan el suelo). Las intervenciones del Estado que influyen en la valorización diferencial del suelo (como agente inmobiliario, como proveedor de infraestructura y servicios urbanos, y como agente regulador o fiscal) (Jaramillo, 2010) suelen ser abordadas como externalidades (Adaszko, 2013).

Tomando como referencia empírica el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires, en la última columna de la tabla se incluyen, a modo de ejemplo, actividades, usos del suelo, tipos de terrenos o de tejidos socioresidenciales en los cuales cada variable —asociada a un tipo de renta— suele tener un peso significativo a la hora de explicar la renta y el precio del suelo, sin olvidar que cada terreno soporta una renta total que es resultado de una combinación de distintos tipos de renta (Jaramillo, 2010; Topalov, 1984).

Tabla 2. Tipología de rentas del suelo periurbano

Modalidad	Ámbito	Tipo	Variable o factor determinante	Tipo de atributo	Ejemplos
Rentas absolutas	Urbano	Renta absoluta urbana	Posibilidad de urbanizar el suelo (por factores físicos y/o de localización)	Intrínseco/ Extrínseco	Fracciones rurales urbanizables en la ubicación más desventajosa con respecto a la ciudad / Lotes más desventajosos de loteos populares periféricos
			Composición orgánica baja de la construcción en áreas de expansión	Extrínseco	
	Rural	Renta absoluta extractiva	Derecho a extraer materia del suelo	Intrínseco	Hornos de ladrillos artesanales
			Composición orgánica baja de la actividad extractiva periurbana	Extrínseco	
Rentas diferenciales	Urbano	Rentas diferenciales por costos de urbanización	Constructibilidad del terreno	Intrínseco	Suelos decapitados por actividad ladrillera
			Costo de conexión a redes de infraestructura y servicios	Extrínseco	Fracciones rurales lejos de las redes troncales de agua, cloaca y gas
			Costo de deforestación	Intrínseco	Fracciones rurales con forestación natural en su interior
			Situación dominial	Intrínseco	Fracciones rurales que requieren saneamiento

						dominial para su urbanización
				Costo fiscal localizado	Extrínseco	Zonas con impuestos de captación de plusvalías por paso de rural a urbano
			Renta diferencial industrial y logística	Costo de transporte	Extrínseco	Industrias junto a la red de autopistas metropolitanas
				Costo fiscal localizado	Extrínseco	Parques industriales con exenciones impositivas
			Renta diferencial de comercio, servicios y equipamientos	Velocidad de rotación del capital	Extrínseco	Centros de compras y entretenimiento / Equipamientos deportivos como canchas de fútbol
	Rural	Renta diferencial hortícola y de otras actividades agrícolas intensivas	Intensidad de capital invertido	Extrínseco		Horticultura en invernáculo
			Fertilidad del suelo	Intrínseco		Horticultura "a campo"
			Costo de transporte	Extrínseco		
			Costo fiscal localizado	Extrínseco		Flori-horticultura periurbana en general
			Costo localizado de la fuerza de trabajo	Extrínseco		
		Renta diferencial extractiva	Cantidad y calidad de tierra negra	Intrínseco		Hornos de ladrillos artesanales
			Costo de transporte	Extrínseco		
Rentas de monopolio	Urbano	Renta de monopolio de depósito de residuos	Posibilidad de utilizar el suelo como depósito de residuos	Intrínseco/ Extrínseco		Basurales, escombreras, depósitos de chatarra
		Renta de monopolio de segregación	Posibilidad de auto segregación socio-económica	Extrínseco		Urbanizaciones cerradas
		Renta de monopolio de amenidades ambientales	Arboleda	Intrínseco		Fracciones rurales con arboleda perimetral
			Cuerpos de agua	Intrínseco/ Extrínseco		Lotes linderos a lagunas
			Paisaje	Extrínseco		Fracciones en zonas con paisaje bucólico
		Renta de monopolio de vivienda popular periférica	Posibilidad de acceso al suelo y a la vivienda formal periférica	Extrínseco		Loteos populares periféricos
		Renta de monopolio de penuria	Posibilidad de acceso al suelo y/o vivienda en condiciones de penuria económica	Extrínseco		Loteos irregulares y asentamientos informales

		Renta de monopolio industrial y logística	Posibilidad del uso industrial del suelo	Extrínseco	Parques industriales
--	--	---	--	------------	----------------------

Fuente: Elaboración propia

5.1. Las rentas absolutas periurbanas

La categoría de renta absoluta introducida por Marx (1981, Capítulo 45), que vino a completar los planteos de Ricardo (1973), se basa en el hecho de que debe pagarse una renta al terrateniente incluso en el caso de las tierras que no presentan ventajas diferenciales con respecto al resto, es decir, incluso en la “peor tierra” (Manrique Díaz, 2002). Eso se debe a la barrera que impone el monopolio de la propiedad jurídica de la tierra, que el terrateniente ostenta para reclamar el pago de una renta a cambio de ceder el derecho a usarla. Según Marx, ante la ausencia de sobreganancias diferenciales, la posibilidad de pago de una renta absoluta deriva de un remanente del valor de las mercancías producidas en la tierra por sobre su precio de producción.⁹ Esto sucede en ramas de baja productividad del trabajo y con una composición orgánica baja (con poco capital invertido en medios de producción en relación al invertido en fuerza de trabajo), como era el caso de la agricultura en el contexto de desarrollo de la teoría clásica.

5.1.1. Sobre la naturaleza de la renta absoluta urbana

Una primera cuestión de interés es que la aceptación o no de la existencia de una renta absoluta urbana (RAU) marca hasta qué punto se concibe una especificidad de la tierra y la renta urbana con respecto a la rural. Por ejemplo, hay autores, como González Maraschio (2018), para quienes la renta urbana es solo una renta diferencial tipo II en relación con la tierra en general, ya que la urbanización implica una mayor intensidad de inversión de capital sobre ella en comparación con la agricultura.

En segundo lugar, vale la pena detenerse en las diferencias en torno a la naturaleza de la RAU entre los planteos de Topalov (1984) y Jaramillo (2010). Topalov, siguiendo los planteos de Marx sobre la renta absoluta en la agricultura, sostiene que en el ámbito urbano esta renta surge, por un lado, por la actuación de grandes capitales monopolistas (como el sector financiero), que pueden absorber valor de otros sectores, y, por otro, por las características de la industria de la construcción. Para este autor, esta rama presenta bajos

⁹ Según la teoría marxista, el valor de una mercancía está determinado por el tiempo de trabajo socialmente necesario para producirla y se compone del capital constante, el capital variable y la plusvalía. Por su parte, el precio de producción se compone del precio de costo (capital constante más capital variable) y la tasa de ganancia media, que todo capital espera como retribución mínima para ser invertido.

niveles relativos de acumulación de capital y de desarrollo de las fuerzas productivas, que se corresponden con una composición orgánica baja y una alta velocidad de rotación del capital (poco capital invertido en maquinarias en relación con el invertido en fuerza de trabajo y materias primas), y una baja productividad y alta explotación del trabajo (relación entre la plusvalía y los salarios). Esto hace que las mercancías producidas (suelo urbano servido y/o edificaciones) presenten un excedente de valor por sobre los precios de producción, lo que deriva en una alta tasa de ganancia interna, es decir, en una sobreganancia pasible de ser transformada en renta absoluta, que va a parar al dueño de la tierra. De ahí que el autor hable de una “renta absoluta en la construcción”, que en las periferias urbanas aparece como “renta de edificabilidad”, que es una renta que soportan los terrenos por el solo hecho de poder edificar o construir sobre ellos, es decir, por ser terrenos urbanizables.

