



FLACSO
ARGENTINA

Facultad
Latinoamericana de
Ciencias Sociales.
Sede Argentina.

**Área de Economía
y Tecnología.**

MAESTRÍA EN ECONOMÍA POLÍTICA CON MENCIÓN EN ECONOMÍA ARGENTINA

Impactos y dinámicas de la renta agraria y la renta urbana en la posconvertibilidad. El caso de la provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Autor: Leandro Tomás Amoretti

Director de Tesis: Leandro Marcelo Bona

Codirector: Juan Pablo del Río

**Tesis para optar por el grado académico de:
Magister en Economía Política con mención en Economía Argentina.**

Fecha: 2/21

Índice

Agradecimientos.....	4
Introducción.....	5
1. El estudio de la renta agraria y la renta urbana, aportes de Ricardo, Marx y Jaramillo.	
Estimaciones para el caso argentino.....	10
1.1. Introducción.....	10
1.2. Renta agraria y excedente económico en la posconvertibilidad.....	11
a) La renta agraria.....	11
b) Estimaciones de la renta agraria.....	15
1.3. Elevación tendencial de la renta urbana.....	23
a) Los aportes de Jaramillo.....	23
b) Estimaciones de la renta urbana.....	28
1.4. Dinámicas, vínculos e impactos de la renta agraria y la renta urbana.....	30
2. Caracterización del agro pampeano, conflicto agrario y nueva estimación de renta agraria en la posconvertibilidad.....	34
2.1. Introducción.....	34
2.2. El agro bonaerense en la posconvertibilidad.....	36
2.3. Metodología de estimación de la renta agraria bonaerense por localidad.....	46
2.4. Resultados preliminares.....	50
a) Renta agraria agregada.....	51
b) Renta agraria por cultivo.....	55
c) Renta agraria por zona.....	57
2.5. Acumulación de renta, sojización y competencia por las tierras bonaerenses....	59
3. Boom inmobiliario, revalorización inmobiliaria y estimación de renta urbana en la posconvertibilidad.....	61
3.1. Introducción.....	61
3.2. Proceso de valorización del suelo y generación de renta.....	63
3.3. Caracterización del mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.....	65
3.4. Metodología de estimación de la renta urbana.....	73
3.5. Resultado preliminares.....	76
a) Precio teórico del suelo y precio de mercado.....	77
b) Renta del suelo urbano por grupo de barrios.....	80
c) Masa de renta urbana acumulada.....	85
3.6. Dinámica de la renta urbana y concentración socioespacial.....	87
4. Excedente económico, renta agraria y renta urbana, indicios de un proceso integrado.....	89
4.1. Introducción.....	89
4.2. Teoría del excedente económico, aplicación al caso.....	91

4.3. Vínculos y dinámicas entre la renta agraria y la renta urbana	94
4.4. Cambios en el curso de apropiación del EE	103
4.5. La aplicación de la renta agraria, acumulación y condicionamientos.....	109
5. Conclusiones.....	111
6. Anexo I	119
7. Anexo II.....	127
Referencias bibliográficas.....	128
Cuadros, gráficos y mapas.....	140

Agradecimientos

La elaboración de este trabajo fue un camino desafiante cargado de debates, dudas y búsquedas. Su avance y concreción se encuentra ligada a la orientación, los aportes, el acompañamiento de mi director, amigo y compañero: Leandro Bona. A él le agradezco profundamente las discusiones, los comentarios, los aprendizajes y por sobre todo su compromiso.

Del mismo modo quiero hacer un reconocimiento a mi codirector Juan Pablo del Río por la colaboración en el abordaje de los temas de economía urbana, y el análisis de los cambios urbanos recientes en la Argentina. Sus sugerencias fueron centrales para la construcción de la estimación de la renta urbana.

Completar la tesis no hubiese sido posible sin el aporte y la colaboración de colegas, amigos y seres queridos. Una pequeña historia llena de lindos encuentros y reencuentros.

En sus primeros pasos fue muy importante la guía de Damián Kennedy en el taller de tesis. Agradezco su compromiso, consejos y la experiencia compartida.

También quiero agradecerle a Luciana Storti por la predisposición y la ayuda recibida en momentos clave de la tesis. Su conocimiento sobre el sector agrario y sus respuestas ante mis preguntas fueron muy importantes.

En el mismo sentido quiero saludar a Paula Belloni con quien compartí jornadas de trabajo, siempre aportando aprendizajes y debates propios de la provincia de Buenos Aires.

Mención especial merecen los encuentros con Rolando García Bernado, con quien la militancia nos permitió combinar intereses académicos y políticos. El trabajo conjunto en el análisis de los datos disponibles del sector agrario, y los debates vinculados fueron de suma utilidad. Hacia él mi agradecimiento.

