

Las rentas en los bordes: una tipología de rentas del suelo periurbanas en el sur del Área Metropolitana de Buenos Aires

JUAN PABLO VENTURINI. Universidad de Buenos Aires, Argentina | venturinijuanpablo@gmail.com / juanpablo.venturini@uba.ar |  0009-0001-7883-0675

Fecha de entrega: 10 de junio de 2023 / Fecha de aprobación: 20 de octubre de 2023

RESUMEN

Las dinámicas de la renta del suelo en áreas de transición rural–urbana han sido muy poco estudiadas. El objetivo de este trabajo es presentar y analizar una tipología que permite abordar en forma integral los diversos tipos de renta con incidencia en el espacio periurbano sur del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Se toman como marco teórico los postulados marxistas, correspondientes a la teoría clásica de la renta de la tierra, junto con los planteos más recientes y específicos acerca de las rentas urbanas. La tipología se estructura en torno a las modalidades fundamentales de la renta: absoluta, diferencial y de monopolio, dentro de las cuales se identifican los tipos de renta derivados de una variedad de variables o factores determinados, que a su vez se asocian con los diferentes procesos socio–territoriales, actores sociales, actividades y usos del suelo urbanos y rurales típicos del espacio periurbano bonaerense. La metodología comprende revisión bibliográfica, el relevamiento de usos del suelo mediante la observación de imágenes satelitales, el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) y la realización de entrevistas a informantes calificados de diversos ámbitos sectoriales. La tipología propuesta contribuye a llenar un vacío teórico e invita a su contrastación empírica con otros espacios periurbanos. Asimismo, abre la puerta al debate sobre esquemas alternativos de propiedad de la tierra y de gestión de las actividades productivas y del proceso de urbanización que prioricen al suelo como valor de uso antes que como generador de renta.

Palabras clave: espacio periurbano, renta del suelo, usos del suelo, urbanización, valorización.

Rents on the edges: a typology of peri–urban land rents in the south of the Buenos Aires Metropolitan Area

ABSTRACT

The dynamics of land rent in areas of rural–urban transition have been little studied. This work aims to present and analyze a typology that allows a comprehensive approach to the various types of land rent with incidence in the southern peri–urban space of Buenos Aires Metropolitan Area (BAMA). The marxist postulates, corresponding to the classical theory of land rent, are taken as a theoretical

framework, along with the most recent and specific approaches about urban land rent. The typology is structured around the fundamental modalities of land rent: absolute, differential and monopoly, within which we identify the types of land rent derived from a variety of specific factors, which in turn are associated with the different socio-territorial processes, social actors, activities and urban and rural land uses that are typical of the peri-urban space of Buenos Aires. The methodology includes bibliographic review, the survey of land uses by consulting satellite images, the use of Geographic Information Systems (GIS) and interviews with qualified informants from various sectoral areas. The proposed typology contributes to fill a theoretical gap and invites to its empirical contrast with other peri-urban spaces. Likewise, it leads to debate on alternative schemes of land ownership and management of productive activities and of the urbanization process that prioritize land as a use value rather than as a generator of rent.

Keywords: peri-urban space, land rent, land use, urbanization, valorization.

Rendas nas periferias: uma tipologia de rendas fundiárias periurbanas no sul da Região Metropolitana de Buenos Aires

RESUMO

A dinâmica da renda da terra nas zonas de transição rural-urbana tem sido muito pouco estudada. O objetivo deste trabalho é apresentar e analisar uma tipologia que permita uma abordagem integral dos diversos tipos de renda com impacto no espaço periurbano sul da Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Os postulados marxistas, correspondentes à teoria clássica da renda fundiária, são tomados como enquadramento teórico, juntamente com as abordagens mais recentes e específicas sobre as rendas urbanas. A tipologia estrutura-se em torno das modalidades fundamentais de rendimento: absoluto, diferencial e monopolista, dentro das quais se identificam os tipos de rendimentos derivados de uma variedade de variáveis ou factores específicos, que por sua vez estão associados aos diferentes processos socioterritoriais, actores sociais, actividades e usos do solo urbano e rural típicos do espaço periurbano de Buenos Aires. A metodologia inclui revisão bibliográfica, levantamento dos usos do solo através da observação de imagens de satélite, utilização de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) e realização de entrevistas com informantes qualificados de diversas áreas setoriais. A tipologia proposta contribui para preencher uma lacuna teórica e convida ao seu contraste empírico com outros espaços periurbanos. Da mesma forma, abre a porta ao debate sobre esquemas alternativos de propriedade e gestão da terra para actividades produtivas e o processo de urbanização que priorizam a terra como valor de uso e não como gerador de renda.

Palavras-chave: espaço periurbano, renda base, usos do solo, urbanização, valorização.

Introducción

Las dinámicas de la renta del suelo aparecen como un eje teórico fundamental para analizar la variabilidad espacio-temporal característica de los espacios periurbanos. Sin embargo, los esquemas de la teoría clásica de la renta de la tierra y los desarrollos posteriores sobre las rentas urbanas han sido aplicados en forma aislada sobre espacios rurales o urbanos, dejando a las áreas y fenómenos de transición rural-urbana en una “zona gris”.

El objetivo de este trabajo¹ 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 del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA). Para ello se desarrolla una tipología que abarca los diversos tipos de renta derivados de la influencia de una variedad de variables o factores determinados, que a su vez se asocian con los diferentes procesos socio-territoriales, actores sociales, actividades y usos del suelo típicos del espacio periurbano bonaerense.

En dicho sentido, cabe realizar aquí dos aclaraciones. En cuanto al alcance teórico de este trabajo, no se pretende sostener a “las rentas periurbanas” como una nueva categoría de renta del suelo sino simplemente sistematizar y reagrupar bajo un rótulo común los tipos de rentas —junto con las variables que las determinan— que aparecen en territorios de características particulares como son los de transición rural-urbana. En ese sentido, se parte de la premisa de que en los espacios periurbanos no se presenta cualquier tipo de renta urbana, agraria, minera, etc. sino que es necesario atender a las relaciones espacio-temporales entre formas o subtipos específicos más allá de esa gran distinción.

Con respecto a los aspectos empíricos, se parte de considerar a la renta del suelo como un inobservable teórico-abstracto, vinculado a factores de tipo estructural y de alcance general (dinámica de la estructura urbana, atributos generales del suelo, conducta de sujetos capitalistas típicos en torno a la propiedad del suelo, la producción, los costos y la ganancia, entre otros). En estudios de corte más bien cuantitativo los precios del suelo, situados en el nivel de lo empírico-concreto, pueden operar como indicadores *proxy* de los distintos tipos y niveles de la renta. Entre las rentas y los precios hay una serie de mediaciones, vinculadas a dinámicas coyunturales de los mercados de suelo, a singularidades socio-territoriales o a lógicas sociales no plenamente capitalistas, que superan los alcances de este trabajo. No obstante, se toma una referencia empírica sobre la evolución reciente de los usos del suelo para sustentar el abordaje de los diversos tipos de renta y sus dinámicas. El recorte territorial corresponde al espacio periurbano sur del AMBA, conformado por las áreas intersticiales y periféricas situadas entre los ejes sur y sudoeste de la aglomeración, correspondientes a los municipios de Almirante Brown, Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente. Dado el alcance general de las variables analizadas, la amplia variedad de usos del suelo presentes en el área de estudio y lo desarrollado en la bibliografía sobre el tema, se plantea que la tipología de rentas que se propone es aplicable a los espacios periurbanos del AMBA en general.

La metodología comprende revisión bibliográfica sobre renta del suelo y sobre espacios periurbanos, el relevamiento de usos del suelo mediante la observación de imágenes satelitales de Google Earth y la consulta de bases de datos georreferenciadas, el procesamiento de la información mediante sistemas de información geográfica y la realización de entrevistas semi-estructuradas a informantes calificados de los diversos ámbitos sectoriales involucrados en el espacio periurbano. Se realizaron diez entrevistas entre los meses de mayo y noviembre de 2022, a saber: dos funcionarios públicos del Municipio de Esteban Echeverría, de la Subsecretaría de Tierras y Vivienda y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, respectivamente; dos desarrolladores y comercializadores inmobiliarios especializados en urbanizaciones cerradas en el “Corredor Verde Canning – San Vicente”, que abarca partes de los municipios de Esteban Echeverría, Ezeiza, Presidente Perón y San Vicente; un desarrollador inmobiliario y estudio jurídico dedicado a loteos urbanos para sectores medios en localidades del sur del AMBA (Monte

¹ Este trabajo es parte de una investigación que está en desarrollo en el marco de una beca doctoral UBACyT dentro del Programa de Desarrollo Territorial y Estudios Metropolitanos (PDTEM) del Instituto de Geografía “Romualdo Ardissonne” (IG, UBA) y del Proyecto PIP CONICET “Crecimiento urbano y producción de suelo en la Región Metropolitana de Buenos Aires: actores, instrumentos y valorización (2002-2017)”.

Grande, Canning, San Vicente, Guernica, Glew, entre otras); y tres productores hortícolas y dos productores de ladrillo artesanal de la periferia del Municipio de Esteban Echeverría.

