

# Revista

de

# Ciencias Económicas

---

Publicación mensual del Centro estudiantes de ciencias económicas

---

Director:

**Mario V. Ponisio**

---

Administrador:

**Eduardo S. Azaretto**

Secretario de redacción:

Redactores:

**Italo Luis Grassi - Mauricio E. Greffier - Luis Marforio - Rómulo Bogliolo  
José H. Porto - Jacobo Waisman - Juan F. Etcheverry**

---

Año V

Abril, mayo y junio de 1917

Núms. 46 - 47 - 48

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

**CHARCAS 1835**

**BUENOS AIRES**

C. 2

MAJ

## **La renta del suelo**<sup>(1)</sup>

---

En el mundo capitalista, la producción se encuentra dividida en sinnúmero de empresas particulares, nacidas al acaso de las inspiraciones buenas o malas de los dueños o directores del capital, empresas que se establecen al tanteo, sin plan determinado de conjunto, para entrar desde luego en ruda y destructiva competencia, que aniquila gran parte de los valores comprometidos en ellas.

En esta forma fragmentaria, desordenada y anárquica se emprenden la producción agrícola, y la construcción de habitaciones y de locales en general para la vida y el trabajo, dividiéndose el suelo, en consecuencia, como un mosaico irregular, en infinidad de porciones, chicas y grandes, cada una de las cuales es el asiento de una empresa o negocio separado, que prospera o no, según el acierto con que es iniciado y dirigido.

Esa circunstancia de que el suelo no es explotado en conjunto, socialmente, inteligentemente, sino desmenuzadó por los títulos de propiedad y los apetitos de lucro, que medran en el ambiente de incapacidad general para la acción solidaria, ha dado origen a la ventaja resultante para ciertos empresarios de la situación y las condiciones propias del pedazo de suelo que explotan, y ha dado al privilegio de los propietarios la forma de renta del suelo.

---

(1) Fragmento de una conferencia dada por el Dr. Juan B. Justo, a pedido del Centro estudiantes de ciencias económicas, en el local de la facultad.

Si un país aislado fuera cultivado por entero como una sola chacra, nadie hablaría de la renta del suelo. Sabríase que hay pedazos de suelo más fértiles que otros, como los hay dentro de cualquier chacra, comprenderíase lo desventajoso de las tierras más alejadas de los centros de trabajo y de consumo; pero esas diferencias de productividad no se traducirían en privilegio para nadie. En la sociedad actual, dada la forma capitalista de producción y la propiedad privada del suelo, esas diferencias de productividad aparecen fatalmente en forma de rentas particulares, en forma de valores acaparados por quienes no los han producido.

Hay que distinguir entre la renta y el alquiler, que es la forma superficial del fenómeno, su primera apariencia. En el alquiler de una finca urbana están incluidos el interés del capital invertido en la construcción de los edificios, el costo de la conservación de éstos, la amortización de su decadencia irreparable, y el seguro contra el riesgo de incendio, etc. En el campo pasa lo mismo. En el arriendo de una chacra, si se la toma con algunas mejoras, va incluido el interés del capital que esas mejoras representan, así como su amortización y su seguro.

Descartados esos factores del alquiler y del arriendo, queda la renta del suelo propiamente dicha, lo que se paga por el uso de la porción de la corteza terrestre que se ha alquilado con la casa o arrendado para cultivar. Es el tributo que se rinde al propietario por el derecho de hacer uso del suelo en lo que éste tiene de indestructible y permanentè.

No es tan sencillo como pudiera creerse el explicar cómo se produce y determina esta renta del suelo, pues hombres eminentes en el estudio de la riqueza no acertaron durante mucho tiempo en la teoría de la renta.

Quesnay, aquel médico de Luis XV, que comenzó sus publicaciones sobre materias económicas cuando tenía 62 años de edad, y ha dejado, sin embargo, rastros permanentes en la historia de la ciencia, pareció comprender vagamente que del suelo se sacaba algo que excedía a la remuneración del trabajo y al interés del capital empleado para explotarlo. A ese excedente lo llamó él *renta neta*, y, considerándolo propio y exclusivo del trabajo agrícola, afirmó que éste era el único trabajo productivo. Este juicio erróneo sobre las otras aplicaciones útiles o deseables del trabajo humano no contribuyó a que

los discípulos de Quesnay desarrollaran el oscuro germen de la teoría de la renta del suelo que había en su doctrina.