Para Jaramillo (2010), en cambio, la renta absoluta representa el efecto económico de la propiedad jurídica de la tierra, cuando ésta concurre con una situación de escasez absoluta de tierras, es decir, cuando ya no hay nuevas tierras disponibles para ampliar la producción. Este autor otorga un rol central a la noción de escasez, y según cómo esta se manifieste distingue a la renta absoluta de la renta diferencial:

“El mecanismo de formación del precio del bien y de emergencia de la renta es prácticamente el mismo y en su base está la noción de escasez de tierra. Pero esta escasez se presenta bajo dos modalidades: escasez ‘absoluta’ en el primer caso (renta absoluta), porque la producción no puede ampliarse de ninguna manera. Y escasez ‘relativa’ en la Renta Diferencial, porque efectivamente las tierras también se agotan, solamente que las que se acaban son las tierras de mejor calidad. La producción puede ampliarse, paliando relativamente esta escasez, pero en condiciones productivas menos favorables.” (Jaramillo, 2010: 76, paréntesis nuestro)

Mientras que en Topalov la renta se explica fundamentalmente en la esfera de la producción, en Jaramillo parece dirimirse finalmente en la esfera de la circulación, es decir, en el encuentro en el mercado entre oferentes y demandantes de un bien esencialmente escaso. El rol que Jaramillo otorga a la cuestión de la escasez tiene su máxima expresión en la homologación que hace entre la renta absoluta y la renta de monopolio generalizada, que es aquella derivada de la posesión de un recurso de características especiales y escaso en términos absolutos, en este caso el suelo urbano o urbanizable. Asimismo, esto acercaría la definición de renta absoluta de Jaramillo al concepto neoclásico de “renta económica” o “renta de escasez”, analizado anteriormente.

Por su parte, Topalov no concibe una escasez absoluta de suelo, sino que la misma siempre es relativa a las necesidades de valorización del capital en tanto principal agente urbanizador:

“El movimiento mismo del capital excluye la escasez absoluta, física, tanto de tierra cultivable como de recursos minerales o de suelo urbanizable. Este modo de producción no puede desarrollarse en una isla ya que la acumulación de capital es, al mismo tiempo, una expansión espacial indefinida. *La formación de una renta del suelo de ningún modo implica que la condición de la producción que la genera sea escasa, que físicamente no esté disponible.* Basta con que, en un momento dado, el capital no pueda por sus propios medios ni reproducirla, ni tener libre acceso a ella, pues una propiedad del suelo autónoma se le opone de manera efectiva.” (Topalov, 1984: 31, cursivas nuestras)

En esencia, los planteos de estos dos autores no son del todo contrapuestos, ya que ambos se basan en la perspectiva marxista y en la teoría objetiva del valor, y analizan las implicancias y manifestaciones de la renta dentro del marco específico del capitalismo, donde no basta con la naturaleza jurídica de la propiedad del suelo para dar lugar a la renta (ni diferencial ni absoluta), sino que debe tener un efecto económico sobre el proceso de valorización de un capital. Sin embargo, esta disquisición acerca de la concepción o no de una escasez absoluta de suelo urbano o urbanizable no es ociosa.

Atentos a la definición desarrollada en el apartado anterior, en los espacios periurbanos nos topamos con la cuestión de la producción de nuevo suelo urbano, en el marco del proceso de expansión de la ciudad.¹⁰ La idea de una escasez absoluta de suelo urbano parece ser adecuada para los casos de ciudades (o frentes de urbanización) que se encuentran con límites físico-naturales, como en el caso de ciudades costeras y/o rodeadas de montañas (Bogotá, Medellín, La Paz, Quito, Río de Janeiro o México). ¿Pero qué sucede en ciudades rodeadas mayormente por llanuras, como Buenos Aires o Montevideo? En esos casos, tomando a Topalov, parece quedar más claro que la escasez de suelo urbano es en lo fundamental relativa a las lógicas dominantes de producción de ciudad, determinadas por las necesidades de valorización de capitales privados del sector inmobiliario y de la construcción, y por la captación de la renta del suelo en forma privada por parte de los propietarios, ambos actores tratando de maximizar sus beneficios.

¹⁰ Nótese que una cosa es que la tierra en general no sea reproducible, ni como medio ni como condición de la producción, o que los atributos naturales y/o de localización del suelo no sean reproducibles, y otra cosa es la producción de suelo urbano, es decir, dotado de ciertas infraestructuras y características físicas (como la nivelación). En este caso, *per se*, se trata de una mercancía reproducible, que implica gasto de trabajo y tiene costos de producción.

Por otra parte, si bien la explicación marxiana de la renta absoluta a partir de la diferencia entre valores y precios ha sido ampliamente discutida (Jaramillo, 2010, Capítulo 2; Topalov, 1984, Capítulo 2), no parecería del todo desacertado considerar la posibilidad de una “renta absoluta en la construcción”, tal como la define Topalov, para el caso de la urbanización popular periférica de las metrópolis latinoamericanas, históricamente desarrollada mediante la autoconstrucción, por lo general en condiciones de precariedad, informalidad y auto explotación del trabajo (Caldeira, 2017).

5.1.2. La renta absoluta urbana en estado puro

Más allá de que pueda ponerse el énfasis en uno u otro factor explicativo (las características sectoriales de la construcción o la escasez de suelo urbano ante una demanda creciente), o en ambos, y sin considerar las ventajas diferenciales de las distintas localizaciones, la posibilidad de urbanizar el suelo parece arrojar efectivamente un excedente de valor por sobre los costos de producción pasible de ser transformado en RAU.

Este tipo de renta representa el nivel mínimo del precio del suelo urbano, sobre el que se adicionan los componentes correspondientes a las rentas urbanas diferenciales y de monopolio (Jaramillo, 2010). La RAU en *estado puro* se manifestaría en el “peor suelo urbano”, por ejemplo, en los lotes peor ubicados de loteos populares periféricos, con nulas o escasas ventajas en comparación con el resto de los lotes urbanos (Arcos Palma, 2011). En consecuencia, la existencia de esta renta mínima se explicaría solamente por la posibilidad de urbanizar el suelo, es decir, de edificar sobre él. En ese sentido, resulta útil la idea de “renta de edificación” de Topalov (1984).