El trabajo se estructura de la siguiente manera. En primer lugar, se presenta el marco teórico-conceptual adoptado en torno a la renta del suelo. Se recuperan los planteos de la economía política clásica, fundamentalmente del marxismo, para entender la naturaleza de la renta de la tierra en el capitalismo y para abordar el rol de la tierra como medio o como condición de la producción, lo cual constituye el eje teórico para pensar la distinción entre las rentas urbanas y rurales en el marco del proceso de producción social de formas espaciales. En un segundo apartado se expone una definición de los espacios periurbanos que dialoga con lo planteado sobre la renta del suelo y se desarrolla un estado de la cuestión sobre los —relativamente pocos— estudios que han combinado estos dos temas. En tercer lugar, se desarrolla el núcleo de este trabajo, que es la tipología de “rentas del suelo periurbanas”. Siguiendo una línea marxista, se parte de la distinción entre las modalidades fundamentales de formación de la renta del suelo (absoluta, diferencial y de monopolio) para identificar a su interior los distintos tipos en función de las variables o factores y atributos del suelo que los determinan, así como las actividades o usos del suelo en que se manifiestan. Para estructurar la tipología se tomaron como principal referencia y se combinaron las categorizaciones de Christian Topalov (1984) y Samuel Jaramillo (2010) [1994] sobre las rentas urbanas. En el último apartado, se presentan las conclusiones y reflexiones finales, que apuntan a cuestiones de índole teórica así como a posibles implicancias prácticas para pensar alternativas de gestión del suelo periurbano.

La tierra como medio o condición de la producción que arroja una renta: ¿rentas rurales, urbanas, periurbanas...?

Según los planteos de Marx (1975) [1873], los medios de producción se componen de los objetos y los medios de trabajo. En un primer nivel de generalidad, la tierra en su estado originario —asimilable a la idea general de naturaleza— aparece como objeto general de trabajo humano y, además, brinda a la especie humana medios de trabajo. En un segundo nivel, en particular, la tierra en sí misma aparece como medio de trabajo de la agricultura. Por otro lado, entre los medios del proceso de trabajo están incluidas las condiciones objetivas generales de la producción, que incluyen a la tierra en sí misma, que brinda al trabajador “el lugar donde estar” y el “campo de acción” para el proceso productivo. Se trata de aquellos medios de trabajo que no se incorporan a un proceso productivo de forma directa sino indirecta, brindando el marco necesario para que el mismo acontezca. La particularidad de la tierra en tanto medio o condición de la producción es que es preexistente a la actividad humana, es decir, no es producto de ningún proceso de producción, lo cual no quita que pueda sufrir transformaciones producto de la actividad humana. Entonces, se entiende a la tierra como medio de producción no producido o como condición de la producción no producida (Tsakoumagkos, 2003).

Desde la perspectiva de la economía política clásica, el hecho de que la tierra sea un medio o condición de la producción no producible y apropiable está en la base de la existencia de la renta de la tierra. En primera instancia, la renta se presenta como el precio a pagar por el uso de una tierra a su propietario, ya sea en forma de alquiler o arriendo o como precio del suelo. Yendo un poco más en profundidad y siguiendo los planteos de Topalov (1984), se entiende a la renta de la tierra o del suelo como una fijación y transformación de la sobreganancia engendrada por la valorización de un capital en una actividad y en un punto del espacio determinados, fijación y transformación que se producen como consecuencia de que el suelo es una condición de la producción que no es reproducible a voluntad por el capital y que es

monopolizable a través de la propiedad.² De acuerdo a los postulados de Marx (1959) [1894], toda renta del suelo es plusvalía, es decir, al igual que la ganancia, proviene del excedente de valor generado por la clase trabajadora. Los propietarios del suelo están en posición de reclamar parte de ese valor excedente para ceder el derecho a usarlo. De esta manera, la renta del suelo representa la forma que asume la valorización económica del monopolio de la propiedad territorial en el capitalismo.

Abordar el suelo periurbano lleva necesariamente a pensar las cuestiones recién expuestas en clave de la relación entre lo urbano y lo rural. Continuando con los planteos de Marx (1959), los componentes esenciales de la teoría de la renta de la tierra no varían ya sea que se trate de rentas agrarias, urbanas, mineras, pesqueras, forestales, etc., aunque su estudio particular pueda comportar especificidades. La formación de la renta del suelo responde a tres modalidades básicas: absoluta, diferencial y de monopolio. Cualquier clasificación o tipología más allá de esa diferenciación genética debe ser considerada con precaución. Esto aplica al tema que nos ocupa, es decir, a la distinción de las “rentas urbanas” con respecto a las “rentas rurales”, así como a la posible identificación de “rentas periurbanas”.

Una posible justificación de dicha distinción puede estar en la diferenciación del rol de la tierra como medio de producción que se incorpora directamente a un proceso productivo o como condición de la producción. En el ámbito rural —que, para simplificar, se entiende como vinculado fundamentalmente a las actividades primarias— la tierra entra directamente como medio de producción en el proceso productivo, ya sea como objeto (por ejemplo, en la ganadería o en las actividades extractivas) o como medio de trabajo (por ejemplo, en la agricultura). 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 definitiva, más que en la naturaleza de las rentas, el acento de la distinción entre rentas urbanas y rurales —y rentas periurbanas— estaría puesto en las distintas formas de producción y uso del espacio geográfico, en lo que Castells (1999) [1972] denominó proceso de producción social de formas espaciales.

El estudio de las rentas del suelo en los espacios periurbanos: una “zona gris”

En este trabajo se define a los espacios periurbanos como territorios de borde con respecto a la ciudad, cuya especificidad está dada principalmente por su carácter transicional entre lo rural y lo urbano. En ellos se dan articulaciones y tensiones fundamentalmente en torno a tres procesos vinculados a las necesidades de la ciudad: a) la expansión urbana, que se manifiesta en su aspecto físico, funcional, demográfico y simbólico, b) la producción de alimentos frescos y la extracción de materias primas para la construcción, y c) la disposición de residuos y restos de la actividad urbana, que implican la generación de externalidades negativas y pasivos ambientales (Barsky, 2018; Bozzano, 2000; Valenzuela Rubio, 1986). Estos procesos se manifiestan en determinados usos del suelo. Recuperando lo desarrollado en el apartado anterior, esta definición de cuenta de cómo en los espacios periurbanos el suelo puede ser objeto de trabajo (en las actividades extractivas), medio de producción (en la horticultura) o condición de la producción (en la expansión urbana) y, además, mero soporte o sumidero de residuos (en la recepción de externalidades urbanas negativas). La articulación y la variabilidad espacio-

² Recuérdese que la renta del suelo deriva de una plusganancia o sobreganancia (ganancia extraordinaria), es decir, de un excedente por sobre el precio de producción de las mercancías, el cual 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. La idea de fijación remite a la sustracción de esa plusganancia del proceso general de nivelación de la tasa de ganancia, mientras que la idea de transformación refiere a las diversas formas que adquiere la renta del suelo, principalmente: alquiler o precio de venta de un terreno o de un inmueble, interés del capital bancario o plusganancia de un desarrollador inmobiliario (Topalov, 1984).

temporal entre esos tres procesos, en los que el suelo asume una condición distinta, se relaciona con diversos factores y dinámicas de valorización y desvalorización que se abordan a través de la tipología de rentas del suelo que se presenta en el siguiente apartado.

Las articulaciones y tensiones entre los tres procesos mencionados remiten a la producción, uso y apropiación del espacio periurbano por parte de diversos actores sociales guiados por lógicas, intereses y estrategias particulares, muchas veces contrapuestos: desarrolladores inmobiliarios medianos y grandes; empresas y otros agentes dedicados a los loteos urbanos; terratenientes pequeños y terratenientes rurales o productores agropecuarios extensivos medianos y grandes; productores florihortícolas o de otras actividades agropecuarias intensivas, individuales o agrupados en colonias o asociaciones; dueños de canteras y productores ladrilleros; empresarios de la industria, el transporte, la logística y otros servicios; residentes de ingresos altos y de ingresos medios y bajos, o de sectores populares; el Estado a través de los gobiernos municipales, provincial y nacional; movimientos y organizaciones sociales de base territorial, entre otros. En el marco de la producción social del espacio bajo el capitalismo, la competencia por el uso del suelo se da principalmente en función de la rentabilidad, en una dinámica que comporta —en forma velada, no evidente— transferencias de valor entre estos diversos actores sociales.

Tanto los esquemas de la teoría clásica de la renta de la tierra como los desarrollos posteriores sobre las rentas urbanas —ya sean de inspiración neoclásica o neomarxista— han sido aplicados en forma aislada sobre espacios rurales o urbanos, dejando a las áreas y fenómenos de transición rural-urbana en una “zona gris”. Asimismo, no son muchos los autores que hayan abordado los espacios periurbanos específicamente desde las dinámicas de las rentas o los precios del suelo. Los análisis se han centrado en la competencia entre rentas urbanas y rentas rurales (agrarias) en las áreas de expansión, o en las rentas propias de la agricultura periurbana.³

A nivel teórico general cabe mencionar el modelo de los gradientes de las rentas del suelo, donde la referencia obligada es al modelo clásico —de inspiración ricardiana— elaborado por Von Thünen, quien fue el primero en plantear la localización de actividades agropecuarias en anillos concéntricos sucesivos en torno a la ciudad —que constituye el mercado para los productos— en función de la rentabilidad. Lo más destacable del modelo es la relación que establece entre la organización espacial de los usos del suelo y la renta que generan las distintas actividades. En la competencia por la localización en las franjas o anillos más cercanos, prevalecen las actividades que generan la renta más alta, que son aquellas más sensibles a la incidencia de los costos de transporte. A su vez, en esa competencia se determina la renta a pagar en cada zona (Baer, 2013; Topalov, 1984).