Por su parte, quiero agradecer a mis amigos y compañeros por el apoyo y el acompañamiento en este proceso, en especial Guillermina, Lisandro, Marcos, Marcelo, Martín y Pablo. En el mismo sentido agradezco a mi familia, Graciela y Laura por ser un sostén incondicional.

Para mi compañera de vida, Malena, no tengo palabras suficientes para expresar gratitud, su acompañamiento fue determinante para finalizar la investigación. Para ella mi compromiso mutuo, alegría por lo compartido y sueños conjuntos para el futuro.

Para finalizar, me resulta imposible escindir el camino transitado de las discusiones políticas de las dos últimas décadas y del compromiso transformador asumido por la generación militante marcada por la crisis del año 2001. Desde el MUECE, a quien le agradezco eternamente inculcarme compromisos y debates, hasta la militancia presente, abordamos como un desafío la articulación entre teoría y práctica para la acción política.

En este sentido la formación recibida en la Maestría de Economía Política de FLACSO y las líneas de investigación desarrolladas por el Área de Economía y Tecnología merecen todo el reconocimiento de quienes peleamos por un modelo de desarrollo nacional sin excluidos. A todo el Área y a los/as trabajadores/as de la Maestría, mi agradecimiento.

Introducción

La presente investigación se propone como objetivo principal cuantificar la renta agraria apropiada por los terratenientes en la provincia de Buenos Aires, y la renta urbana en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como así también indagar sobre sus vínculos y dinámicas para el período de la posconvertibilidad, en particular entre los años 2003-2015¹.

Dicho período se ubica en lo que se ha denominado *posconvertibilidad*, en referencia a su distinción con la etapa antecesora. Sin embargo, se trata de un recorte histórico -definido simplemente por su ubicación temporal posterior a la convertibilidad que presenta dificultades para su caracterización en tanto régimen de acumulación². La referencia *posconvertibilidad* pareciera ser demasiado difusa, cuando a esta altura se refiere a un momento histórico que acumula más años que la propia convertibilidad.

El plan de convertibilidad³ como programa económico se propuso adaptar las instituciones y estructura de la economía argentina, a los fines de ajustarlas al nuevo período iniciado en el año 1976. Una vez superada la crisis económica de 1989, se profundizaron los procesos de desindustrialización, concentración y centralización del capital y distribución regresiva del ingreso, consolidando el patrón de acumulación de valorización financiera (Basualdo, 2010).

Para ello fue necesario un reimpulso de las políticas de apertura y desregulación, pero principalmente la instrumentación de una nueva política privatizadora de las empresas públicas, de una celeridad inusitada⁴. El conflicto entre las diferentes fracciones del capital se resolvió mediante un nuevo programa económico, conformado por un plan de estabilización y un conjunto de reformas estructurales aplicadas con extremada velocidad y contundencia. La satisfacción de las diferentes fracciones habilitó la constitución de una nueva comunidad de negocios con intereses convergentes. La misma se conformó por: grupos económicos locales⁵, acreedores externos y firmas extranjeras (Basualdo, 2003).

De este modo el período de la posconvertibilidad se encuentra marcado por su propia génesis, ligada a la crisis política, económica y social del 2001, en tanto producto de una larga etapa de la historia argentina. El derrumbe que puso fin a la convertibilidad cerró un extenso momento iniciado con la última dictadura cívico militar caracterizado por un proceso de valorización financiera y consolidación de las políticas neoliberales. El colapso social, la devaluación de enero de 2002, la represión de junio del mismo año y la resolución

¹ En particular para la estimación de la renta urbana se presentan datos hasta 2016 en función de la metodología aplicada, pero dicho período no será analizado ya que insumiría una caracterización de los cambios en la economía política argentina que irrumpieron con el gobierno asumido el 10 de diciembre de 2015.

² Basualdo (2007) utiliza este concepto como una categoría de análisis económico y social, el mismo articula variables económicas, conjugadas con una caracterización particular de la estructura económica, una forma de estado y un conjunto de luchas entre los bloques sociales existentes.

³ Para verse sugiere consultar: Abeles (1999), Azpiazu (2003), Azpiazu y Schorr (2010), Basualdo (2001), Basualdo (2003), Basualdo (2010), Nochteff (1999), Peralta Ramos (2007) y Wainer y Gaggero (2004).

⁴ Como precedentes se registra el proceso de privatizaciones periféricas y racionalización de empresas públicas a lo largo de la última dictadura militar (Martínez de Hoz, 1991), y el intento privatizador del equipo económico del presidente Raúl Alfonsín como respuesta ante la crisis económica hacia el año 1987 (Rapoport, 2006).