La aparición de una RAU —efectiva o potencial— sobre suelos rurales está determinada por factores extrínsecos que tienen que ver con la evolución de la estructura urbana y de las dinámicas de crecimiento de la ciudad, que van impactando sobre sus distintos frentes de expansión. No obstante, la posibilidad o no de urbanizar el suelo también está condicionada en términos absolutos por atributos físico-naturales intrínsecos, como la pendiente, anegabilidad, capacidad portante, etc. (que a su turno van a impactar sobre un tipo de rentas diferenciales, como se verá más adelante). Por otro lado, como marcan Topalov (1984) y Jaramillo (2010), para que se produzca la urbanización, la RAU debe ser mayor que la renta que soportan los usos rurales que rodean a la ciudad. Pero, por más baja que sea la RAU, la transmutación de rentas rurales a urbanas no es un cambio gradual sino que implica un salto pronunciado (ver Figura 1), que es la mayor variación en términos relativos (de hasta el %500 e incluso más) que puede darse en el precio del suelo en

comparación con otras áreas y tipos de cambio dentro de la estructura urbana (Jaramillo, 2010).

Por último, siguiendo a Topalov (1984), el nivel de la renta absoluta es determinado en última instancia por la resistencia efectiva que opone la propiedad del suelo opone al capital. Esto puede ser interesante para analizar la urbanización de territorios donde predominan propiedades no capitalistas del suelo, es decir, no regidas necesariamente por criterios de rentabilidad, lo que puede repercutir sobre el nivel de la RAU. Es el caso de las comunidades campesinas y/o de pueblos originarios situadas en las periferias de muchas ciudades latinoamericanas, o las formas de propiedad social o colectiva, como los quilombos en Brasil o los ejidos en México (Lazarini, 2025). En estos procesos concurren aspectos históricos, sociales, políticos y culturales que superan los alcances de este trabajo.

5.1.3. La renta absoluta extractiva

En este caso puede partirse de los planteos de Marx (1981, Capítulo 45):

“Esta renta absoluta desempeña un papel más importante aún en la industria extractiva propiamente dicha, en la que un elemento del capital constante, la materia prima (entendida como los objetos de trabajo que pasaron por una primera etapa de transformación por el trabajo humano), se halla ausente por completo, y en la cual, con excepción de los ramos en los que la parte de consta de maquinaria y demás capital fijo es sumamente importante, predomina necesariamente la composición (orgánica) más baja del capital. Precisamente aquí, donde la renta parece deberse sólo a un precio monopolístico, se requieren condiciones de mercado favorables en grado sumo para que las mercancías se vendan a su valor o para que la renta se torne igual a todo el excedente del plusvalor de la mercancía por encima de su precio de producción. Tal es el caso, por ejemplo, de la renta de pesquerías, canteras, bosques naturales, etc.” (981, paréntesis propio)

En otras palabras, la baja composición orgánica de las actividades extractivas deriva en precios de producción por debajo del valor, lo que da lugar a un remanente del que puede desprenderse una renta absoluta de la tierra. Un planteo de este tipo difícilmente pueda sostenerse para la moderna industria minera, intensiva en capital, con grandes inversiones en medios de producción y fuerza de trabajo calificada. Sin embargo, sí podría aplicarse a las actividades extractivas periurbanas (como las canteras, las tosqueras, los hornos artesanales de ladrillos y otras actividades de extracción de materiales arcillosos), mayormente destinadas a obtener materiales de construcción y presentes en las periferias

de muchas ciudades latinoamericanas.¹¹ Estas actividades efectivamente tienen una composición orgánica muy baja, con muy bajos niveles de tecnificación, a partir de lo cual podría hablarse de una renta absoluta extractiva. La cesión de esta renta a un terrateniente también puede entenderse como el mero pago por el derecho a extraer los materiales del suelo.

5.2. Las rentas diferenciales periurbanas

Siguiendo a Marx (1981) y Topalov (1984), se entiende a las rentas diferenciales como aquellas que surgen de sobreganancias determinadas por costos de producción o velocidades de rotación del capital que se presentan en forma diferencial en distintos puntos del espacio.

5.2.1. Las rentas diferenciales por costos de urbanización

Los costos diferenciales que aparecen en el proceso de urbanización de tierras rurales son fundamentales para comprender los precios del suelo periurbano, y pueden vincularse a un grupo específico de rentas, que derivan de atributos tanto extrínsecos como intrínsecos de los terrenos. En primer lugar, cabe recuperar aquí la categoría de rentas primarias diferenciales tipo I de Jaramillo (2010), que refiere a los costos de urbanizar el suelo en función de: a) su *constructibilidad*, es decir, la posibilidad física de edificar sobre él; y b) la *localización* de los terrenos con respecto a las redes de servicios urbanos básicos. Como aclara el autor, no son factores que determinen *per se* la renta, sino que representan más bien desviaciones con respecto a los costos normales de construcción, y que repercuten — generalmente en forma negativa— sobre el nivel de la renta total soportada por los terrenos, determinado en lo fundamental por la imbricación de los otros tipos de renta.¹²

La constructibilidad responde a las características físicas o geomorfológicas del suelo. Puede verse afectada en terrenos con pendientes pronunciadas (como los situados al pie de cordones montañosos, como en los bordes de Medellín o Bogotá), inundables por cota baja y/o por el nivel freático alto (como en los valles de inundación de ríos y las zonas de bañados, esteros y acuíferos en las periferias de Buenos Aires), o situados sobre estratos

¹¹ En el caso de Buenos Aires, se destaca la producción artesanal de ladrillos en establecimientos conocidos como “ladrilleras”. Bozzano (2000) estimó en 25.000 ha la superficie periurbana ocupada por ladrilleras, canteras y tosqueras, y estudios más recientes (Venturini, 2024) arrojan unas 1.500 ha solo en municipios del frente de expansión sur de la RMBA.

¹² En términos teóricos estrictos, la cuestión podría plantearse de la siguiente manera: al urbanizarse terrenos con este tipo de problemas, el resto pasa a tener menores costos relativos de urbanización y, por lo tanto, ve aumentada su renta diferencial.

edáficos con problemas de capacidad portante (como en el Valle de México). Dichas características físicas del suelo también pueden ser afectadas por la actividad antrópica, como sucede en los “suelos decapitados” por las ladrilleras en las periferias de Buenos Aires.¹³ Como marcan Apaolaza y Venturini (2021), en términos de rentas potenciales urbanas el precio de estos suelos tiende a ser más bajo que otros por su baja constructibilidad, vinculada a altos costos de acondicionamiento del terreno (relleno y nivelación).