Los gradientes de rentas del suelo han sido utilizados en el análisis de la localización de actividades urbanas (Baer, 2013; Jaramillo, 2010) y también son un eje teórico importante para explicar el carácter transicional entre lo urbano y lo rural de lo periurbano. Claro está que en la realidad no se observa una sucesión de anillos continuos y homogéneos sino que la heterogeneidad de usos del suelo se manifiesta como fragmentos que componen un mosaico. En términos de Bozzano (1998: 17, paréntesis propio) en el espacio periurbano coinciden “formas de producción y reproducción social (materializadas en actividades y usos del suelo) que se suceden, alternan y yuxtaponen en la periferia metropolitana por compartir en el territorio gradientes de rentas urbanas, industriales y agrarias”.

Otra cuestión ampliamente considerada son las implicancias económicas de la expansión de la ciudad sobre sus bordes. En ese sentido, se remarca que en los espacios periurbanos tiene lugar una valorización inmobiliaria progresiva y diferencial asociada a la transmutación rentística o paso de rentas rurales a rentas urbanas (Pintos, 1995), lo cual significa el mayor aumento posible

³ Lo relativo a la renta en la agricultura periurbana se retomará en el siguiente apartado.

del precio del suelo en términos relativos en comparación con otros cambios o intervenciones sobre la estructura urbana (Jaramillo, 2010). Estas expectativas hacen que sea muy común la especulación, que se manifiesta en la gran cantidad de terrenos baldíos o sin uso efectivo a la espera de valorización para uso urbano, de allí que el espacio periurbano se caracterice como “cinturón de especulación inmobiliaria” o como territorio de “barbecho inmobiliario” (Barsky, 2018). Estas prácticas especulativas tienen su correlato en la urbanización dispersa, discontinua o “a saltos”: se urbanizan en primer lugar terrenos alejados del tejido compacto para generar la consecuente valorización de los terrenos vacíos entre medio. Las conductas especulativas de los propietarios restringen la oferta económica de suelo urbano o urbanizable, lo cual acentúa la escasez y contribuye aún más a sus altos precios (Baer, 2013).⁴

En cuanto a los estudios más específicos sobre dinámicas de las rentas del suelo en espacios periurbanos, se destacan los trabajos sobre la periurbanización acelerada y a gran escala de las ciudades asiáticas, ya que abordan cuestiones que pueden tenerse en cuenta en otros casos. Shatkin (2016) destaca la generación de “brechas de renta periurbanas” (*peri-urban rent gaps*), que se forman por la diferencia entre las altas rentas potenciales urbanas y la depresión de la renta real o capitalizada del suelo por factores como la propiedad pública a gran escala, las restricciones legales o sociales sobre los usos del suelo y la informalidad en la tenencia de la tierra y en las prácticas de planeamiento urbano. La captación de estas brechas significa enormes beneficios extraordinarios para los Estados nacionales y locales y para actores corporativos vinculados a los mismos. En el caso de la periurbanización china, Zhu (2017) y Zhu y Hu (2009) analizan cómo la superposición y conflicto entre distintas formas de propiedad del suelo (estatal, colectiva y privada) genera brechas de renta y la competencia desordenada por la misma, lo cual deriva en la fragmentación territorial de los espacios periurbanos. Allí se da una mezcla intensa de usos agrícolas y no agrícolas que resulta insostenible en términos económicos, debido al desarrollo subóptimo del suelo, así como en términos ambientales, por el sobreconsumo de las amenidades ambientales de las áreas periurbanas. Esto genera externalidades negativas que desvalorizan el suelo y la renta inicialmente generada por la urbanización termina por disiparse y desaparece (*rent dissipation*).

Para el caso del AMBA cabe mencionar el trabajo de Apaolaza y Venturini (2021), que desarrollan la idea de brecha de renta periurbana para analizar el avance de urbanizaciones cerradas sobre suelos desvalorizados, como los humedales y aquellos deteriorados por el desarrollo de actividades extractivas.⁵ Por su parte, González Maraschio (2018) estudia desde el concepto de interfase rural-urbana la competencia entre las rentas urbanas y las rentas agrarias en el corredor oeste del AMBA. El cultivo de soja tiene una rentabilidad tan alta que logra frenar allí el avance de la urbanización e incluso avanza sobre zonas hortícolas y lácteas periurbanas, poniendo en discusión lo esperable desde el modelo de los gradientes de rentas. La autora analiza el fuerte aumento de los precios del suelo en función de factores “económicos” y “extraeconómicos”. Para los primeros utiliza las categorías marxistas de rentas diferenciales tipo I (fertilidad y localización) y II (intensidad de la inversión de capital). Con los segundos se refiere a la valorización del paisaje, las relaciones sociales y el marco político-regulatorio. La autora considera a las rentas vinculadas al uso urbano del suelo como rentas diferenciales tipo II, ya que la urbanización representa una mayor intensidad de inversión de capital sobre la tierra en relación con la agricultura. Es decir, aborda a la tierra en general, sin separar ontológicamente a las rentas urbanas de las rentas rurales.

⁴ Se profundiza sobre la cuestión de la escasez de suelo urbano más adelante.

⁵ Se profundiza sobre este tema en el próximo apartado.

Hacia una tipología de rentas del suelo periurbanas a partir del sur del AMBA

Antes de pasar al desarrollo de los distintos tipos de renta y los factores y usos del suelo asociados, cabe mencionar los principales criterios adoptados en la elaboración de la tipología, que se presenta en la Tabla 2. En primer lugar, se tomaron como referencia las tipologías de rentas urbanas de Topalov (1984) y Jaramillo (2010), que se muestran en la Tabla 1. La propuesta de Topalov tiene como eje la forma en que se origina la plusganancia localizada que se transforma en renta, de allí que la distinción principal es entre rentas absolutas, diferenciales y de monopolio. Al igual que Topalov, aunque de manera diferente, Jaramillo distingue las rentas vinculadas al sector de la construcción (primarias) de las vinculadas al uso del suelo urbano (secundarias), pero clasifica éstas últimas no por el factor que origina la renta sino fundamentalmente en función del tipo de uso del suelo (vivienda, comercio, industria), criterio que también se tuvo en cuenta en la tipología elaborada. En este punto, una diferencia importante entre Jaramillo y Topalov es que este último no concibe rentas diferenciales (determinadas por diferencias en los costos de producción) en el consumo de la vivienda como valor de uso sino que lo circunscribe al ámbito de las rentas de monopolio (determinadas en la circulación de las mercancías inmobiliarias en el mercado). Si bien la tipología de Jaramillo es más concisa y más fácil de interpretar, la tipología de Topalov resulta más coherente con respecto a los postulados de Marx y es 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)
<p>Rentas absolutas: Renta absoluta en la construcción (“renta de edificabilidad”) Renta absoluta en las actividades de circulación (plusganancias del capital financiero)</p> <p>Rentas diferenciales: 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</p> <p>Rentas de monopolio: Renta de monopolio de segregación Renta monopólica de igualación del costo de uso Renta monopólica de penuria</p>	<p>Rentas Primarias: Renta Primaria Diferencial Tipo I Por constructibilidad física Por localización Renta Primaria Diferencial Tipo II Renta Absoluta Urbana</p> <p>Rentas Secundarias: Renta Diferencial de Comercio Renta Diferencial de Vivienda Renta de Monopolio de Segregación Renta Diferencial y de Monopolio Industrial</p>

Fuente: Elaboración propia a partir de la bibliografía indicada.

Entonces, como principal criterio ordenador de la tipología se parte de la distinción entre las tres modalidades básicas de génesis de la renta de la tierra: absoluta, diferencial y de monopolio. Luego, por una cuestión didáctica, se preserva la distinción entre las rentas vinculadas al ámbito urbano y las vinculadas al ámbito rural. Para cada tipo de renta se identifica la variable o factor principal que lo determina y se aclara si corresponde a atributos intrínsecos o extrínsecos del suelo. Los primeros tienen que ver con las características particulares de cada terreno independientes de su localización (fertilidad, pendiente, anegabilidad, situación dominial, atributos ambientales, intensidad de capital invertido, etc.) o con la posibilidad de su disposición en términos absolutos, y los segundos están vinculados fundamentalmente a la localización en relación a la estructura urbana. En otras palabras, los factores intrínsecos estarían asociados a las condiciones de “sitio”, mientras que los extrínsecos se asocian con la “posición” o “situación”. En el caso del suelo urbano, los atributos extrínsecos son los que tienen más peso en la determinación de la renta del suelo (Baer, 2013). En gran medida ocurre lo mismo en el suelo periurbano aunque, como se observa en la Tabla 2, no deja de ser importante el peso de atributos intrínsecos. En la última columna de la tabla se incluyen, a modo de ejemplo, actividades, usos del suelo, tipos de terrenos o de tejidos socio-residenciales 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). La referencia empírica de los planteos que se desarrollan a continuación corresponde a la dinámica de los usos del suelo en el área de estudio, observable en el Mapa 1.