⁵ Los grupos económicos locales (GEL) se presentan como una versión aggiornada de la oligarquía diversificada, la cual había integrado al sector más dinámico de la oligarquía pampeana en la primera mitad del siglo XX. A lo largo de la década del 90 los GEL asumieron un rol protagónico producto de su acumulación lograda desde 1976 en adelante, siendo beneficiados por el ciclo de valorización financiera y por el esquema de subsidios estatales, y en definitiva por el proceso de centralización del capital (Basualdo, 2010).

de la disputa entre los bloques de poder en el fin de la convertibilidad plantearon las condiciones de nacimiento del período mencionado (Peralta Ramos, 2007; Basualdo, 2010). La salida de la convertibilidad implicó la resolución de la disputa entre dos bloques sociales y generó un cambio extraordinario en los precios relativos de la economía argentina. Los dos bloques, el dolarizador conducido por el capital extranjero y las empresas privatizadas, y el devaluacionista liderado por los grupos económicos locales, donde se ubicó la burguesía agraria, fueron los protagonistas de las tensiones en los debates políticos por su clausura (Basualdo, 2010).

La posconvertibilidad nació así con una transferencia de ingresos extraordinaria del trabajo al capital, y, en particular, determinó ganancias patrimoniales para los dueños de las tierras productivas⁶. Asimismo, repercutió en una pérdida del 24% en promedio del salario real y de 65% del salario en dólares corrientes en el año 2002 en relación al 2001 (Nochteff y Güell, 2003; Manzanelli, 2016).

Tan pronto el bloque devaluacionista logró imponer su propuesta ante la crisis del 2001, las tensiones sociales y políticas de un largo período de resistencia modificaron el mecanismo de construcción política, dando por tierra el transformismo argentino⁷. En este contexto el kirchnerismo logró elaborar una lectura propia, sumada a su búsqueda de construcción de hegemonía a través de una forma clásica (otorgando concesiones a los sectores populares), acompañada por la progresiva recomposición de la economía, constituyéndose así en un fenómeno político (Basualdo, 2010).

El nuevo esquema político actuó ensayando compensaciones parciales luego del importante cambio en los precios relativos, producto de la devaluación y de la pesificación asimétrica. De cualquier modo, bajo una perspectiva de conflicto entre clases y fracciones de clase, los principales “*ganadores*” del primer momento de la posconvertibilidad se ubicaron en la fracción del capital productivo vinculado a los sectores primarios, extractivos y agro industriales, entre los que se encuentra el capital agrario (López, 2015).

Estos capitales lograron ubicarse allí debido al proceso de concentración, centralización, modernización y extranjerización desplegado durante la convertibilidad, de forma tal de reconocer el mejoramiento de su competitividad y su excelente posición relativa de cara a la devaluación (López, 2015; Cantamutto y Constantino, 2016). Este hilo de continuidad se vio mediado por un actor colectivo como la UIA (Unión Industrial Argentina) el cual lideró una comunidad de intereses entre sectores industriales competitivos y no competitivos, y también por una política macroeconómica progresiva por parte del gobierno, de modo de generar consensos entre las clases en conflicto respecto al modo de desarrollo. Sin embargo se evidenció una contradicción en relación al capital agrario, el cual se encontraba en inmejorables condiciones para su valorización, pero relegado en su capacidad política, lo que luego se reflejaría en la crisis agropecuaria del año 2008⁸ (Cantamutto y Constantino,

⁶ De acuerdo a estimaciones realizadas por Arceo y Rodríguez (2006) sólo en la provincia de Buenos Aires las ganancias patrimoniales de las tierras destinadas a producción agrícola ascendieron a 13.500 millones de dólares.

⁷ Basualdo (2001) caracteriza el transformismo argentino como el proceso de cooptación ideológica y egocia dos políticos y económicos, mediante el cual las clases dominantes integraron a los cuadros de los partidos de gobierno desde la vuelta de la democracia hasta la crisis de diciembre de 2001.

⁸ Por su parte las fracciones del capital vinculadas a la actividad financiera y servicios si bien fueron excluidas del bloque en el poder fueron compensadas mediante la pesificación asimétrica en el año 2002 (Cantamutto y Constantino, 2016).

2016). En dicho marco la renta agraria alcanzó niveles históricos, dada la confluencia de factores internos y externos, siendo una variable relevante en las tensiones desatadas por la puja distributiva.