Retomando a Jaramillo (2010), el costo de conexión a las redes de infraestructura y servicios urbanos (asfalto, desagües pluviales, cloacas, agua, electricidad, gas), determinado básicamente por la mayor o menor cercanía de los terrenos con respecto a estas redes, es una variable con un impacto significativo sobre el precio del suelo particularmente en áreas de expansión urbana, no así en áreas consolidadas. Esta incidencia puede ser aún mayor en contextos de urbanización dispersa, discontinua y de baja densidad (Venturini, 2024). No obstante, según Topalov (1984), este tipo de costos repercuten sobre los niveles diferenciales de renta cuando recaen sobre agentes urbanizadores privados, no así cuando son absorbidos por el Estado.

Una variable que puede incidir en los precios diferenciales de las fracciones rurales que se compran para urbanizar es el costo de deforestación, especialmente en aquellos terrenos totalmente ocupados por forestación natural o donde la arboleda interfiere con el trazado de las calles del futuro loteo. Puede pensarse como el equivalente al costo de demolición en las áreas urbanas consolidadas (Topalov, 1984, ver Tabla 1).

En las periferias de las ciudades latinoamericanas en general, y de Buenos Aires en particular, conviven diversas lógicas y situaciones en torno al dominio de la tierra, tanto urbana como rural (Abramo, 2012; Caldeira, 2017), siendo muy comunes los dominios imperfectos, con posesión *ipso facto* pero sin título de propiedad, regida por el derecho de usucapión o totalmente irregular, herencias vacantes, entre otras situaciones. Para poder urbanizar, subdividir y/o comercializar estas tierras formalmente, puede ser necesario incurrir en un costo de regularización o saneamiento dominial, que incide negativamente sobre la renta, deprimiendo el precio de mercado de la tierra.¹⁴ Según Jaramillo (2010), los problemas dominiales son un factor que tiende a disminuir la “oferta jurídica” de suelo, que puede no corresponderse con su oferta económica (propietarios dispuestos a vender). Esto

¹³ Se denomina “decapitación” al proceso por el cual actividades extractivas como la producción de ladrillo consumen los horizontes superficiales del suelo.

¹⁴ Puede que algo similar ocurra en el avance de la urbanización sobre propiedades no capitalistas, mencionado anteriormente.

repercute en la escasez relativa de suelo, lo que produce un aumento general de los precios.

Una última variable identificada con incidencia sobre la renta diferencial y los precios del suelo —ya marcada por Marx (1981), Topalov (1984) y Jaramillo (2010)—, es el costo fiscal localizado, que refiere a aquellos impuestos que varían entre distintas zonas. Aquí podría mencionarse la llamada *captura o recupero de plusvalías urbanas*, que suele aplicarse en las áreas de cambio de uso de rural a urbano, donde se dan los mayores incrementos en el precio del suelo. Es un impuesto que recae directamente sobre la renta y, por lo tanto, hace bajar el precio que reciben los propietarios del suelo a cambio del mismo (Jaramillo, 2010). El costo fiscal localizado también puede incluir aquellas cargas o ventajas impositivas que se aplican para incentivar o desincentivar la localización de ciertas actividades en determinadas zonas de la ciudad. En estrecha vinculación con el costo de regularización analizado más arriba, aquí también puede pensarse en las deudas fiscales de los inmuebles, ya que una propiedad con deudas puede ser más barata que una que no las tiene.

5.2.2. La renta diferencial de comercio, servicios y equipamientos

Las rentas diferenciales que surgen del comercio de bienes y servicios están basadas en la variación en el espacio de la velocidad de rotación del capital, fundamentalmente en función de la accesibilidad (Jaramillo, 2010; Topalov, 1984). Este tipo de renta puede ser útil para interpretar la proliferación reciente en las periferias de las metrópolis latinoamericanas de centros de oficinas y grandes equipamientos de consumo y transporte (centros de compras y entretenimiento, equipamientos deportivos¹⁵, aeropuertos, etc.) en torno a nuevas vías rápidas de circulación, de la mano de tendencias globalizantes y de la imposición del llamado “modelo norteamericano de ciudad” (Venturini, 2024).

5.2.3. La renta diferencial hortícola

Entre las rentas diferenciales periurbanas que se agruparon dentro del ámbito rural, se destaca la renta de la horticultura,¹⁶ cuya localización periurbana (desde una mirada netamente económica) se explica comúnmente haciendo referencia a las condiciones

¹⁵ En el caso del espacio periurbano bonaerense, resulta llamativa la proliferación de canchas de golf y de fútbol comerciales sobre viejas tierras hortícolas.

¹⁶ Si bien se profundiza aquí en la horticultura, cabe mencionar otras actividades agrícolas y pecuarias intensivas típicas de los espacios periurbanos, como la floricultura, granjas, criaderos de aves, de chanchos y de otros tipos de ganado menor.

establecidas por Von Thünen en su clásico modelo de usos del suelo agrícola. Los productos hortícolas son por lo general de carácter perecedero, requieren un acondicionamiento específico y deben ser rápidamente transportados al mercado. Además, la horticultura es una actividad intensiva en el uso de capital (invernaderos e insumos agrícolas) y fuerza de trabajo por unidad de superficie. Estas características hacen que su estructura de costos y su rentabilidad sean muy sensibles frente a la variación de los costos de transporte. Adicionalmente, la intensidad en el uso de los factores de la producción, el alto rendimiento por hectárea, el alto precio en el mercado por unidad de producto y la relativamente alta velocidad de rotación del capital, explican que la horticultura sea la principal actividad agrícola capaz de soportar las altas rentas de los terrenos cercanos a la ciudad (Bozzano, 2000). En síntesis, como se observa en la Tabla 2, la renta diferencial de la horticultura está determinada principalmente por dos factores: los costos de transporte y la intensidad de capital invertido.

García (2014) analiza las rentas del suelo en la horticultura a través de las categorías de Marx, reconociendo factores de renta diferencial tipo I (fertilidad, buen clima y buena accesibilidad a los mercados) y tipo II (intensidad en la inversión de capital). Según el autor, la fertilidad del suelo *per se* puede no tener ya un papel tan determinante en la horticultura periurbana porque se la suele mejorar mediante la incorporación de insumos. La incidencia de los costos de transporte también puede relativizarse ante las mejoras constantes en la accesibilidad y las condiciones de circulación metropolitanas. En consecuencia, resulta fundamental la intensidad de capital invertido como variable explicativa de la renta hortícola, que se manifiesta entonces principalmente como una renta diferencial tipo II. Esa inversión se da fundamentalmente en fertilizantes y en la tecnología del invernáculo (cultivo bajo cubierta), que permiten aumentar la productividad.

5.2.4. La renta diferencial extractiva

Según Bozzano (2000), en las actividades extractivas periurbanas los costos de transporte son más determinantes sobre la localización que en el caso de la horticultura. Su rentabilidad es muy sensible frente a ellos por la alta incidencia de la materia prima y el escaso valor agregado en el producto final. Es decir, los materiales de construcción (ladrillos, tosca, piedra, etc.) son productos con un gran peso o volumen con respecto a su valor, que no arrojan un margen suficiente para cubrir altos costos de transporte, por lo cual su producción lejos de la ciudad —que constituye el mercado para la venta de los productos— no es rentable (Bozzano, 2000; Topalov, 1984).