Tabla 2. Tipología de rentas del suelo periurbanas.

Modalidad	Ámbito	Tipo	Variable o factor determinante	Tipo de atributo	Ejemplo
Rentas absolutas	Urbano	Renta absoluta urbana	Posibilidad de urbanizar el suelo	Extrínseco	Lotes más desventajosos de loteos populares periféricos
	Rural	Renta absoluta extractiva	Derecho a extraer materia del suelo	Intrínseco	Actividad ladrillera
		Renta absoluta de la tierra	Derecho a disponer del suelo	Intrínseco	Basurales, escombreras, depósitos de chatarra
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 alejadas de las redes troncales de agua, gas o electricidad
			Costo de deforestación	Intrínseco	Suelo con forestación natural
			Situación dominial	Intrínseco	Lotes con dominio imperfecto
			Costo fiscal localizado	Extrínseco	Zonas sobre las que recaen impuestos específicos para

					permitir su urbanización
		Renta diferencial industrial	Costo de transporte	Extrínseco	Industria y logística
			Costo fiscal localizado	Extrínseco	Parques industriales
	Renta diferencial de comercio, servicios y equipamientos	Velocidad de rotación del capital	Extrínseco	Equipamientos deportivos como canchas de fútbol	
	Rural	Renta diferencial hortícola y de otras actividades agrícolas intensivas	Intensidad de capital invertido	Intrínseco	Flori-horticultura periurbana
			Costo de transporte	Extrínseco	
			Fertilidad del suelo	Intrínseco	
			Costo fiscal localizado	Extrínseco	
			Costo localizado de la fuerza de trabajo	Extrínseco	
		Renta diferencial extractiva	Cantidad y calidad del suelo a extraer	Intrínseco	Actividad ladrillera
Costo de transporte			Extrínseco		
Rentas de monopolio	Urbano	Renta de monopolio de segregación	Posibilidad de auto-segregación socio-económica	Extrínseco	Urbanizaciones cerradas
		Renta de monopolio de amenidades ambientales	Arboleda	Intrínseco	Fracciones con arboleda perimetral
			Cuerpos de agua	Intrínseco	Lotes o fracciones linderos a lagunas
			Características paisajísticas	Intrínseco	Fracciones en zonas de "paisaje rural"
		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 las peores condiciones	Extrínseco	Asentamientos informales
		Renta de monopolio industrial	Posibilidad del uso industrial	Extrínseco	Parques industriales

Fuente: Elaboración propia.

Las rentas absolutas periurbanas

La renta absoluta urbana

En la conceptualización de la renta absoluta urbana y en la preocupación por su naturaleza es donde se denota más claramente la concepción de una especificidad de la renta urbana con respecto a los demás tipos de renta (agraria, minera, pesquera, forestal, etc.). Es decir, la renta urbana no aparece solamente como una renta diferencial tipo II considerando a la tierra en general, como lo ve González Maraschio (2018), sino que se abre la puerta a determinadas cuestiones particulares, con implicancias teóricas y prácticas significativas.

En ese sentido, vale la pena desarrollar las diferencias fundamentales en torno a la naturaleza de la renta absoluta urbana presentes en los planteos de Topalov (1984) y Jaramillo (2010). Topalov, siguiendo los planteos de Marx (1959) sobre la renta absoluta en la agricultura, sostiene que en el ámbito urbano la renta absoluta surge de la plusganancia producida en determinados sectores de actividad con características específicas: sectores vinculados a los grandes capitales monopolistas —como el sector financiero—, o bien sectores con una composición orgánica del capital baja (poco capital invertido en medios de producción en relación al invertido en fuerza de trabajo), una alta velocidad de rotación del capital (mucho capital invertido en materias primas y fuerza de trabajo en relación al invertido en maquinarias) y/o una alta explotación del trabajo (relación entre la plusvalía o trabajo excedente no retribuido y los salarios). El valor de las mercancías⁶ producidas en sectores con estas últimas características presenta un excedente por sobre el precio de producción⁷ que deriva en altas tasas de ganancia internas, es decir, en plusganancias pasibles de ser transformadas en rentas absolutas, que son reclamadas por los dueños de la tierra. Según Topalov, la industria de la construcción, eslabón básico en el proceso de producción de la ciudad en términos físicos, presenta estas características. De ahí que el autor hable de una renta absoluta en la construcción, que en las periferias urbanas deriva en lo que llama una “renta de edificabilidad”, que es una renta absoluta que soportan los terrenos por el hecho de poder edificar o construir sobre ellos, es decir, una renta que aparece en los terrenos urbanizables.

Por su parte, Jaramillo (2010) basa su distinción entre las rentas absolutas y las rentas diferenciales en función de su relación con la escasez de suelo:

Destaquemos entonces un aspecto que acerca fundamentalmente estas dos modalidades de renta que estamos examinando. 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, 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)

En este punto resalta otra diferencia entre los autores, ya que 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

⁶ 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.

⁷ Compuesto por el capital constante, el capital variable y la tasa de ganancia media general de la economía.

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 propias)

Ambos autores consideran que no basta con la naturaleza jurídica de la propiedad del suelo para dar lugar a una renta absoluta sino que además debe tener un efecto económico sobre el proceso de valorización de un capital. Sin embargo, Jaramillo termina dando en sus planteos un peso muy grande a la cuestión de la escasez, lo cual tiene su máxima expresión en la homologación que el autor hace entre renta absoluta y 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. Entonces, a diferencia de Topalov, para Jaramillo la renta absoluta —y también la renta diferencial— no se dirime fundamentalmente en la esfera de la producción —es decir, en el proceso de creación de valor— sino en la esfera de la circulación, es decir, en el encuentro en el mercado entre oferentes y demandantes de un bien escaso.

En consecuencia, Jaramillo se aleja en este punto de los postulados teóricos marxianos, acercándose a una perspectiva neoclásica o marginalista. Esta doctrina no distingue los factores de la producción reproducibles a voluntad por el capital de aquellos que no lo son sino que cualquier factor de la producción —incluso la tierra— puede recibir renta cuando la relación entre demanda y oferta lo torna escaso (Lipsey, 1989). Se trata de una “renta económica” o “renta de escasez” que no tiene el sentido territorial de la economía política clásica, para la cual la tierra recibe renta en tanto condición de la producción no producida y monopolizable.

Volviendo a la renta absoluta urbana, si se llevan al extremo los argumentos de Jaramillo la posesión de suelo urbano o urbanizable arrojaría una “renta de escasez” como cualquier factor de la producción que resulte escaso y muy demandado. Ese tipo de renta o “royalty” es la que se percibe por la explotación de los recursos naturales no renovables. En otras palabras, la renta absoluta urbana sería similar, por ejemplo, a la renta petrolera.

Podría aceptarse sin mayores problemas la idea de una escasez absoluta de suelo urbano en los casos de ciudades que se encuentran con limitantes físico-naturales a su expansión, como pueden ser las ciudades costeras o situadas en ambientes montañosos, como bien reconoce Jaramillo (2010). Sin embargo, más allá de esas situaciones, siguiendo a Topalov (1984), la escasez de suelo urbano o urbanizable es en lo fundamental relativa a la lógica dominante de producción de ciudad, determinada 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. La acción del Estado en materia de suelo y vivienda se encuentra fuertemente condicionada por dicha lógica dominante.

Volviendo a la tipología propuesta, sea cual sea el factor que lo genere —las características sectoriales de la construcción o el desbalance entre oferta y demanda de suelo urbano— y sin considerar las ventajas diferenciales de las distintas localizaciones, la urbanización del suelo arroja un excedente de valor por sobre los costos de producción pasible de ser transformado en renta absoluta urbana. Ésta representa el precio mínimo del suelo urbano, sobre el que se adicionan los componentes correspondientes al resto de las rentas urbanas diferenciales y de monopolio (Jaramillo, 2010). Ese precio mínimo —la renta absoluta urbana en su “estado puro” — es el que se observa, por ejemplo, en los lotes más desventajosos o peor ubicados de los loteos populares periféricos. La aparición de la renta absoluta urbana sobre suelos rurales está determinada fundamentalmente 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 distintas áreas de borde. Eso no quita que el nivel de la renta absoluta

pueda verse afectado por costos vinculados a los atributos intrínsecos de los terrenos, como se verá en el caso de las rentas diferenciales por costos de urbanización.