La caracterización de la posconvertibilidad, en particular las condiciones de su nacimiento, destacan la ubicación de la burguesía agraria, y el aporte del sector al crecimiento de la economía nacional, y en particular de la provincia de Buenos Aires, siendo esta la más importante en términos demográficos y económicos. Sin embargo, el estudio del período implica una discusión más profunda, en especial respecto a la definición de patrón de acumulación, lo que supera ampliamente los objetivos aquí presentados.

Lo que resulta de particular interés para los propósitos de este trabajo es incorporar en este análisis el estudio de la renta del suelo urbano, tomando el concepto propuesto por Jaramillo (2009) en base a la teoría de renta de la tierra acuñada por Marx (2005 [1867]), dado que se considera un aporte relevante para la comprensión del carácter de las ciudades como espacios de acumulación de capital en el período de la posconvertibilidad.

En ese marco la industria de la construcción ha sido una actividad de alto crecimiento en el período, encontrándose ligada a un sendero de incremento de los precios del mercado inmobiliario y, centralmente, la construcción residencial. De este modo ha ganado participación relativa en el PBI⁹, como en el PBG¹⁰ de cada una de las provincias. El caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), por ser una jurisdicción estrictamente urbana, la capital del país, y un área de altos ingresos según su PBG per cápita, se presenta como un caso ejemplar.

Sobre el escenario descripto cobra relevancia el estudio de la renta agraria bonaerense y la renta urbana de la CABA, siendo en ambos casos las expresiones más importantes de cada renta. Comprender sus dinámicas y examinar sus posibles vínculos constituye un aporte a la caracterización de la posconvertibilidad y las pugnas por la orientación de su patrón de acumulación.

En función del objetivo general la investigación se propone analizar las metodologías existentes de estimación de renta agraria y renta urbana para las regiones mencionadas, evaluando las dificultades que podrían presentarse y los espacios que permanecen vacantes. Así el propósito consiste en ahondar en los detalles de cálculo de cada una de ellas, comprendiendo los principales cultivos y la renta agraria por localidad, en el primer caso, y la renta urbana por barrios de la CABA en el segundo. De este modo se pretende construir un sistema de información completo a los fines de graficar la heterogeneidad de ambas rentas en las jurisdicciones correspondientes y estimar sus valores agregados.

En consecuencia el propósito de este trabajo es el estudio de la relación y las dinámicas entre la renta agraria, la construcción residencial y la renta urbana. Si bien no se presenta como una posibilidad el acceso a los catastros y los registros de la propiedad de ambos distritos, lo que habilitaría una fuente de datos clave, su análisis se realiza bajo el concepto de Excedente Económico (Baran, 1959; Furtado, 1978; Prebisch, 1981), incorporando un enfoque integral de ambas rentas. Así, es posible vincular la investigación con las

⁹ Producto Bruto Interno.

¹⁰ Producto Bruto Geográfico.

discusiones generales sobre la caracterización de la posconvertibilidad en perspectiva de impulsar debates en cuanto los patrones de acumulación la Argentina. Aquí se encuentra un propósito particular de la investigación, explorar una metodología transparente que permita evaluar indicios de las relaciones entre ambas rentas, y en el fondo sobre las decisiones de las fracciones del capital emparentadas.

Asimismo, la investigación se propone recuperar el concepto de renta como tema de estudio propio de la economía política. Diversos autores han caracterizado a la renta agraria como una ganancia extraordinaria, es decir como aquella ganancia que excede la media del capital, vinculada a un medio de producción no reproducible, escaso y monopolizado mediante la propiedad privada, como es la tierra (Rodríguez y Arceo, 2006; Iñigo Carrera, 2007; Flichman, 1977).

Respecto a la delimitación del estudio, como se mencionó anteriormente, se seleccionó la jurisdicción de la provincia de Buenos Aires, para el caso de la renta agraria, y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para la renta urbana, por tratarse de los distritos más relevantes en relación a sus respectivas rentas. Asimismo, en función de ello y sobre los objetivos planteados y las hipótesis a evaluar, se manifiesta un especial interés en el vínculo de ambas jurisdicciones, en el marco de las discusiones del campo del federalismo fiscal y las desigualdades económicas existentes entre ambos distritos, como también las limitaciones estructurales de la provincia de Buenos Aires.

Las restricciones fiscales de la provincia, y las dificultades para fomentar estrategias productivas combinadas con desarrollos urbanos por fuera de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA¹¹), constituyen un interés de la investigación abordado mediante el estudio de la renta agraria por zona y localidad. La RMBA se conforma como un área central en términos demográficos y económicos, expresando concretamente la orientación del patrón de acumulación, y sus disputas (Basualdo, Manzanelli y Bona, 2019). En este sentido el estudio de la renta agraria bonaerense se presenta como un tema relevante en las discusiones fiscales provinciales, en particular para habilitar propuestas impositivas con capacidad de recuperar recursos, y sus vínculos con los debates en torno a la planificación regional.