Por otro lado, en el caso del sector ladrillero artesanal de la RMBA se constató que el volumen y la calidad de la producción está condicionada por la disponibilidad de suelos con buen desarrollo de los horizontes húmíferos superficiales (“tierra negra”) (Venturini, 2024). Esto puede interpretarse como una renta diferencial tipo I, determinada por un atributo intrínseco del suelo similar a la fertilidad para el caso de la agricultura.

En el trabajo de campo realizado en la RMBA, tanto en el caso de la horticultura como de la producción de ladrillos, surgió que la falta de fuerza de trabajo con la calificación y la experiencia suficientes en las zonas de producción puede aparecer como una dificultad para el desarrollo de estas actividades. En términos de Topalov (1984), esto puede interpretarse como un costo localizado de acceso a la fuerza de trabajo por parte del capital.¹⁷

5.3. Las rentas de monopolio periurbanas

Partiendo de los planteos de Marx (1981, Capítulo 46), las rentas de monopolio son aquellas derivadas de precios de monopolio, que surgen por la capacidad y voluntad de pago de un determinado sector de la demanda por mercancías de características singulares, o por el acceso a las cualidades singulares de ciertos terrenos o localizaciones. A diferencia de lo que ocurre con las rentas absolutas y diferenciales (las únicas modalidades de renta que Marx considera “normales”), los precios de monopolio son totalmente independientes del valor de las mercancías producidas en o sobre el suelo, y se sitúan por encima de él. A partir de esa diferencia los propietarios del suelo pueden reclamar una renta, que es una renta de monopolio (Jaramillo, 2010; Manrique Díaz, 2002).

Siguiendo a Topalov (1984), dentro de las rentas de monopolio se incluyen aquellas vinculadas al uso residencial, donde no hay costos que recaigan sobre la valorización de un capital, sino gasto del ingreso de los usuarios para adquirir suelo o vivienda como valor de uso. Son rentas de monopolio porque se resuelven en la esfera de circulación, en el encuentro entre oferentes y demandantes en el mercado inmobiliario, donde se dan variaciones en el precio de las viviendas independientemente de sus precios de producción y de sus valores. Que los precios de las viviendas varíen en el espacio en forma gradual o

¹⁷ En las actividades productivas periurbanas es posible encontrar pequeños productores, que pueden ser de tipo familiar, que responden a un esquema mercantil simple, es decir, que apenas llegan a reproducir sus condiciones de subsistencia (que pueden ser muy precarias), sin llegar a valorizar y acumular un capital. En esos casos, en términos teóricos estrictos, no podría hablarse de la existencia de una ganancia, ni de una sobreganancia, ni, por lo tanto, de renta del suelo propiamente dicha. De todos modos, lo aquí expresado en términos de tipos de rentas periurbanas puede ser útil para abordar la diversidad de factores que afectan también a la actividad de ese tipo de productores.

diferencial en función de, por ejemplo, la accesibilidad, no significa que sean rentas diferenciales, sino que, en términos genéticos, son rentas de monopolio.

Si estas rentas están asociadas al comportamiento de la demanda en el mercado inmobiliario residencial, es necesario considerar cómo está segmentada esa demanda, lo cual nos lleva a la cuestión de la estratificación social socioeconómica y al rol del espacio como medio de reproducción de las clases sociales, donde la renta y el precio del suelo cumplen un papel determinante (Jaramillo, 2010; Topalov, 1984). Esto se expresa en la segregación residencial socioeconómica, proceso por el que sectores de distintos niveles de ingresos ocupan localizaciones diferenciadas en la ciudad y tienden a conformar áreas sociales homogéneas a su interior y heterogéneas entre sí (Rodríguez Vignoli, 2001).

El régimen neoliberal, al ampliar las desigualdades socioeconómicas, profundizó la segregación que caracterizó históricamente a las metrópolis latinoamericanas, con particulares efectos sobre sus periferias. Allí, al protagonismo histórico de los sectores populares se viene superponiendo la valorización de grandes capitales inmobiliarios en proyectos residenciales para sectores de ingresos medio-altos. Junto con la imposición de barreras físicas (muros, cercamientos, infraestructuras viales y equipamientos) y simbólicas, se viene reproduciendo un escenario de fragmentación y segregación a pequeña escala en las periferias, en el que sectores situados en los extremos del espectro socioeconómico tienden a residir cada vez más cerca unos de otros, lo que muy a menudo deriva en conflictos por el suelo (Abramo, 2012; Apaolaza y Venturini, 2024; Pradilla, 2011; Sposito 2022).

5.3.1. La renta de monopolio de depósito de residuos

Antes de pasar a los usos del suelo residenciales, cabe detenerse en el uso del suelo como depósito de residuos que genera la ciudad, algo típico de los espacios periurbanos, y que incluye basurales, rellenos sanitarios, depósitos de chatarra y de escombros, depósitos fiscales de automóviles, “estercoleras” de animales domésticos, entre otros. ¿Qué tipo de renta es la que se genera o se abona en este tipo de uso del suelo?

Al menos a primera vista, la mera recepción de residuos no podría considerarse una actividad económica (ni productiva ni terciaria) que implique la valorización de un capital y que arroje sobreganancias por ahorro de costos o por alta velocidad de rotación del capital. Por ello no podría vincularse a la generación de rentas diferenciales. Asimismo, en el caso del espacio periurbano de la RMBA, se ha visto que los actores sociales que generan, transportan, depositan y reciben distintos tipos de residuos son heterogéneos y muy

particulares, así como complejas y variadas las relaciones entre ellos, que se dan muchas veces en condiciones de precariedad e informalidad. Todo esto aleja a este tipo de uso de un esquema claro vinculado a la generación y cesión de rentas diferenciales.

Por otro lado, puede partirse de la premisa de que los suelos donde se depositan residuos son aquellos que no tienen otra utilidad económica, ni en términos agrarios ni urbanos. En ese sentido, podrían asociarse a una renta absoluta, ya que se trataría de las peores tierras, por las que igualmente hay que pagar una renta al propietario para que las ceda. No obstante, el marco más adecuado para interpretar este tipo de usos sería el de las rentas de monopolio. El depósito de residuos es una actividad que suele estar regulada o directamente prohibida; por lo tanto, se realiza en unas pocas localizaciones habilitadas para tal fin o en otras que puedan permanecer ajenas a posibles controles. En otras palabras, no se puede depositar residuos en cualquier terreno, sobre el que además no debe competir ningún otro uso económico. Al mismo tiempo, la ciudad genera una serie de residuos o restos que deben necesariamente depositarse en algún lugar, y que no pueden trasladarse demasiado lejos por una cuestión de costos de transporte. Por estas razones, puede sostenerse que los suelos periurbanos que pueden recibir residuos ostentan una situación monopólica. Dedicar el suelo a esto, permitiría a sus dueños —al menos en teoría— cobrar un canon por ello, por más mínimo que sea, que puede pensarse entonces como una *renta de monopolio de depósito de residuos*.