La renta absoluta en las actividades extractivas

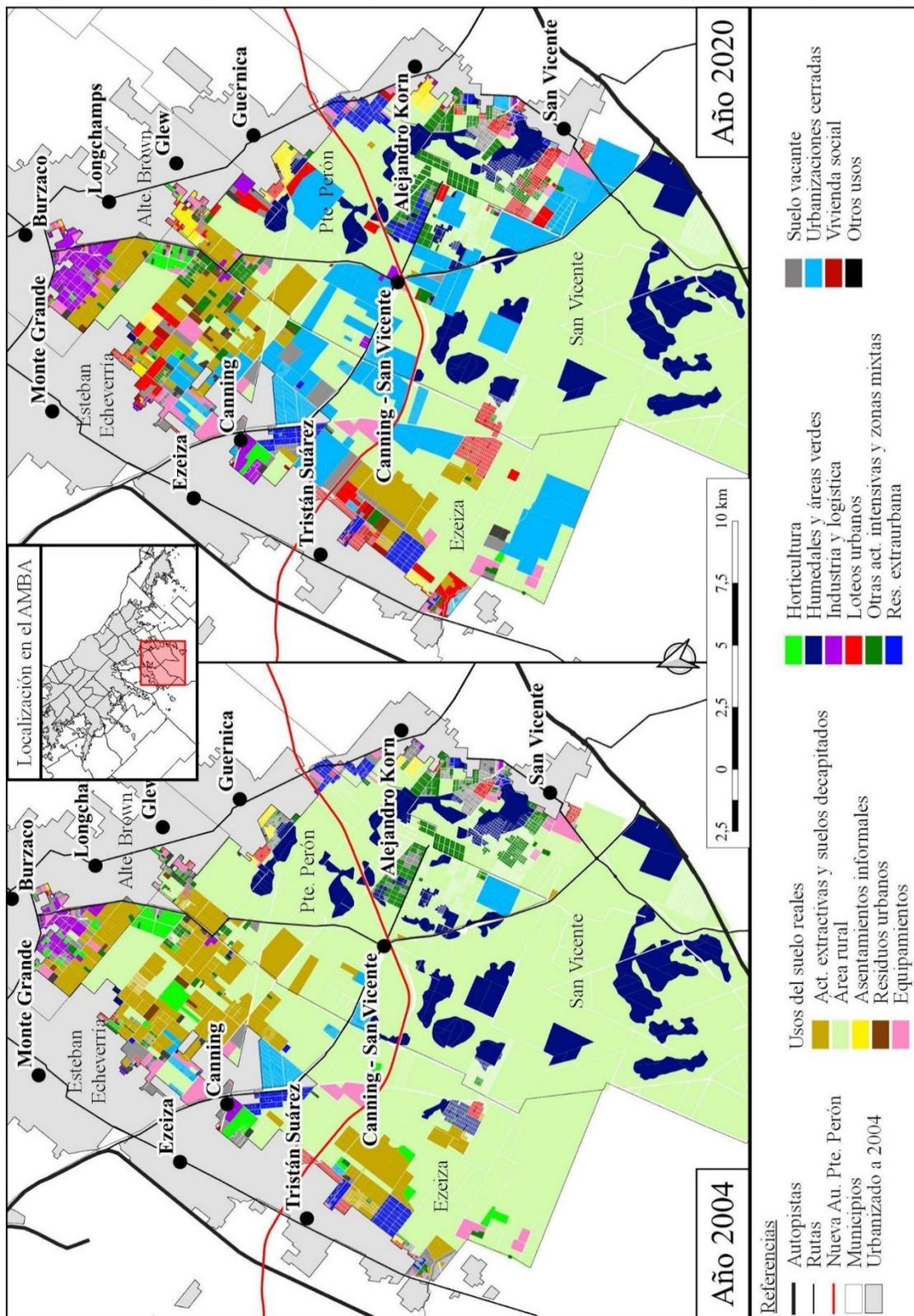
En cuanto a las actividades extractivas, que en el Mapa 1 corresponden fundamentalmente a predios destinados a la producción de ladrillos artesanales, pueden tomarse los planteos de Marx (1959) acerca de la renta en la industria extractiva, para sostener que arrojan una renta absoluta importante:

"Esta renta absoluta desempeña un papel todavía más importante en la industria extractiva en sentido estricto, en la que desaparece por completo un elemento del capital constante, las materias primas (entendidas como objetos de trabajo que pasaron por una primera etapa de transformación por el trabajo humano), y donde, si se exceptúan las ramas en las que la parte formada por la maquinaria y otro capital fijo es muy considerable, predomina incondicionalmente la más baja composición orgánica del capital. En esta industria, donde la renta sólo parece nacer de un precio de monopolio, se necesitan precisamente circunstancias extraordinariamente favorables para que las mercancías puedan venderse por su valor o para que la renta sea igual al remanente íntegro de la plusvalía de la mercancía sobre su precio de producción. Y lo mismo acontece, por ejemplo, con la renta de aguas destinadas a la pesca, de canteras, de bosques silvestres, etcétera. (Marx, 1959: 716, 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 de valor del cual puede desprenderse una renta absoluta de la tierra. La baja composición orgánica de sectores basados fundamentalmente en la extracción de recursos naturales (medios de producción no producidos) muestra claramente la incapacidad del capital de reproducir las condiciones naturales del proceso de producción y de su propia valorización, situación que está en la base de la existencia misma de la renta de la tierra. Puede hablarse entonces de una renta absoluta extractiva (Tabla 1) basada en el derecho a extraer los materiales que componen el suelo.

Las actividades extractivas periurbanas (hornos de ladrillos artesanal, canteras, tosqueiras, etc.) tienen consecuencias negativas en términos ambientales y productivos, ya que consumen grandes extensiones de suelo fértil —especialmente los hornos de ladrillo artesanal—, generando “suelos decapitados” que ya no son utilizables para uso agropecuario —y si lo son, con grandes costos. Es decir, agotado el suelo extraíble, estos suelo ya no pueden soportar rentas extractivas ni agrícolas. Apaolaza y Venturini (2021) analizan el consumo y deterioro de estos suelos en términos de una desvalorización que da lugar a la formación de un “valle” o depresión en el gradiente de rentas rurales.

Mapa 1. Evolución de los usos del suelo en el espacio periurbano del sur del AMBA en el período 2004-2020.



Fuente: Elaboración propia.

La renta absoluta en la disposición periurbana de residuos

Otras rentas absolutas son las que se dan cuando el suelo periurbano se utiliza como vertedero de residuos de la actividad urbana, lo cual es muy común sobre viejas cavas ladrilleras o canteras abandonadas. Nos referimos a basurales, rellenos sanitarios, depósitos de chatarra y de escombros, depósitos fiscales de automóviles, “estercoleras” de animales domésticos, etc., que tienden a localizarse en la periferia inmediata de la ciudad porque su transporte a mayores distancias no se justificaría en términos económicos. En el Mapa 1 se representan como “residuos urbanos”. Los precios o alquileres del suelo vinculados a estos usos son denominados por Apaolaza y Venturini (2021) “rentas de agonía”, que aparecen luego de agotarse los recursos del suelo —y con ello el ciclo de valorización del capital— y los terrenos no tienen otro uso posible. Se clasificaron como rentas absolutas porque lo que se abona es el mero derecho a disponer del suelo como depósito.

Retomando lo expuesto en el primer apartado, que el suelo periurbano pierda sus atributos de valor de uso, es decir, las cualidades que lo hacen utilizable como medio de producción, ya sea para actividades agropecuarias o extractivas, no implica que su precio baje (Tsakoumaggos, 2003). Al contrario, cuando maduran las condiciones territoriales necesarias para la expansión de la ciudad —proceso en el que la tierra pasa de medio a condición de la producción, la aparición de rentas urbanas potenciales hace que el precio del suelo suba notablemente. Sin embargo, este aumento se produce en forma diferencial de acuerdo a determinados costos de urbanización, lo cual se verá en el siguiente apartado.

Las rentas diferenciales periurbanas

Siguiendo a Marx (1959) y Topalov (1984), entendemos a las rentas diferenciales como aquellas que surgen de plusganancias determinadas por costos de producción o velocidades de rotación del capital que se presentan en forma diferencial en distintos puntos del espacio.

Las rentas diferenciales por costos de urbanización

Un grupo de rentas muy importante a la hora de entender los precios del suelo periurbano son las vinculadas a los costos diferenciales de urbanización, que responden a los atributos tanto extrínsecos como intrínsecos de los terrenos (ver Tabla 2). La constructibilidad (Jaramillo, 2010) responde a las características físicas o geomorfológicas del suelo. Puede tratarse *per se* de terrenos con pendientes pronunciadas, de cota baja y/o con el nivel freático alto, y por lo tanto inundables, o dichas características pueden haber sido afectadas por la extracción de suelo para la producción de ladrillos artesanales, como se observa en el área bajo estudio (ver Mapa 1). En términos de rentas urbanas, el precio de estos suelos tiende a caer por su baja constructibilidad, vinculada a altos costos de acondicionamiento del terreno (relleno y nivelación) (Apaolaza y Venturni, 2021).⁸

Otra variable muy importante a la hora de urbanizar el suelo periurbano es el costo de conexión a las redes de infraestructura y servicios urbanos (asfalto, desagües pluviales, cloacas, agua, electricidad, gas), determinado básicamente por la localización de los terrenos en relación a estas redes. Estos costos repercuten sobre los niveles diferenciales de renta y precio entre suelos equipados o no equipados con infraestructura y servicios cuando recaen sobre agentes urbanizadores privados, no así cuando son absorbidos por el Estado (Topalov, 1984).

⁸ Según entrevistas realizadas a desarrolladores inmobiliarios, gracias a la creciente cantidad y capacidad de trabajo de las maquinarias que utilizan, los costos de acondicionamiento de los suelos decapitados por la actividad ladrillera tienden a tener una incidencia cada vez menor. Sin embargo, esa condición se usa como argumento para tratar de comprarlos más baratos.