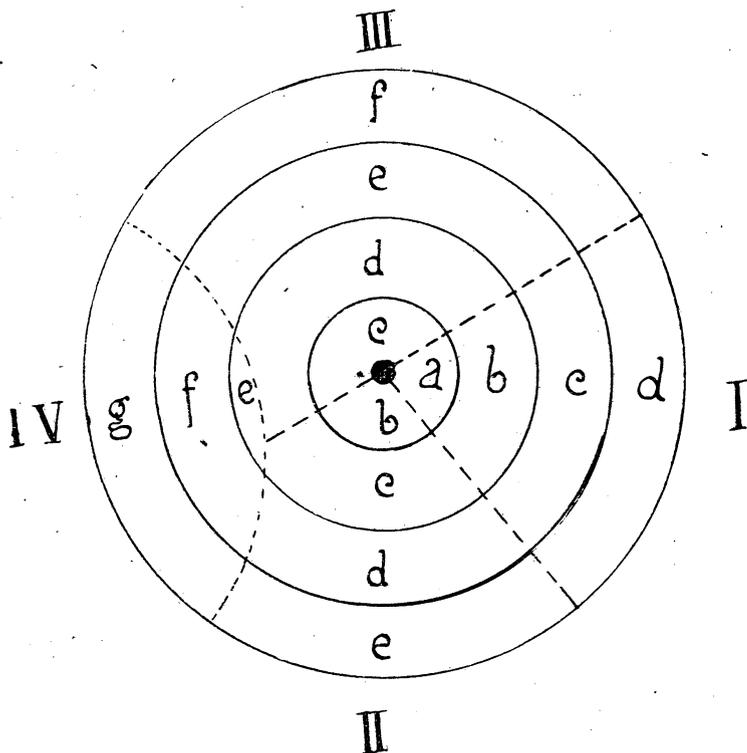
Fué el chacarero escocés Jacobo Anderson quien, estudiando las consecuencias de las leyes inglesas sobre la producción de los cereales, descubrió hacia el año 1800 la teoría de la renta del suelo. En un país, — se preguntó, — donde el suelo, dividido en diferentes partes y parcelas, es cultivado por propietarios y arrendatarios cada uno de los cuales lleva su trigo en venta al mercado, ¿cómo se fija el precio del trigo? ¿se pagará al chacarero el trigo según su costo de producción en la tierra más fértil, en la mejor chacra? Anderson llega a la conclusión de que, por el contrario, el precio del trigo se fija por su costo de producción en la tierra menos fértil o peor situada que sea necesario cultivar para satisfacer la demanda de trigo.

Es este un principio general, que conviene comprender en todo su alcance. El precio de toda mercancía se mide por el costo de su producción con los peores elementos de que sea necesario echar mano para satisfacer la demanda. La unidad de cada artículo producida con menos ventajas de orden natural y técnico es la que da la pauta para el precio del artículo en general.

En un país o en un mundo cuyas tierras tengan diez grados diferentes de fertilidad, y donde sea necesario cultivarlas todas para satisfacer la necesidad de alimento, el precio del trigo dependerá de su costo de producción en la décima zona de fertilidad decreciente. Y si todo el suelo fuera de igual fertilidad, y produjera el trigo con un costo uniforme, el precio del trigo en cada chacra diferiría según el costo de su transporte desde ella hasta el mercado de consumo.

Mediante un esquema, podemos figurarnos cómo nace y se desarrolla la renta del suelo. Supongamos un país aislado y circular, cuya población comience por el centro, donde se condensa por fin en un centro urbano en incesante crecimiento. Supongamos también que el suelo de ese país se encuentre dividido por factores geológicos y climáticos, en cuatro regiones irregulares, I, II, III y IV, numeradas en orden de fertilidad natural decreciente. Dividamos ahora el país en cuatro zonas circulares y admitamos que la diferencia en el costo del transporte desde cada una de ellas al centro sea tan grande como la diferencia de fertilidad natural de las regio-

nes I, II, III y IV, y que si, por ejemplo, con el mismo trabajo y el mismo gasto, se cosechan en la región I, 30 quintales de trigo por hectárea, 25 en la región II, 20 en la región



III y sólo 15 en la región IV, el aumento del costo del transporte del producto de una hectárea al centro del país, al pasar de una zona circular a otra, sea equivalente a 5 quintales de trigo. Supongamos también todo el suelo acaparado por propietarios, y la agricultura en manos de empresarios que poseen o arriendan la tierra que explotan.