Como se observó en el caso de la RMBA, sobre los suelos decapitados por la producción de ladrillos artesanales suele recaer una amplia variedad de residuos de la actividad urbana. Apaolaza y Venturini (2021) abordan esa situación a través de la idea de “rentas de agonía”, que aparecen luego de agotarse el suelo extraíble —y con ello el ciclo de valorización del capital de la actividad ladrillera— y los terrenos ya no tienen otro uso posible.

5.3.2. La renta de monopolio de segregación

Esta categoría, presente tanto en Jaramillo (2010) como en Topalov (1984), corresponde a las rentas asociadas a la posibilidad de residir en entornos exclusivos por parte de grupos de determinadas características socioeconómicas, que a través de este acceso al suelo desarrollan una estrategia de auto segregación. La categoría aplica en general al consumo del espacio residencial por parte de la burguesía, pero puede ampliarse a las capas asalariadas de ingresos medio-altos.

Una particular manifestación reciente de este tipo de renta en las periferias de las metrópolis latinoamericanas es la proliferación de urbanizaciones cerradas para sectores de ingresos

medio-altos, donde la segregación y exclusividad se ve reforzada por su carácter amurallado. Su peso es particularmente notorio en la expansión urbana reciente de la RMBA (Apaolaza y Venturini, 2021, 2024; Venturini, 2024, entre otros), pero también se destacan en otras ciudades, como Sao Paulo (Sposito, 2022), Río de Janeiro (Abramo, 2012) y Santiago de Chile (Lukas, Fragkou y Vázquez, 2020), entre otras.

5.3.3. La renta de monopolio de amenidades ambientales

Los altos precios a pagar por residir en entornos exclusivos también suelen estar vinculados a lo que aquí se denomina *renta de monopolio de amenidades ambientales*. Es una categoría que no se ha encontrado planteada en esos mismos términos por otros autores, y que resulta útil para abordar aquellas rentas del suelo generadas específicamente por los atributos de calidad ambiental que pueden estar presentes en los espacios periurbanos: la cercanía a cuerpos de agua, la presencia de arboleda, o el disfrute de paisajes naturales o bucólicos. Estos elementos suelen acompañarse de la recreación de cierta idea de ruralidad, que se resalta como atributo positivo en la oferta de los nuevos desarrollos inmobiliarios periféricos, sin dejar de destacar su carácter urbano y sus ventajas de localización en el contexto metropolitano (González Maraschio, 2018). Retomando la relación entre la definición de los espacios periurbanos y las dinámicas de la renta del suelo, establecida al comienzo del apartado 5, aquí hay un claro ejemplo de un atributo vinculado a la ruralidad valorizado desde y para la expansión urbana.

Siguiendo a Pintos y Astelarra (2023), en el marco del patrón de acumulación neoliberal y particularmente en las periferias urbanas, los desarrolladores inmobiliarios llevan a cabo una internalización y capitalización de los atributos ambientales de ciertas localizaciones — es decir, de condiciones externas al capital—, para segmentar la oferta y maximizar la renta del suelo que pueden captar para nutrir su beneficio empresario. Por ejemplo, el componente acuático está cada vez más presente en las nuevas urbanizaciones cerradas de diverso tipo y en diversas zonas de la RMBA. En ese sentido, es muy común la estrategia de construir la mayor cantidad de lotes posibles con frente a un cuerpo de agua, que puede ser natural o artificial. Ello puede implicar profundas modificaciones sobre los ambientes de humedales (rellenos, terraplenes, dragados, excavaciones, refulados), afectando fuertemente su dinámica hídrica, la flora y la fauna, todo en pos de un “urbanismo escenográfico” que reproduce y atiende la demanda de determinados segmentos del mercado inmobiliario.

Estas estrategias se dan en el marco de lo que las autoras denominan “extractivismo inmobiliario”, que es un conjunto de mecanismos mediante los cuales los capitales del sector apuntan a maximizar el aprovechamiento de las rentas del suelo a costa de una hipermercantilización y privatización del espacio urbano y de bienes comunes de la naturaleza, lo que puede derivar en la destrucción de esos bienes comunes y en serios conflictos socioambientales (Lukas et al., 2020; Pintos y Astelarra, 2023). Apaolaza y Venturini (2021) analizan el avance inmobiliario sobre suelos ambientalmente frágiles (humedales y suelos decapitados por la actividad ladrillera) a través de la idea de la formación de una brecha de renta periurbana o *peri rent gap*, que los desarrolladores capturan al adquirir estos suelos, que no tienen otra posibilidad de aprovechamiento rentable, a precios extraordinariamente bajos.

En el trabajo de campo realizado en la RMBA surgió que la presencia de arboleda, si está dispuesta en forma perimetral y no dentro de la fracción rural a lotear (situación en la que, como se vio, deriva en un costo de deforestación), puede operar como un factor de valorización del suelo al mejorar los atributos paisajísticos, tanto en el caso de urbanizaciones cerradas como de loteos abiertos.

5.3.4. Las rentas de monopolio en la vivienda popular periférica

En el otro extremo de las rentas de monopolio de segregación, están lo que Topalov (1984) llama las *rentas de monopolio de penuria*, que son las que deben enfrentar los sectores más pobres para poder acceder a condiciones residenciales mínimas que aseguren su subsistencia. Esto ya era advertido por Marx al analizar la renta de los solares urbanos, que caracterizaba por “el predominio del precio monopolista en muchos casos, en especial de la más desvergonzada explotación de la miseria (pues la miseria es para los alquileres una fuente más lucrativa de lo que jamás lo fueron para España las minas de Potosí)” (1981: 983-984).

Esta idea puede pensarse para interpretar los precios de compra-venta y alquiler en los mercados informales de suelo y vivienda presentes en modalidades habitacionales como los loteos irregulares o “pirata” y en los asentamientos informales u ocupaciones de tierra, que caracterizan a gran parte de las periferias de las metrópolis latinoamericanas y expresan la histórica y creciente marginalización social y las dificultades para acceder a localizaciones centrales y a suelo urbano formal servido por parte de amplios sectores populares (Abramo, 2012; Apaolaza y Venturini, 2024; Caldeira, 2017).

A diferencia de lo expresado en el punto anterior, las condiciones ambientales en estos contextos, lejos de estar asociadas a ganancias extraordinarias y a la posibilidad de residir en entornos exclusivos, están vinculadas a situaciones de precariedad y riesgo que, en términos de Bozzano (2000), determinan desde una lógica ambiental las posibilidades de acceso al suelo para los sectores populares en los territorios de borde metropolitanos. En el caso de los asentamientos informales de la RMBA, su emplazamiento sobre zonas inundables y suelos deteriorados, así como sobre terrenos fiscales, se vincula con una estrategia histórica —y aún presente en la actualidad— de invisibilización y posibilidad de permanencia, justamente por tratarse de tierras no valorizadas en términos inmobiliarios (Apaolaza y Venturini, 2024).