Desplegada la relevancia y los objetivos de la investigación, se presentan a continuación la hipótesis a contrastar en el estudio:

1. La posconvertibilidad (2003-2015) presentó condiciones extraordinarias para potenciar la realización de la renta agraria y la renta urbana, siendo la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, respectivamente, el epicentro geográfico de dichos fenómenos. En ambas jurisdicciones las rentas se constituyeron como variables fundamentales de su mercado, condicionando las decisiones de los agentes, y relegando configuraciones favorables al desarrollo nacional y a los sectores populares.
2. La racionalidad rentística y especulativa de las principales fracciones del capital agropecuario aportaron al despliegue de la renta urbana, a través de la construcción

¹¹ La RMBA incorpora 40 municipios de la provincia de Buenos Aires, además de la CABA, totalizando una población de 13,3 millones de personas, y de acuerdo al último dato disponible (2003) explica aproximadamente el 69% del PBG de la provincia (Basualdo, Manzanelli y Bona, 2019).

residencial para su revalorización, montándose y potenciando el fenómeno de incremento estructural del valor de las tierras urbanas. De este modo se consolidó una estrategia de apropiación y uso del EE en destinos no productivos, debilitando el crecimiento potencial de la Argentina, e incrementando a su vez las desigualdades urbanas.

Para avanzar en los objetivos descriptos y evaluar las hipótesis presentadas, la investigación se ordena en cinco capítulos. El capítulo 1 sistematiza el estado del arte, destacando las definiciones centrales de la investigación y las estimaciones relevantes. Para ello resulta fundamental recuperar los aportes teóricos de Ricardo (1959 [1817]), Marx (2005 [1867]) y Jaramillo (2009), y los cálculos de renta realizadas por Ingaramo (2004), Iñigo Carrera (2007), Bus (2014), Palmieri (2015), Lazzari (2013) y Accursi (2012), entre otros. Su estudio permite identificar espacios vacantes y períodos sin estimaciones realizadas.

También en el primer capítulo se establece un marco teórico para analizar ambas rentas: el enfoque del Excedente Económico (Baran, 1959; Furtado, 1978; Prebisch, 1981). Dicho marco permite el abordaje de la apropiación y usos de la renta agraria (incluida en el excedente), la puja distributiva y la acumulación de capital (Filadoro, 2005).

El capítulo 2 despliega el cálculo de la renta agraria apropiada por los terratenientes en la posconvertibilidad (2003-2015), para los principales cultivos, discriminada por localidad para la provincia de Buenos Aires. La misma se realiza después de completar la caracterización del sector en el período, y de implementar adaptaciones de la metodología desarrolla por Bus (2014) en la estimación de la renta agraria. Este capítulo resulta fundamental por el volumen de información procesada y por las heterogeneidades entre regiones definidas.

Luego en el capítulo 3 se estima la masa de renta urbana por barrio y grupo de barrios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), para el período bajo estudio. Para ello se construye una metodología propia, explicitando los supuestos asumidos, sobre la base de la propuesta de Lazzari (2013), y se estima la renta por metro cuadrado de suelo, por metro cuadrado construido y la masa de renta agregada. Previamente el capítulo destaca los aspectos relevantes del mercado inmobiliario porteño y las definiciones teóricas centrales de Jaramillo (2009) para comprender la dinámica de valorización del suelo.

Por su parte el capítulo 4 desarrolla el análisis integrado de ambas rentas, evaluando su vinculación mediante un análisis completo de correlación. En primer lugar se estudia la consistencia de la teoría del excedente económico con las rentas estimadas, y sus antecedentes más cercanos para la posconvertibilidad de modo de robustecer los supuestos aplicados. Sobre ese marco se establece una metodología de vínculo entre las rentas, la cual ordena las variables a evaluarse mediante un examen de correlación con el propósito de identificar coeficientes significativos en términos estadísticos. Adicionalmente se analizan los cambios en el sendero de aplicación de la renta agraria, destacándose la inversión inmobiliaria y la fuga de capitales como destinos improductivos.

Por último, el capítulo 5 presenta un balance de la investigación, las conclusiones alcanzadas y un conjunto de políticas públicas de interés. Allí se subrayan los cálculos realizados, y los indicios encontrados en vista de los objetivos e hipótesis planteadas, bajo el propósito de realizar un aporte al estudio de la posconvertibilidad, en proyección de futuros debates.