En ese país hipotético, el cultivo comenzaría por la sección más fértil de la zona central, y al principio su producto sólo compensaría los gastos corrientes de explotación. El suelo de la parte *a*, única cultivada a esa altura del desarrolló, no daría, pues, renta alguna, ni mucho menos la daría lo demás del territorio, aun sin cultivar. Cuando el aumento de la población determinara mayor demanda de trigo, el cultivo se extendería a la sección *b* de la región I y *b* de la región II, co-

mo que en una y otra, por la situación de la una y la fertilidad de la otra, con el mismo costo, se produciría el mismo valor en trigo. Entonces la sección *a* comenzaría a dar renta del suelo, a razón de 5 quintales de trigo por hectárea, mientras que las secciones *b*, aunque cultivadas, no darían todavía renta alguna, como tampoco el resto de la superficie del país. En un grado ulterior de desarrollo se haría necesario extender el cultivo a las secciones *c*, cuyo suelo, aunque cultivado, no daría aun renta, mientras que ésta aparecería, a razón de 5 quintales de trigo por hectárea, en las secciones *b*, y se elevaría a 10 quintales por hectárea en la sección *a*. Cuando, bajo la acción de las mismas causas, llegara la labranza al límite extremo de la región I, el cultivo se extendería también a las secciones *d* de las regiones II y III, donde podría producirse con iguales ventajas; el suelo de las secciones *c* entraría entonces a dar renta, a razón de 5 quintales de trigo por hectárea, el de las secciones *b* la daría a razón de 10, y el de la sección *a* a razón de 15. Y si entraran en cultivo las secciones *e*, de las regiones II y III, y más tarde las secciones *f*, de las III y IV regiones, siempre la extensión del cultivo a nuevas secciones se acompañaría de la aparición de la renta del suelo en las secciones límites del período anterior, y de una elevación correspondiente de la renta del suelo en las secciones de antiguo cultivadas. Hasta que cultivada también la sección *g* de la IV región, el suelo de todo lo demás del país diera renta, a saber, 5 quintales de trigo por hectárea las secciones *f*, 10 quintales las secciones *e*, 15 quintales las secciones *d*, 20 quintales las secciones *c*, 25 quintales las secciones *b* y 30 quintales por hectárea la sección *a*. En cada momento del desarrollo, los factores fertilidad natural del suelo y costo del transporte del producto al mercado determinan la ventaja de cada chacra sobre aquellas en que sólo se obtienen la remuneración del trabajo y el interés del capital, y ese beneficio excedente es lo que se apropia el propietario del suelo bajo el nombre de renta.

Tal es la forma ordinaria de la renta diferencial del suelo agrícola, a la que se agregaría un tributo más, una renta absoluta, si los propietarios del suelo en la sección *g*, la menos fértil de las peor situadas, exigieran también una parte del producto por el permiso de cultivarlo, lo que, elevando arbitrariamente el costo de producción en las peores tierras, agrava-

varía en el mismo monto la renta del suelo agrícola en todo el país.

El comercio internacional de granos, al llevarlos de los países nuevos, de tierras vírgenes y abiertas y escasa población, a los países donde tanto la demanda de trigo como su costo de producción son mucho más altos, dificulta y retarda la aparición y el crecimiento de la renta absoluta, a la cual contribuyen, en cambio, los derechos de aduana sobre el trigo.

Por otra parte, el avance de la agricultura en un país se hace no solamente en la superficie, sino también en la profundidad, lo que, si retarda el momento de la roturación total del territorio, y, por lo tanto, de la aparición de la renta absoluta, da lugar a otra forma de renta diferencial, que depende de la intensificación del cultivo, la que ahora pasamos a estudiar.

Intensificar el cultivo es labrar la tierra más hondo y mejor, mantenerla más libre de maleza, fertilizarla con abonos, sembrar mejor semilla, cosechar con más prolijidad. Todo ello implica la inversión de más capital en la unidad de superficie; pero como la profundización del cultivo es, dentro de ciertos límites, el aspecto más constante de su intensificación, y acompaña casi siempre a los otros factores de ella, supondremos que intensificar el cultivo es ahondarlo, que toda nueva inversión de capital en el mismo suelo implica la remoción de capas más profundas del suelo, y esto nos permitirá explicar mejor la segunda forma de renta diferencial, aplicando a la extensión del cultivo en profundidad el mismo raciocinio que a su extensión en superficie.