Tomando como referencia la tipología de rentas de Topalov (1984) (ver Tabla 1), faltaría un tipo de renta que abarque el consumo de vivienda en situaciones intermedias, no situadas en ninguno de los extremos del espectro socioeconómico. Es lo que el autor hace con la categoría de “renta monopólica de igualación del costo de uso”, con la que se refiere al consumo de vivienda de sectores asalariados de ingresos medios. En esa línea, se propone la categoría de *renta de monopolio de vivienda popular periférica*, para abarcar modalidades residenciales periurbanas como los loteos formales abiertos para sectores de ingresos medio-bajos.

5.3.5. Las rentas diferenciales y de monopolio industriales y logísticas

Como marca Jaramillo (2010), en la actividad industrial y logística las rentas diferenciales tienden a tener cada vez menor peso debido a las constantes mejoras en los modos de transporte y en la accesibilidad, que amplían sus posibilidades de localización en el territorio metropolitano. En cambio, la renta del suelo se manifiesta principalmente como renta de monopolio, dado que la localización de estas actividades ha tendido a restringirse a zonas muy específicas y exclusivas.

En el marco de los procesos de descentralización industrial metropolitana promovidos por la globalización, las empresas se ven atraídas por la oferta de suelo periférico barato, a la vez que pueden capturar renta del suelo producto de la venta de sus terrenos anteriores, situados en zonas más céntricas. No obstante, su localización no es del todo indistinta. Aquí aparece el fenómeno de los parques o polígonos industriales y/o logísticos, un elemento periurbano cada vez más frecuente a lo largo de las últimas décadas, situados en torno a las redes de autopistas y donde las empresas pueden conformar economías externas de aglomeración (Bozzano, 2000; Venturini, 2024). Al ser lugares específicos y exclusivos, la

localización en estos polígonos puede vincularse a rentas de monopolio. Como suelen ofrecer diversas desgravaciones o exenciones impositivas para favorecer la radicación de empresas, también pueden dar lugar entre ellos a rentas del suelo diferenciales por costo fiscal localizado.

6. Conclusiones

Tal como sucedió con su elaboración y escritura, se espera que este texto contribuya a saldar vacíos teóricos (y en cierta medida, también empíricos) en torno al rol de la renta de la tierra en la conformación y dinámica de espacios tan complejos como los periurbanos. En ese sentido, estos territorios de transición rural-urbana se presentan como escenarios propicios para (re)pensar y (re)discutir las relaciones entre ámbitos teóricos que comúnmente aparecen escindidos: las rentas urbanas y las rurales, la teoría de la renta y las “externalidades”, e incluso la perspectiva clásica y la neoclásica o marginalista, con sus correspondientes teorías objetiva y subjetiva del valor.

No obstante, surge como una primera conclusión la importancia de tomar como eje una perspectiva que abarque en la economía política y en la teoría objetiva del valor-trabajo, a partir de la cual analizar dentro de un marco común la diversidad de formas y procesos socioespaciales que confluyen en los espacios periurbanos, y que hacen tanto a la producción como a la reproducción social o consumo de y en el territorio. Por ejemplo, una perspectiva tal permite superar las limitaciones del modelo de los gradientes de rentas, de inspiración marginalista, que puede resultar muy sesgado, lineal y abstracto. En cambio, la tipología de rentas propuesta permite abordar en conjunto la diversidad de factores de valorización y desvalorización que inciden sobre las rentas, los precios y los usos del suelo periurbano, y dar cuenta de cómo diversos actores sociales, con lógicas y racionalidades concretas y específicas (desarrolladores inmobiliarios, productores primarios, habitantes, actores gubernamentales, entre otros), responden a esa diversidad y se relacionan entre sí.

La tipología funcionó para abordar la dinámica espacio-temporal de los espacios periurbanos de la RMBA, a partir de los cuales se elaboró, pero su potencia como herramienta interpretativa debe ser puesta a prueba en otros contextos territoriales concretos y específicos, con sus propias tendencias de cambio de usos del suelo, modalidades de expansión urbana, tipos de actores sociales y conflictos entre ellos, etc. Posibles líneas para trazar esas comparaciones pueden ser: los factores territoriales que hacen a la competitividad de las actividades productivas periurbanas, los obstáculos y

costos que encuentra la urbanización de tierras rurales, la valorización diferencial del espacio residencial en relación con distintos segmentos de la demanda, el impacto en la desvalorización del suelo de la generación de pasivos ambientales o su valorización por atributos ambientales, la incidencia de las intervenciones del Estado, entre otras.

En cuanto a este último punto, una tipología de rentas puede ser de utilidad para la planificación territorial de los espacios periurbanos. Identificar con precisión los factores de valorización y desvalorización del suelo que afectan el desarrollo de cada tipo de uso puede contribuir a pensar formas específicas de intervención, para proteger o fomentar ciertas actividades o para regular el desarrollo o la expansión de otras, a través de cambios en la zonificación de usos del suelo y en la normativa urbanística, el desarrollo de planes de sector, el diseño de la expansión de las redes de infraestructuras y servicios, nuevas políticas fiscales territorializadas o de subsidios, entre otras; todo ello teniendo en cuenta los actores sociales concretos implicados y sus lógicas. Con respecto a la expansión urbana sobre tierras rurales, la identificación certera de los factores específicos de valorización y desvalorización del suelo involucrados, que derivan comúnmente en la captura de ganancias extraordinarias por parte de actores privados, permitiría elaborar herramientas sofisticadas de recuperación pública de la renta del suelo (los llamados “impuestos sobre la valorización inmobiliaria” o “captación de plusvalías urbanas”), en pos de un reparto justo de los costos y beneficios del proceso de urbanización.

Retomando lo expresado en el apartado 5.1.1, una última reflexión tiene que ver con poner en discusión la idea de una escasez absoluta de suelo urbano o urbanizable, remarcando su vínculo con las lógicas conductuales, histórica y geográficamente determinadas, de los actores sociales que producen la ciudad capitalista (Topalov, 1984). Esto tiene implicancias políticas concretas, porque remite a la posibilidad de formas alternativas de regulación, gestión y adquisición de suelo y de producción de ciudad, no solo estatales sino sociales, colectivas, comunitarias y autogestivas, orientadas a la satisfacción directa de las necesidades sociales habitacionales y no a la obtención de ganancias y renta.

Referencias bibliográficas:

- Abramo, Pedro 2012 “La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas” en *EURE* (Santiago de Chile) Vol. 38, N° 114.
- Adaszko, Dan 2013 “Segregación residencial socio-económica y desigualdad en la distribución espacial y en el acceso a bienes urbanos fundamentales en la Argentina de comienzos del nuevo milenio”, Tesis de Doctorado, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires.