1. El estudio de la renta agraria y la renta urbana, aportes de Ricardo, Marx y Jaramillo. Estimaciones para el caso argentino

“La valorización económica de la propiedad territorial, el desarrollo de la renta del suelo revela con una fuerza especial que su cuantía no depende en absoluto de la intervención personal de quien la percibe, sino del desarrollo del trabajo social, independiente de su acción y en el que él no tiene intervención alguna”.

Marx, 2005 [1867] (p.369)

“El desenvolvimiento de las sociedades históricas ha demostrado que una determinada distribución espacial de los hombres y de las actividades, caracterizada, entre otros rasgos, por una concentración elevada, una determinada densidad y tamaño de las aglomeraciones, y una cierta heterogeneidad de sus componentes, constituyendo núcleos que denominamos ciudades, o más generalmente, unidades urbanas, opera como una fuerza productiva en sí mismo, en la medida en que amplifica la eficiencia de ciertas actividades productivas y no productivas y hace posibles otras, cumpliendo un papel decisivo en la reproducción y desarrollo de la estructura social como un todo”.

Jaramillo, 2009 (p.94)

1.1. Introducción

El predominio de la escuela neoclásica a lo largo del siglo XX y su posterior consolidación como teoría económica imperante tanto en el ámbito académico como en las agendas de debate político, abonaron al paulatino debilitamiento del estudio de la renta como cristalización de conflictos entre clases sociales. La ruptura que implementó el marginalismo en relación a aspectos centrales de la escuela clásica como la teoría del valor trabajo y las tensiones en la generación y distribución del producto entre clases, han condicionado la conceptualización de la renta como categoría económica (Altman, 1975).

No obstante, para el caso de la Argentina la categoría de renta de la tierra, desde el punto de vista de la economía política, se vuelve particularmente relevante. La incorporación de nuestro país al mercado mundial y el desarrollo de su estado nacional han sido condicionados por las características de la producción agropecuaria y su historia de concentración en un reducido grupo de propietarios, en especial de la región pampeana (Rapoport, 2006). De este modo la extensión y la elevada productividad de las tierras argentinas en relación a los países centrales determinaron una ventaja comparativa. Así la apropiación del excedente por parte de terratenientes y las fracciones del capital asociadas restringieron su utilización para impulsar el consumo interno y la industria nacional dando lugar a fuertes disputas políticas entre alianzas sociales (Arceo, 2003).

Desde la heterodoxia económica se han realizado esfuerzos por impulsar los debates vinculados a la renta de la tierra al intentar cuantificarla y caracterizarla en el marco de las discusiones sobre el desarrollo nacional y la inserción de Argentina en el sistema mundial¹². Para abordar el análisis del tema resulta ineludible recuperar los aportes de la renta

¹²Entre los principales autores se destacan: Altman (1975), Arceo (2003), Azcuy Ameghino (2007, 2008), Barsky y Gelman (2001), Barsky y Dávila (2008), Bisang y Pierri (2017), Braun (1974), Flichman (1977), Iñigo Carrera (2008), Rodríguez y Arceo (2006), Rodríguez (2018), y Teubal (1975), entre otros.

diferencial de David Ricardo (1959 [1817]), los desarrollos posteriores realizados por Marx (2005 [1867]) y las diferentes estimaciones y metodologías para el caso de nuestro país.

Por otra parte, el estudio de la renta del suelo urbano, que forma parte del eje de esta investigación exige una teoría completa de la renta urbana (Jaramillo, 2009). De esta manera se aproxima desde un punto de vista económico el concepto de ciudad. Si bien bajo el modo de producción capitalista las ciudades expresan la concentración espacial de los/as trabajadores/as, los medios de producción y la infraestructura necesaria para el crecimiento económico, la circulación del capital y la obtención de ganancia, también se presentan como un espacio de acumulación. En particular las ciudades de los países latinoamericanos se destacan por su fragmentación, segregación, siendo la renta del suelo una variable determinante del sistema urbano (Abramo, 2006, 2009).

Una vez introducidos los conceptos de renta de la tierra y renta del suelo urbano (o renta urbana), este capítulo se propone ahondar y sistematizar los antecedentes teóricos más relevantes, y apuntar las estimaciones más recientes sobre ambas rentas para la Argentina, enfatizando en particular el estudio de la Provincia de Buenos Aires en tanto principal distrito político y económico de la región pampeana, y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (de aquí en más CABA) como centro político y espacio urbano de alto dinamismo inmobiliario. Se busca identificar espacios vacantes, debilidades y fortalezas de las diferentes herramientas de medición, y en última instancia definir una metodología para luego establecer mediciones propias y así alcanzar un análisis integral de ambas rentas en la posconvertibilidad.