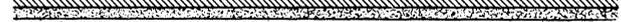
Esta segunda forma de renta diferencial del suelo agrícola comienza a esa altura del desarrollo histórico en que empieza a convenir labrar más hondo la tierra de las secciones más fértiles y mejor situadas, antes de extender la labranza a distritos todavía sin cultivo. En lugar de llevar más lejos el cultivo, se lo profundiza, entonces, para obtener más producto por unidad de superficie, progreso técnico-económico que exige, en general, más iniciativa y capacidad del empresario, y le permite, por lo tanto, obtener mayor recompensa. Pero en cuanto la intensificación del cultivo se extiende en el país y pasa también a ser una rutina, ella engendra, bajo el régimen de la propiedad privada de la tierra, la segunda forma de renta diferencial que cae automáticamente al bolsillo de los propietarios.

**Precio del trigo, por quintal: 6\$**1.<sup>a</sup> CAPA - 10 cm

Costo del cultivo por hectárea: 50 \$  
 Producto » » » : 10 quintales = 60\$  
 Renta del suelo 1.<sup>a</sup> capa : 10 \$

**Precio del trigo, por quintal: 7 \$**1.<sup>a</sup> CAPA - 10 cm2.<sup>a</sup> " - 5 "

Costo del cultivo por hectárea: 80 \$  
 Producto » » » : 15 quintales = 105 \$  
 Renta del suelo 1.<sup>a</sup> capa : 20 \$  
                   2.<sup>a</sup> » : 5 \$  
                                   25 \$

**Precio del trigo, por quintal: 8\$**1.<sup>a</sup> CAPA - 10 cm2.<sup>a</sup> " - 5 "3.<sup>a</sup> " - 5 "

Costo del cultivo por hectárea: 120 \$  
 Producto » » » : 20 quintales = 160 \$  
 Renta del suelo 1.<sup>a</sup> capa : 30 \$  
                   2.<sup>a</sup> » : 10 »  
                   3.<sup>a</sup> » : 0 »  
                                   40 »

\* Supongamos un país donde el trigo vale 6 \$ el quintal, el suelo se cultiva hasta 10 centímetros de profundidad, y con 50 \$ de costo de producción, se cosechen en término medio 10 quintales de trigo por hectárea, lo que significa 10 \$ de renta del suelo por hectárea. Si llega un momento en que, por la mayor demanda local o las facilidades de la exportación, el precio del quintal de trigo sube a 7 \$, los agricultores más inteligentes, estimulados por el alza, encontrarán tal vez que es más ventajoso invertir más capital en las tierras que cultivan que ir a invertirlo en nuevas tierras remotas o áridas. Supongamos que lleven entonces el surco hasta 15 centímetros de profundidad, y, con un costo de producción de 80 \$ por hectárea, obtengan 15 quintales de trigo por hectárea. El costo

medio de producción del quintal de trigo habrá subido entonces a 5.33 \$, pero el chacarero obtendrá por hectárea un beneficio extra de 25 \$. Es evidente que esta suma se descompone en 20 \$ de beneficio extra que el chacarero obtiene sobre los primeros 50 \$ que invierte por hectárea, y con los cuales puede sacar de los 10 primeros centímetros del suelo 10 quintales de trigo que ahora valen 70 \$, y 5 \$ de excedente que le dejan los otros 5 quintales de trigo que ha cosechado, con un recargo de solo 30 \$ en el gasto de explotación por hectárea, 5 quintales que, por un artificio de raciocinio y de exposición, podemos suponer producidos por la segunda capa del suelo, de 5 centímetros de espesor, últimamente puesta en cultivo. El beneficio extra de 20 \$ obtenido en la capa superficial, de 10 centímetros del suelo, será seguramente absorbido por el propietario, bajo la forma de renta del suelo; los 5 \$ de beneficio extra por hectárea obtenidos de la capa profunda, podrán quedar para el cultivador mientras la intensificación del cultivo no sea tan general que el propietario sepa, por sí mismo o por ofertas de otros empresarios agrícolas interesados en arrendarle su tierra, la ganancia extra que esa intensificación del cultivo permite.