En la entrevista realizada a un desarrollador de loteos urbanos, que además opera como estudio jurídico, apareció el costo de deforestación como una variable que incide en el precio de las fracciones rurales que compra para urbanizar, especialmente en aquellas totalmente ocupadas por forestación natural o aquellas en que 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 (ver Tabla 1).

Otra variable interesante que apareció en las entrevistas es la situación dominial de los terrenos. En los espacios periurbanos del AMBA son muy comunes los “grises” en torno a la tenencia y el dominio de la tierra, con situaciones como dominios imperfectos, tenencia informal o herencias vacantes, que muchas veces hacen que el suelo se mantenga ocioso (Baer, 2016). En el área bajo estudio, particularmente en el municipio de Esteban Echeverría, estos problemas dominiales se observan en el caso de viejas tierras ladrilleras que pertenecían a portugueses y que fueron quedando bajo el usufructo de productores agropecuarios de la zona sin una documentación que acredite el dominio. Hoy en día muchos de esos poseedores se encuentran tramitando el derecho a dominio por usucapión para poder lotear las tierras. En términos de rentas urbanas, estas tierras presentan una baja renta diferencial por tener un costo de regularización o saneamiento dominial que debe ser afrontado para poder urbanizarlas, subdividirlas y comercializar los loteos. Recuperando los planteos de Zhu y Hu (2009), si los derechos sobre la tierra son ambiguos e incompletos para los dueños, la renta del suelo generada por el cambio de uso de rural a urbano se disipa o es apropiada por otros actores, en este caso estudios jurídicos dedicados al rubro inmobiliario.

Una variable que incide en la renta diferencial, ya marcada por Marx (1959) y retomada por Topalov (1984), es el costo fiscal localizado, que refiere a aquellos impuestos que varían entre las distintas zonas y repercuten por lo tanto sobre los precios diferenciales del suelo. Aquí podría incluirse la llamada captura o recupero de plusvalías urbanas, que suele aplicarse en las áreas de expansión, donde se dan los grandes incrementos en el precio del suelo por el paso de rural a urbano. 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. La idea puede ampliarse incluso a las deudas fiscales de los inmuebles, es decir, una propiedad con deudas puede ser más barata que una que no las tiene.

En el área de estudio puede mencionarse como ejemplo el impacto del Programa de Loteos Sociales del municipio de Esteban Echeverría (Ordenanza 7.844/2011), que explica en gran medida la expansión de loteos sobre el borde sur de la localidad de Monte Grande que se observa en el Mapa 2. El programa estableció desgravaciones y exenciones tributarias y condonación de deudas para motivar la urbanización de grandes propiedades rurales. Si bien se regulaban los precios de venta final de los lotes a las familias beneficiarias del programa, puede pensarse que ventajas como esas aumentan la renta del suelo que pueden retener los propietarios originales de esas tierras.

Las rentas diferenciales de comercio 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). En el espacio periurbano resulta de suma importancia en ese sentido la influencia de los principales ejes de circulación vial, como las rutas nacionales o provinciales, las autovías y las autopistas. Vale la pena destacar que entre las actividades comerciales y de servicios que se han multiplicado en los últimos años en el área de estudio (ver Mapa 1) se destacan los equipamientos deportivos, como las canchas golf y las canchas de fútbol.

Renta diferencial hortícola

Entre las rentas diferenciales periurbanas que agrupamos dentro del ámbito rural, se destaca la renta de la horticultura.⁹ Los productos hortícolas son por lo general de carácter perecedero y deben ser rápidamente transportados al mercado. Además, la horticultura es una actividad intensiva en el uso de capital (insumos agrícolas) y fuerza de trabajo por unidad de superficie. Estas características hacen que su estructura de costos sea muy sensible frente a los costos de transporte, lo cual es muy importante para explicar su localización periurbana. Adicionalmente, la intensividad en el uso de los factores de la producción, su relativamente alta velocidad de rotación del capital y su alta rentabilidad por unidad de superficie hacen que la horticultura sea la actividad agraria capaz de soportar las altas rentas de los terrenos cercanos a la ciudad (Bozzano, 2000).

Comúnmente se remite al modelo de Von Thünen para explicar la localización en el espacio periurbano de actividades primarias intensivas como la horticultura. Sin embargo, en el caso del AMBA Le Gall y García (2010) ponen en cuestión la idea de un “cinturón hortícola” o “cinturón verde” en tanto a anillo continuo y hablan en su lugar de un “archipiélago verde”, producto de la fragmentación territorial vinculada a la consolidación de núcleos flori-hortícolas de alta productividad y al retroceso de la actividad en otras zonas donde dejó de ser rentable.

García (2014) utiliza las categorías de Marx para analizar las rentas del suelo en la horticultura de La Plata. Reconoce entonces 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 no tiene un papel tan determinante en la horticultura ya que suele ser mejorada mediante la alta incorporación de insumos, mientras que la incidencia de los costos de transporte también puede relativizarse ante las mejoras constantes en la accesibilidad y las condiciones de circulación. Entonces, resulta fundamental la intensidad de capital invertido como variable explicativa de la renta hortícola (ver Tabla 2), que se manifiesta mayormente entonces como una renta diferencial tipo II. Se trata fundamentalmente de la inversión en fertilizantes y en la tecnología del invernáculo (cultivo bajo cubierta), que permiten aumentar la productividad. Distintos actores sociales pujan por la apropiación de la renta —ganancia extraordinaria— generada en la horticultura: arrendatarios (quinteros), arrendadores (terratenientes), agentes facilitadores (inmobiliarias) y comercializadores (transportistas, consignatarios, puesteros) (García, 2014).

Sin embargo, el mismo autor destaca que el pago de altos arriendos es posible fundamentalmente por una alta explotación de la fuerza de trabajo, conformada en muchos casos por familias campesinas de origen boliviano. Esa explotación está dada por la intensidad del trabajo o por formas de pago que no se corresponden con el valor de la fuerza de trabajo. Si nos atenemos a los postulados de Marx (1959), en esos casos no se trata de renta del suelo pura o en sentido estricto, ya que no hay una plusganancia del capital sobre el precio de producción sino que hay una extracción de plusvalía más allá del costo de reproducción de la fuerza de trabajo.

El principal núcleo hortícola que persiste en el área de estudio y que se observa en el sector central superior del Mapa 1 corresponde a la Asociación de Colonos Japoneses de Esteban Echeverría. Se compone principalmente de productores descendientes de japoneses, que son propietarios de las tierras, emplean mano de obra tanto familiar como asalariada y tienen cierta capacidad de acumulación. Aparecen como factores clave para el buen desempeño de la actividad la cercanía con respecto a los consumidores de los productos y la buena accesibilidad otorgada por los ejes viales de la zona, principalmente la Ruta provincial 16, que ha sido mejorada en los últimos años. Por otro lado, el caso muestra la importancia de factores extraeconómicos

⁹ Si bien se profundiza en la horticultura, cabe mencionar otras actividades agrícolas y pecuarias intensivas típicas de los espacios periurbanos: floricultura, granjas, criaderos de aves, de chanchos y de otro ganado menor, etc.

como la presencia de lazos étnicos y culturales para explicar la conformación y mantenimiento de las zonas hortícolas del AMBA (Bozzano, 2000).

Sin embargo, el Mapa 1 muestra el retroceso general de la horticultura en el área bajo estudio, lo cual puede estar indicando cierta pérdida de rentabilidad de la actividad en la zona, sumado a la consolidación de otras zonas productivas del AMBA más competitivas. Además, en las entrevistas surgió que la falta de fuerza de trabajo calificada en la zona es una dificultad para el desarrollo de la actividad, lo cual en términos de Topalov (1984) puede interpretarse como un costo localizado de acceso a la fuerza de trabajo por parte del capital.

Renta diferencial extractiva

En cuanto a las rentas diferenciales que recaen sobre las actividades extractivas, cabe mencionar que su rentabilidad es muy sensible frente a los costos de transporte por su escaso valor agregado y la alta incidencia de la materia prima en el producto final. Es decir, se trata de productos con un gran peso o volumen con respecto a su valor cuya 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, la producción de ladrillos artesanales necesita una gran disponibilidad de tierra negra, es decir, terrenos con buen desarrollo de los horizontes humíferos superficiales, lo cual puede entenderse como una renta diferencial tipo I, determinada por un atributo intrínseco del suelo similar a la fertilidad para el caso de la agricultura.

Como se mencionó más arriba, la producción de ladrillo artesanal se desarrolla en condiciones técnicas precarias y arcaicas, con muy bajos niveles de inversión de capital. En Esteban Echeverría los productores son propietarios de las tierras pero, según las entrevistas realizadas, en otras zonas es común el pago del arriendo con un porcentaje de los ladrillos producidos (aparcería con pago en especie). También se da la compra de insumos (tierra, algodón, viruta de madera y de cuero, etc.) a través del intercambio por ladrillos (trueque). Estas condiciones llevan a pensar que los productores de ladrillos no alcanzan a valorizar un capital que les arroje un excedente que les permita acumular sino que solo cubren sus necesidades de subsistencia —con algo más asimilable a un salario que a una ganancia—, en un esquema de producción mercantil simple, de acuerdo a los conceptos marxistas. Lo que interesa aquí es que si no hay ganancia —y si la hay sería solo al nivel de una ganancia media (mínima) — no hay plusganancia y, por lo tanto, no hay renta del suelo en el sentido capitalista. Estas cuestiones relativas al carácter y comportamiento particular de los sujetos sociales concretos no invalida el peso de los factores estructurales generadores de renta, de alcance general.