1.2. Renta agraria y excedente económico en la posconvertibilidad

a) La renta agraria

En palabras del Ricardo (1959 [1817], p.51) la renta *“es aquella parte del producto de la tierra que se paga al terrateniente por el uso de las energías originarias e indestructibles del suelo”*. En este sentido, Ricardo enfatiza la naturaleza propia de la renta, la cual es diferente a la ganancia obtenida por el capital. La renta proviene de la apropiación privada de la tierra, la cual posee la particularidad de ser limitada, no uniforme en su calidad y no reproducible, en tanto derecho exigible por el terrateniente al productor (Ricardo, 1959 [1817]). De aquí se desprende una característica relevante para la investigación, a diferencia de la ganancia, la renta no requiere su reinversión en el proceso productivo por parte del terrateniente.

Si bien Ricardo presenta dificultades para explicar el origen de la ganancia (Kicillof, 2010), sostiene la teoría de valor (por el tiempo de) trabajo, a pesar de no aproximarse a lo que posteriormente Marx denominaría plusvalía. No obstante, su desarrollo permite apreciar con claridad el mecanismo de generación y apropiación de la renta por parte de los propietarios, en el marco del cumplimiento de la ley de igualación de la tasa de ganancia y la ley del valor trabajo. Precisamente esta última ley implica que el valor de cambio de todos los bienes agrícolas es determinado por el trabajo necesario utilizado en las peores condiciones de producción (Ricardo, 1959 [1817]). De este modo la renta surge no por el incremento en el precio de las mercancías sino por la caída en la productividad del trabajo empleado en las nuevas tierras.

El autor explica cómo la tendencia al incremento de la producción agraria determina la incorporación de nuevas tierras, cada vez menos productivas, y a su vez garantiza la suba de la renta diferencial en las mejores tierras. El mecanismo se activa en función del incremento de la demanda y la producción, y bajo el supuesto de que el precio de las mercancías agrarias se establece por las condiciones de producción de las peores tierras. Así los incrementos de la producción conllevan aumentos en los precios, ya que las nuevas tierras requieren un mayor tiempo de trabajo (expresión del valor trabajo) por unidad de producto, el cual afecta a todas las producciones. En consecuencia los capitalistas productores de las mejores tierras obtienen una ganancia extraordinaria, pero dada la ley de igualación de la tasa de ganancia (vía competencia), los terratenientes desde su posición de privilegio se encuentran en condiciones de extraerle esa ganancia al capitalista mediante la renta, y por consiguiente garantizar el cumplimiento de ley mencionada (Ricardo, 1959 [1817]; Kicillof, 2010).

Inscrito también entre los clásicos, aunque desde una visión crítica, Marx plantea un debate de interés para la investigación en relación a la renta de la tierra y el valor de la propiedad rural. Para el autor la renta es la forma en que se realiza económicamente la propiedad territorial, la cual presenta un carácter histórico y monopólico propio del modo de producción capitalista (Marx, 2005 [1867]). En este sentido afirma:

Desde un punto de vista práctico se considera renta del suelo naturalmente a todo aquello que el arrendatario paga al terrateniente en forma de canon por la autorización de explotar su tierra. Cualesquiera que sean los elementos integrantes de este atributo y las fuentes de que proceda, tiene de común con la verdadera renta del suelo el hecho de que es el monopolio ejercido sobre una porción del planeta el que permite al llamado terrateniente percibir este tributo, imponer este gravamen. Tiene de común con la renta del suelo en sentido estricto el hecho de determinar el precio de la tierra, el cual no es, como hemos señalado más arriba, otra cosa que la renta capitalizada del arriendo de la finca (Marx, 2005 [1867], p.389).

En la cita expuesta Marx enfatiza el vínculo entre la renta y el régimen de propiedad más allá de la fuente apropiación. El sistema se ve retroalimentado por la dinámica del precio de la tierra, en tanto renta capitalizada. No obstante para el autor la naturaleza de la renta actúa de forma independiente del valor de la propiedad (Marx, 2005 [1867]). Así Marx plantea la dificultad que implica analizar la renta del suelo al encontrarse directamente vinculada a la propiedad territorial, la cual no es producida mediante el trabajo (Marx, 2005 [1867]).

Respecto a la naturaleza de la renta del suelo, y su vínculo con la plusvalía, Marx complejiza el análisis y descarta una relación lineal y directa. Es decir, bajo el marco de la ley del valor en general sostiene:

...las condiciones subjetivas y objetivas del trabajo sobrante y de la plusvalía en general no tienen nada que ver con la forma concreta ni de la ganancia ni de la renta. Son condiciones que rigen para la plusvalía como tal, cualquiera

que sea la forma especial que revista. No explican, por tanto, la renta del suelo (p.395).