- Apaolaza, Ricardo y Venturini, Juan Pablo 2021 "Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría de la *rent gap* periurbana" en *Geograficando* (La Plata) Vol. 17, N° 1. doi: [10.24215/2346898Xe087](https://doi.org/10.24215/2346898Xe087)
- Apaolaza, Ricardo y Venturini, Juan Pablo 2024 "La conquista inmobiliaria de las periferias urbanas: fronteras de inversión y resistencia popular en el Área Metropolitana de Buenos Aires" en Díaz Parra, Ibán, López Casado, David, Barrero Rescalvo, María y Roca Martínez, Beltrán (coords.) *Conflictos urbanos. Transformaciones, resistencias y producción del espacio en ciudades iberoamericanas* (Sevilla: Editorial Universidad de Sevilla). doi: [10.12795/9788447226115](https://doi.org/10.12795/9788447226115)
- Arcos Palma, Oscar 2011 "Sobre la renta, el impuesto a la renta y el costo marginal" en *Revista CIFE* (Bogotá), Vol. 17, N° 12. <https://doi.org/10.15332/s2248-4914.2010.0017.06>
- Baer, Luis 2013 "Principios de economía urbana y mercados de suelo" en Erba, David (org.) *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica* (Viçosa, MG: LILP).
- Bozzano, Horacio 1998 "Reflexiones sobre reestructuración económica, mutaciones productivas y reproductivas en territorios periféricos: el caso de Buenos Aires" en Escolar, Marcelo y Moraes, Antonio (comps.) *Los nuevos roles del Estado en el ordenamiento del territorio. Actas del Segundo Seminario Latinoamericano de Geografía Crítica* (Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras).
- Bozzano, Horacio 2000 "Territorios de borde en la Región Metropolitana" en *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles: aportes para una teoría territorial del ambiente* (Buenos Aires: Espacio Editorial).
- Caldeira, Teresa 2017 "Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south" en *Environment and Planning D: Society and Space* (Londres), Vol. 35, N° 1. <https://doi.org/10.1177/0263775816658479>
- Carter, George 1986 "Teoría de la ubicación: explicación espacial a través de la modelación deductiva" en Butler, Judith *Geografía Económica* (México: Limusa).
- Carter, Harold 1983 "La franja marginal urbano-rural" en *El estudio de la Geografía Urbana* (Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local).
- Escolar, Marcelo 1992 "Los lugares donde se fijó el movimiento (diferenciación e identificación geográfica). Elementos para una teoría de las rentas de servicios de circulación material y una historia de la apropiación del derecho al desplazamiento geográfico: su aplicación a un estudio de caso en La Matanza (1960-1990)", Tesis de doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- García, Matías 2014 "La renta en la horticultura de La Plata (Buenos Aires, Argentina). Causas de su heterogeneidad intra y extrarregional" en *Agroalimentaria* (La Plata), Vol 20, N° 38. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=199229475004>
- González Maraschio, Fernanda 2018 "Factores económicos y extraeconómicos de la renta de la tierra en la interfase rural-urbana del Gran Buenos Aires (1994-2014)" en *Eutopía* (Quito), N° 14. <http://dx.doi.org/10.17141/eutopia.14.2018.3602>
- Jaramillo, Samuel 2010 *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2da ed. rev.). (Bogotá: Ediciones Uniandes). [Edición original 1994]
- Lazarini, Kaya 2025 "Tierras de uso común y resistencias: ejidos mexicanos y quilombos brasileños" en Michelini, Juan José y Rodríguez, María Carla (comps.) *Ciudades en común. Diálogos norte-sur sobre formas colectivas de producción del hábitat* (Madrid: Catarata).
- Lipsey, Richard 1989 "La determinación de los precios de los factores de una producción en mercados competitivos" en Lipsey, Richard *Introducción a la economía positiva* (Barcelona: Ed. Vicens-Vives).

- Lukas, Michael, Fragkou, María Christina y Vásquez, Alexis 2020 "Hacia una ecología política de las nuevas periferias urbanas: suelo, agua y poder en Santiago de Chile" en *Revista de Geografía Norte Grande* (Santiago de Chile), N° 76 <https://doi.org/10.4067/S0718-34022020000200095>
- Manrique Díaz, Oscar 2002 "La teoría de la renta en el contexto de la economía clásica: las contribuciones de Petty, Smith, Malthus, Ricardo y Marx" en *Ensayos de economía* (Medellín), Vol. 12, N° 20-21.
- Marx, Karl 1975 *El capital: crítica de la economía política: Tomo I, El proceso de producción del capital* (Vol. 1) (México D.F.: Siglo XXI Editores). [Edición original 1873]
- Marx, Karl 1981 *El capital: crítica de la economía política: Tomo III, El proceso global de la producción capitalista, Vol. 8, Secc. 6ta, Transformación de la plusganancia en renta de la tierra* (México D.F.: Siglo XXI Editores). [Edición original 1894]
- Pintos, Patricia y Astelarra, Sofía (coords) 2023 *Naturalezas neoliberales. Conflictos en torno al extractivismo urbano-inmobiliario* (Editorial El Colectivo).
- Pradilla Cobos, Emilio 2011 *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas* (México D.F.: Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco/Miguel Ángel Porrúa).
- Ricardo, David 1973 *Principios de Economía Política y Tributación* (México: Ed. Fondo de Cultura Económica). [Edición original 1817]
- Rodríguez Vignoli, Javier 2001 *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?* (Serie Población y Desarrollo N° 16). (Santiago de Chile: CEPAL/CELADE)
- Sotillo Cavallaro, Eloy Nicolás 2025 "Vida y obra de Carl Menger. Una mirada crítica a la génesis de la escuela austríaca de economía" en *Espacios de crítica y producción* (Buenos Aires), N° 61 <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/espacios/article/view/17158>
- Sposito, María Encarnacao 2022 "Fragmentação socioespacial e consumo na periferia de Sao Paulo" en *Tlalli* (CDMX), N° 8 <https://doi.org/10.22201/ffyl.26832275e.2022.8.1828>
- Topalov, Christian 1984 *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos* (Madrid: Siglo XXI).
- Tsakoumagkos, Pedro 2006 "Tres enfoques económicos de los problemas ambientales" en *Revista FAUBA* (Buenos Aires), Vol. 26, N° 3.
- Venturini, Juan Pablo 2023 "Las rentas en los bordes: una tipología de rentas del suelo periurbanas en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires" en *Desarrollo, Estado y Espacio* (Santa Fe), Vol. 2, N° 2 <https://doi.org/10.14409/dee.2023.2.e0028>
- Venturini, Juan Pablo 2024 "Lo viejo que no muere y lo nuevo que no nace. Usos y rentas del suelo en el espacio periurbano sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires durante las décadas de dos mil y dos mil diez", Tesis de doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires. <http://repositorio.filo.uba.ar/handle/filodigital/18430>