Las rentas de monopolio periurbanas

Siguiendo los planteos de Topalov (1984), dentro de las rentas de monopolio se incluyen aquellas vinculadas al uso residencial, donde no hay costos que recaen sobre la valorización de un capital sino gasto del ingreso de los usuarios para adquirir suelo o una 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 los inmuebles más allá de sus precios de producción y de sus valores.

La renta de monopolio de segregación y de amenidades ambientales

En el Mapa 1 se observa la importancia del avance de urbanizaciones cerradas (UC) para sectores de ingresos medio-altos, siendo por lejos la modalidad socio-residencial que más superficie abarcó entre todas las formas de expansión urbana en el período 2004–2020. Tanto en términos de Jaramillo (2010) como de Topalov (1984), se las puede asociar claramente a rentas

de monopolio de segregación, es decir, vinculadas a la posibilidad de residir en entornos exclusivos de grupos de determinadas características socio-económicas.

Los altos precios a pagar por residir en UC también suelen estar vinculados a lo que aquí se denominan rentas de monopolio de amenidades ambientales. Son rentas que se generan por atributos de “calidad ambiental” que pueden estar presentes en el espacio periurbano: cercanía a cuerpos de agua, la presencia de arboleda y 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 de los nuevos desarrollos inmobiliarios sin olvidar su carácter urbano y sus ventajas de localización en el contexto metropolitano.

Siguiendo a Pintos (2020), quien estudia el avance de las UC sobre humedales metropolitanos del AMBA, los desarrolladores 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. 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. Esto se da en el marco de lo que la autora llama “extractivismo inmobiliario”, que implica la privatización, mercantilización y destrucción de bienes comunes de la naturaleza y la generación de serios conflictos socio-ambientales.

Según las entrevistas realizadas, la presencia de arboleda, si está dispuesta en forma perimetral y no dentro de la fracción —situación en la que, como se vio, deriva en un costo de deforestación—, puede operar como un factor de valorización del suelo, tanto en el caso UC como de loteos abiertos.

La fuerte expansión de UC que se observa en el Mapa 1 se asocia, por un lado, con la cercanía con la localidad de Canning, núcleo tradicional de UC y equipamientos de consumo asociados en la zona sur del AMBA. Por otro lado, es notable el rol que cumplen obras de infraestructura como la nueva Autopista Presidente Perón¹⁰ (ver Mapa 1), que está traccionando dicha expansión, junto con desarrollos comerciales y de oficinas, en torno al cruce con la autovía de la Ruta provincial 58, conformando el denominado “Corredor Verde Canning-San Vicente”. Además, los desarrolladores inmobiliarios coinciden en afirmar que la pandemia de Covid-19 motivó un fuerte crecimiento de la demanda de lotes en UC y también en loteos abiertos periféricos.

La rentabilidad del desarrollo de UC en la zona no se explica solo por las altas rentas de monopolio de segregación y de amenidades ambientales que están dispuestos a pagar los consumidores de esos nuevos espacios residenciales sino que se combina con la posibilidad por parte de los desarrolladores de conseguir suelo barato, lo cual tiene que ver con las siguientes cuestiones: a) el avance sobre suelos decapitados por la actividad ladrillera y, en menor medida, sobre humedales, que representan un “valle” en el gradiente de rentas porque no tienen otra posibilidad de aprovechamiento rentable. Esto es analizado por Apaolaza y Venturini (2021) en términos de la captación de una brecha de renta periurbana o *peri rent gap*, lo que da lugar a una ganancia extraordinaria; b) se trata de suelos rurales de muy mala aptitud agrícola y ganadera, lo cual significa que soportan rentas agrarias muy bajas; c) como se aprecia en el mapa, son suelos muy alejados de la mancha urbana; y d) al comprar grandes superficies de suelo rural y desarrollar proyectos de gran escala —sobre todo bajo la modalidad de clubes de campo— la incidencia del costo del suelo sobre el producto final de las ventas termina siendo muy baja, lo cual significa poder conservar gran parte de la renta del suelo generada mediante la urbanización. c) y d) son factores que destacan en esta zona en comparación con otros ejes tradicionales de desarrollo de UC en el AMBA.

¹⁰ A la actualidad se encuentra mayormente en obra y se espera que sea habilitada en su totalidad a fines de 2023.

Las rentas de monopolio en la vivienda popular periférica

En el otro extremo de la 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. Dentro del área bajo estudio, esta idea puede pensarse para interpretar los precios del suelo y la vivienda en contextos de precariedad e informalidad urbana, como son los asentamientos informales¹¹ y los loteos irregulares o “loteos pirata”, que están entre las principales formas de acceso al hábitat de los sectores populares en las periferias metropolitanas en las últimas décadas, ante la creciente exclusión social y las dificultades para acceder al mercado formal de suelo y vivienda (Apaolaza y Venturini, en prensa). Para completar el panorama de las rentas vinculadas al uso residencial del suelo, se propone la categoría de renta de monopolio de vivienda popular periférica para abarcar otra modalidad residencial que puede encontrarse en los espacios periurbanos del AMBA, que son los loteos populares formales para sectores de ingresos medio-bajos. En el Mapa 1 puede observarse la importancia de la expansión urbana de carácter popular mediante loteos y asentamientos informales, especialmente en los municipios de Esteban Echeverría, Almirante Brown y Presidente Perón.

La posibilidad de obtener rentas de monopolio de segregación y amenidades ambientales vinculadas a las UC está entrando crecientemente en tensión con la urbanización popular, en tanto modalidades contrapuestas de expansión que compiten por el suelo periurbano del AMBA, y especialmente en la zona bajo estudio, tradicionalmente fuera del interés de los grandes desarrolladores inmobiliarios. La tensión se expresa tanto en forma indirecta, a través del aumento en los precios del suelo, como en conflictos directos por la tierra, como ocurrió en la localidad de Guernica entre julio y octubre de 2020, cuando una ocupación de tierras se dio sobre una parcela reclamada por un desarrollador de barrios privados y terminó con una brutal represión (Apaolaza y Venturini, en prensa).

Las rentas diferenciales y de monopolio industrial

En la actividad industrial y logística las rentas diferenciales tienden a tener cada vez menor peso debido a las constantes mejoras en la accesibilidad —por ejemplo, a través de las redes de autopistas— que amplían las posibilidades de localización industrial y logística en el territorio metropolitano, disminuyendo así el impacto diferencial de los costos de transporte. En cambio, la renta del suelo se manifiesta principalmente como renta de monopolio, dado que la localización de industrias ha tendido a restringirse a zonas muy específicas y exclusivas (Jaramillo, 2010).

Un claro ejemplo son los parques industriales, elemento característico de los espacios periurbanos del AMBA, sobre todo a partir de los años 1990, cuando se fomentaron fuertemente tanto desde el Estado como por desarrolladores privados como nuevo producto inmobiliario adecuado para el capital industrial. Los municipios del AMBA, especialmente los de la segunda y tercera corona, empezaron a competir entre sí por la radicación y consolidación de parques industriales en sus territorios. Por su parte, las firmas industriales eran atraídas hacia la periferia por la oferta de suelo barato, a la vez que capturaban renta del suelo producto de la venta de sus terrenos en las zonas más cercanas al centro metropolitano a los altos valores de las nuevas rentas urbanas de esas zonas (Briano y Fritzsche, 2007). Los parques industriales suelen ofrecer diversas desgravaciones o exenciones impositivas para favorecer la radicación de industrias, lo que puede dar lugar a rentas del suelo diferenciales por costo fiscal localizado.

¹¹ Si bien los asentamientos informales surgen a partir de la ocupación de tierras y no de la compra-venta, una vez que alcanzan cierto grado de consolidación se dan a su interior mercados de suelo, vivienda y alquileres.

En el Mapa 1 se observa la consolidación durante las últimas dos décadas de los parques industriales de Burzaco y Canning.

Conclusiones y reflexiones finales

En una sociedad capitalista, donde la lógica del mercado y de la maximización de la ganancia privada dominan efectivamente la producción del espacio, la renta tiende a determinar el uso del suelo, que aparece como el “mejor y más óptimo” o “mayor y mejor uso” (Baer, 2013). Sin embargo, retomando los planteos de Zhu (2017), en los espacios periurbanos la competencia desordenada por la renta del suelo entre distintos actores sociales tiene como consecuencia directa la fragmentación territorial y el desarrollo subóptimo del suelo, en un proceso que genera externalidades positivas y negativas que influyen a su vez sobre los niveles de renta y los precios del suelo. Por su parte, Topalov (1984) marca la contradicción entre la apropiación privada de los beneficios generados por proceso de urbanización a través de la renta del suelo y el carácter social y colectivo de dicho proceso.