Si aumentando la demanda de trigo, y elevándose el precio de este cereal a 8 \$ el quintal, el empresario agrícola pudiera obtener de la hectárea 20 quintales de trigo, mediante un gasto de 120 \$ por hectárea y la profundización del cultivo hasta 20 centímetros, obtendría un beneficio extra de 40 \$, a saber, 30 \$ correspondientes a los 10 primeros quintales de trigo, que valen ahora 80 \$, y que puede obtener de los primeros 10 centímetros del suelo con un costo de 50 \$; y 10 \$ correspondientes a los 5 siguientes quintales cosechados, que valen 40 \$, y los puede conseguir con 30 \$ solamente de recargo en el costo del cultivo por hectárea, llevando la labranza hasta 15 centímetros de profundidad. Los últimos 5 quintales producidos, con un recargo de 40 \$ en el costo del cultivo por hectárea, llevándolo hasta 20 centímetros de hondo, no darían al chacarero beneficio extra alguno, pues valdrían también 40 \$, es decir, tanto como le cuestan al cultivador, incluyendo, por supuesto, en ese costo la remuneración de su trabajo técnico-económico y el interés de su capital. En esas condiciones la renta del suelo se elevaría a 40 \$ por hectárea, de los cuales, 30 \$ corresponderían a la capa superficial (10 centímetros)

del suelo, y 10 \$ a la segunda capa (5 centímetros), no dando renta alguna la tercera, los 5 centímetros más profundos, cultivados para obtener simplemente los beneficios ordinarios del cultivador.

En última instancia, la renta del suelo agrícola depende siempre de la fertilidad natural y de la situación de la tierra que se considera. El progreso de la técnica del transporte, abaratando los fletes, tiende a disminuir las ventajas de situación, sobre todo cuando, como entre nosotros, los ferrocarriles establecen tarifas parabólicas, que rebajan en los grandes recorridos el precio del transporte de la tonelada por kilómetro y exageran en la misma proporción ese precio para los transportes a cortas distancias. Elévase así artificialmente la renta de las tierras más lejanas, deprimiéndose en proporción la del suelo mejor situado, sin que por ello disminuya en conjunto la parte del producto total que los propietarios se toman como renta. La intensificación del cultivo, aumentando la masa del producto por unidad de superficie cultivada, acrece en proporción la importancia de la ubicación de cada pedazo de suelo como fuente de renta.

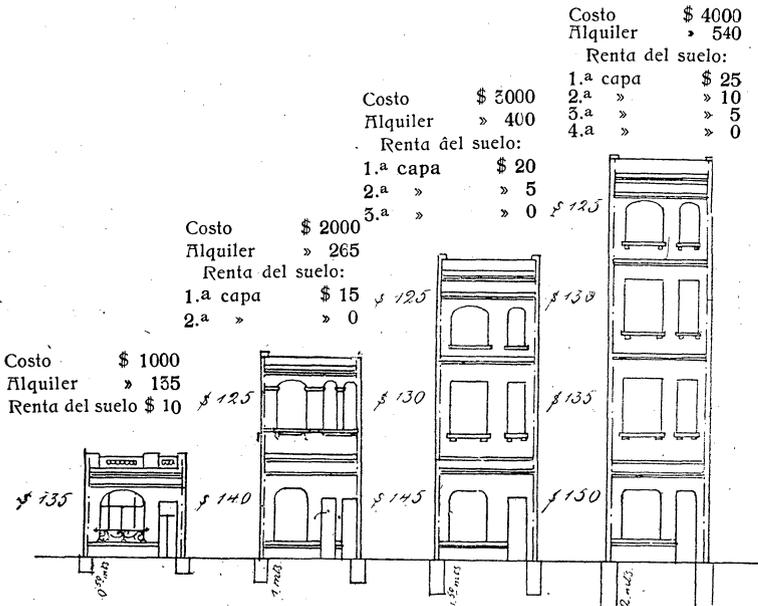
La renta urbana se determina por motivos análogos. No en todos los lotes de la ciudad conviene igualmente construir casas. Una buena habitación dará en ciertos sitios un alquiler mucho más alto que en otros. En los puntos de la ciudad por donde circula mucha gente una tienda venderá una cantidad mucho mayor de mercaderías que si, con el mismo capital y el mismo personal, ocupara una esquina de los suburbios. Las ganancias del tendero serán mayores en el centro de la ciudad, no porque allí venda más caro, sino porque en el mismo tiempo, con el mismo trabajo y los mismos gastos generales, vende más.

Genérase así en las ciudades una renta completamente comparable a la del suelo agrícola, debida como ésta a las diferencias de productividad del mismo capital y del mismo trabajo, según el sitio donde se los aplique a la construcción de habitaciones, al comercio, a depósitos, fábricas, etc. Toda ventaja resultante simplemente de la ubicación de cada empresa, edificio, tienda o fábrica, será absorbida por el dueño del lote que se apropiará esa renta diferencial, sin hacer trabajo alguno.

Y el creciente hacinamiento de la población en las ciuda-

des, al exigir el mejor aprovechamiento del suelo para habitaciones, tiendas, etc., da origen a la segunda forma de renta diferencial del suelo urbano, que se produce por la intensificación de la edificación, como la del suelo rural por la intensificación del cultivo. Admitiendo que al elevarse los edificios, los cimientos se ahondan en proporción, podemos, pues, decir que así como al extenderse la edificación del centro de la ciudad a los suburbios y de los puntos más sanos y agradables a los peores de la ciudad, nace en zonas sucesivas la renta diferencial del suelo urbano en tierras que hasta entonces sólo daban la renta del suelo agrícola, y va elevándose la renta de los lotes mejor ubicados, al levantarse construcciones más altas comienzan a dar renta capas cada vez más profundas del suelo, y se produce en las capas más altas la segunda forma de renta diferencial.

Cómo aparece y se desarrolla ésta en su segunda forma en el suelo de las ciudades, se lo puede comprender mejor mediante el esquema siguiente:



Supongamos que, manteniéndose constante en 10 por ciento anual el interés del dinero, en un lote determinado de la ciudad pueda construirse con 1000 \$ un edificio de un piso y 0.50 metros de cimiento, que se alquile al año por 135 \$, de

los cuales 25 \$ sean para el seguro y la amortización, y que el inquilino pague las reparaciones; en esas condiciones, la renta del suelo de ese lote sería de 10 \$. Llega un momento en que, habiendo aumentado la importancia de la ciudad o de la calle, el propietario recibe por su casa 140 \$ de alquiler, y al mismo tiempo encuentra que, con otros mil pesos, puede construir el segundo piso, reforzando los cimientos hasta un metro de profundidad, y alquilar el piso alto en 125 pesos, suma que cubre el interés del capital invertido en la nueva construcción, la amortización y el seguro. La renta del suelo se elevará entonces en ese lote a 15 \$; y saldrá siempre de la capa superficial, pues el piso alto sólo da de alquiler el beneficio corriente del capital. Pero, si continuando el progreso social, el alquiler del piso bajo sube a 145 \$ y el del piso alto a 130 \$, la renta del suelo del lote asciende a 25 \$, de los cuales corresponden 5 a la segunda capa de 50 centímetros del suelo, que comienza así a dar también renta. En el lote vecino, del mismo o de otro dueño, se levantará entonces un edificio de 3 pisos, de 3000 \$ de costo y cimiento de 1.50 metros, cuyos dos primeros pisos se alquilarán al precio de los del edificio anterior, y el más alto por 125 \$. La renta del suelo será la misma que en el último caso, pero el propietario sacará también del costo del tercer piso el beneficio corriente del capital. Años después, convendrá tal vez demoler el viejo edificio de dos pisos para substituirlo con uno de cuatro, de un costo de 4000 \$ y cimientos de 2 metros de profundidad, y si el piso bajo se alquila entonces en 150 \$, el primer piso alto en 135 \$, el segundo en 130 y el tercero en 125 \$, la renta total del suelo del lote se elevará a 40 \$, de los cuales corresponderán 25 a la capa superficial del suelo, 10 \$ a la segunda capa de medio metro, 5 \$ a la tercera capa, que comenzará entonces a dar renta, no dándola aun la cuarta capa, adonde se llevaron los cimientos para construir el cuarto piso, pues éste no da ningún beneficio extra, cubriendo simplemente las exigencias ordinarias del capital.

Es posible, por supuesto, que la edificación se eleve sin pisos subterráneos, ni ahondarse los cimientos, y, con ciertos sistemas de construcción, aun sin cimientos. En todos los casos, la segunda forma de renta diferencial resulta de la posibilidad de invertir en un lote de tierra un nuevo capital con un beneficio extra.

JUAN B. JUSTO.