En este trabajo se ha visto que en los espacios periurbanos operan variables diversas, complejas y cambiantes que generan la valorización o desvalorización del suelo y que pueden sistematizarse y abordarse integralmente en el marco de una tipología de rentas, contribuyendo a llenar cierto vacío teórico. En ese sentido, se ha puesto el foco en los factores estructurales que determinan los diversos tipos y niveles de la renta del suelo y que, por manifestarse con cierta regularidad y ser de carácter generalizable, son aquellos con mayor capacidad explicativa de los procesos socio-territoriales que se están estudiando. Más allá del peso de estos factores, la dinámica concreta de los precios del suelo, situada en el nivel de lo empírico, está sujeta a una serie de mediaciones y a la influencia de variables coyunturales y específicas de los mercados del suelo que superan los alcances de este trabajo. No obstante, lo aquí desarrollado puede constituir una referencia o punto de partida general para estudios sobre precios del suelo. Asimismo, se ha visto en algunas actividades la presencia de sujetos sociales particulares —sobre todo en las actividades primario-intensivas— cuyas condiciones y lógicas de reproducción no responden directamente o no se explican plenamente a través de las dinámicas vinculadas a la renta capitalista del suelo, lo cual requiere de abordajes cualitativos particularizados.

El estudio de la renta capitalista del suelo y su influencia sobre los diversos procesos socio-territoriales del AMBA, marcados por la fragmentación, desigualdad, la exclusión, los problemas ambientales, entre otras cuestiones, plantea una y otra vez la pregunta acerca de cómo sería la situación bajo esquemas alternativos de propiedad de la tierra y de gestión de las actividades productivas y del proceso la urbanización; esquemas de propiedad y gestión pública o estatal, social o colectiva, que prioricen al suelo como valor de uso antes que como valor de cambio y generador de renta.

En ese sentido, cabe retomar en este apartado final el debate en torno a la renta absoluta urbana. En términos prácticos, la idea de la escasez del suelo urbano o urbanizable es comúnmente utilizada para justificar sus altos precios, las limitaciones de las políticas públicas de suelo y vivienda y la consecuente dificultad de acceder al mismo por parte de los sectores populares. Resaltar la naturaleza social de la renta absoluta urbana y cuestionar 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; Tsakoumagkos, 2003), puede tener implicancias políticas concretas, ya que lleva a pensar en la necesidad de impulsar formas alternativas de regulación, gestión y adquisición de suelo y de producción de ciudad para lograr un acceso socialmente justo y equitativo al suelo urbano. Dichas alternativas podrían ser desarrolladas no solo por el

Estado sino también por otros actores sociales como las organizaciones sociales de base territorial. La tipología de rentas propuesta, con la sistematización de variables y su vinculación con las lógicas y estrategias de actores sociales concretos, puede ser útil a la hora guiar el debate en dicho sentido.

Referencias bibliográficas

- **Apaolaza, R. y Venturini, J. P. (2021).** Cambios de usos del suelo en la periferia del Área Metropolitana de Buenos Aires. Aportes para una teoría del rent gap periurbano. *Geograficando*, 17(1), e087.
- **Apaolaza, R. y Venturini, J.P. (en prensa).** La conquista inmobiliaria de las periferias urbanas: fronteras de inversión y resistencia popular en el Área Metropolitana de Buenos Aires. En I. Díaz Parra, y D. López Casado (Eds.), *Libro del II Coloquio Internacional Red Iberoamericana de Investigación en Políticas, Conflictos y Movimientos Urbanos*. Sevilla: Universidad de Sevilla. Recuperado de https://www.academia.edu/68097478/LA_CONQUISTA_INMOBILIARIA_DE_LAS_PERIFERIAS_URBANAS_FRONTERAS_DE_INVERSI%C3%93N_Y_RESISTENCIA_POPULAR_EN_EL_%C3%81REA_METROPOLITANA_DE_BUENOS_AIRES.
- **Baer, L. (2013).** Principios de economía urbana y mercados de suelo. En D. Erba (Org.), *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina. Teoría y práctica* (Vol. 1, pp. 221-241). Viçosa, MG: LILP.
- **Baer, L. (2016).** Desarrollo urbano y movilización de suelo ocioso. Oportunidades y desafíos para la planificación de las ciudades del país. *Revista Institucional de la Defensa Pública de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*, 6(10), 67-76.
- **Barsky, A. (2018).** El periurbano como interfase urbano-rural y la afectación del cinturón productivo alimentario. En J. Silva Colomer, C. Dalmasso y J. Vitale (Comps.), *Foro Regional Los desafíos de la gestión territorial* (pp. 16-22). Mendoza: Ediciones INTA.
- **Bozzano, H. (1998).** Reflexiones sobre reestructuración económica, mutaciones productivas y reproductivas en territorios periféricos: el caso de Buenos Aires. En M. Escolar y A. Moraes (Comps.), *Los nuevos roles del Estado en el ordenamiento del territorio. Actas del Segundo Seminario Latinoamericano de Geografía Crítica* (pp. 215-234). Universidad de Buenos Aires, Facultad de Filosofía y Letras.
- **Bozzano, H. (2000).** Territorios de borde en la Región Metropolitana. En *Territorios reales, territorios pensados, territorios posibles: aportes para una teoría territorial del ambiente* (pp. 81-108). Buenos Aires: Espacio Editorial.
- **Briano, L. y Fritzsche, F. (2007).** Transformaciones industriales en el borde metropolitano de Buenos Aires. Pilar como distrito representativo. *Scripta Nova*, 11(245). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24545.htm>
- **Castells, M. (1999) [1972].** *La cuestión urbana*. México D.F.: Siglo XXI.
- **García, M. (2014).** La renta en la horticultura de La Plata (Buenos Aires, Argentina). Causas de su heterogeneidad intra y extrarregional. *Agroalimentaria*, 20(38), 107-120. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=199229475004>.
- **González Maraschio, F. (2018).** Factores económicos y extraeconómicos de la renta de la tierra en la interfase rural-urbana del Gran Buenos Aires (1994-2014). *Eutopía*, 14, 111-132. doi: <http://dx.doi.org/10.17141/eutopia.14.2018.3602>.
- **Jaramillo, S. (2010) [1994].** *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2da ed. rev.). Bogotá: Ediciones Uniandes.
- **Le Gall, J. y García, M. (2010).** Reestructuraciones de las periferias hortícolas de Buenos Aires y modelos espaciales ¿Un archipiélago verde?. *EchóGeo*, 1(11), 1-18. doi: 10.4000/echogeo.11539.

- **Lipsey, R. (1989).** La determinación de los precios de los factores de una producción en mercados competitivos. En R. Lipsey, *Introducción a la economía positiva* (pp. 471-484). Barcelona: Ed. Vicens-Vives.
- **Marx, K. (1959) [1894].** El capital: crítica de la economía política (2da Ed., Tomo III, Secc. 6ta). México: Fondo de Cultura Económica.
- **Marx, K. (1975) [1873].** Proceso de trabajo y proceso de valorización. En K. Marx, *El capital: crítica de la economía política* (1ra Ed., Tomo I, Secc. 3ra). México: Siglo XXI Editores.
- **Pintos, P. (1995).** Aproximaciones teóricas acerca de los procesos de periurbanización y suburbanización. En *Primeras Jornadas Platenses de Geografía II*, Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata. Recuperado de http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.6818/ev.6818.pdf.
- **Pintos, P. (2020).** Humedales en disputa a las puertas de Buenos Aires. Comunes urbanos, espacialidades injustas y conflicto. En G. Merlinsky (Comp.), *Cartografías del conflicto ambiental en la Argentina* (Tomo III, pp. 29-53). Buenos Aires: Fundación CICCUS.
- **Shatkin, G. (2016).** The real estate turn in policy and planning: Land monetization and the political economy of peri-urbanization in Asia. *Cities*, 53, 141-149. doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2015.11.015>.
- **Topalov, C. (1984).** *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI.
- **Tsakoumagkos, P. (2003).** Problemática ambiental y estudios sociales. En M. Bendini, S. Cavalcanti, M. Murmis y P. Tsakoumagkos (Comps.), *El campo en la sociología actual: una perspectiva latinoamericana* (pp. 129-156). Buenos Aires: Ed. La Colmena.
- **Valenzuela Rubio, M. (1986).** Los espacios periurbanos. En *IX Coloquio de Geógrafos Españoles. Actas, discursos, ponencias y mesas redondas* (pp. 81-123). Murcia, España: Asociación de Geógrafos Españoles-Sección de Geografía, Universidad de Murcia.
- **Zhu, J. (2017).** The Impact of Land Rent Seeking and Dissipation During Institutional Transition on China's Urbanization. *Urban Affairs Review*, 53(4), 689-717. doi: 10.1177/1078087416646206.
- **Zhu, J. y Hu, T. (2009).** Disordered Land-rent Competition in China's Periurbanization: case study of Beiqijia, Township, Beijing. *Environment and Planning*, 41, 1629-1646. doi: 10.1068/a41147.

Agradecimientos

Se agradece a Pedro Tsakoumagkos por sus detallados comentarios a una versión preliminar de este trabajo y a Ricardo Apaolaza por guiar, nutrir y acompañar el debate sobre estos temas.