En este sentido el trabajo de Caligaris¹³ (2014) sintetiza las discusiones teóricas sobre la renta agraria desde una visión marxista. Respecto a la producción del plusvalor, es decir el trabajo no remunerado, que da lugar a la renta se presentan dos posiciones resumidas a continuación. En primer lugar se encuentran aquellos autores, entre los que destaca Astarita¹⁴, los cuales sostienen que la masa de plusvalor convertida en renta es generada por los propios trabajadores del sector agrario. En esta línea Caligaris (2014) identifica el argumento central de esta posición: *“...en la medida en que la renta surge debido a la mayor productividad del trabajo que se produce en las mejores condiciones naturales, la sustancia del plusvalor que constituye la renta debe ser el mismo trabajo”* (p.66). De este modo el autor abona a la posición señalada explicando que la plusvalía extraordinaria resulta de las mayores condiciones de productividad.

La segunda posición respecto al origen del plusvalor es desarrollada por autores como Flichman (1977), Iñigo Carrera (2007) y Arceo (2003), los cuales realizan el análisis en el contexto particular de la realidad latinoamericana, y en especial de la zona pampeana. Esta posición explica el origen de la renta, no en base a la mayor productividad de los trabajadores rurales, sino a las transferencias de valor por parte del resto de los asalariados, vehiculizadas por precios artificialmente elevados.

Según su visión la zona pampeana se destaca por las condiciones naturales privilegiadas para la producción agraria, en un contexto en el cual el precio de las mercancías se encuentra fijado por las producciones más retrasadas. Dado que quienes consumen los productos agrarios, alimentos principalmente, son los integrantes de la clase trabajadora, lo que genera una presión al alza de los salarios, y en definitiva una caída del plusvalor en sus actividades originarias. Sin embargo, los salarios elevados se consumen (principalmente) en los alimentos encarecidos, constituyendo una transferencia de plusvalor por parte de la clase trabajadora del conjunto de las ramas productivas hacia los agentes que se apropian de la renta agraria (Caligaris, 2014).

Recapitulando, al analizar la renta diferencial Marx (2005 [1867]) parte de la siguiente hipótesis: los precios medios de venta son iguales al precio medio de producción, el cual está determinado por el tiempo de trabajo socialmente necesario (bajo el promedio de las condiciones sociales de producción). Esto permite diferenciar el concepto de ganancia extraordinaria, dado por un menor precio de producción individual, de la renta del suelo en este caso, en el cual interviene una fuerza natural, la cual no es producto de trabajo, pero es monopolizable y monopolizada.

En calidad de continuador crítico de la teoría ricardiana, Marx elabora una teoría completa de la renta de la tierra. Delimita cuatro tipos de rentas: renta diferencial tipo 1, renta diferencial tipo 2, renta absoluta y renta monopólica. Sus aportes se encuentran en las tres últimas rentas, ya que la tipo 1 se identifica con la renta ricardiana, aunque Marx incorpora

¹³ “Dos debates en torno a la renta de la tierra y sus implicancias para el análisis de la acumulación de capital en la Argentina”.

¹⁴ Astarita, R. 2014. “Plusvalía extraordinaria y renta agraria”. Disponible en el blog de Rolando Astarita: <https://rolandoastarita.blog/2014/04/09/plusvalia-extraordinaria-y-renta-agraria-1/> (acceso 30/06/2020).

una variable vinculada a la ubicación de las tierras y la caracterización de un continuo no lineal de zonas de mayor fertilidad y menor fertilidad (Marx, 2005 [1867], Cap.39).

Cabe mencionar que Ricardo definía toda renta como renta diferencial, siendo el eje de comparación el diferencial de producción en dos tierras de igual dimensión, pero diferente calidad ante la misma inversión de trabajo y capital (Ricardo, 1959 [1817]). Sin embargo el autor alemán plantea un mayor grado de complejización al proponer el estudio de la renta ante situaciones diferentes a la planteada por Ricardo, es decir la aplicación de diferentes unidades de capital y trabajo (Marx, 2005 [1867]), dando lugar a una nueva variable explicativa. De este modo es posible establecer la renta por unidad de tierra, como la renta por unidad de capital. También Marx incorpora un elemento que resultará de interés para nuestro análisis: *la localización*. Este último funciona en un sentido similar a la fertilidad a los efectos de la accesibilidad y comercialización.

La renta tipo 2 aporta una novedad en relación al caso anterior ya que logra conceptualizar aquella surgida por los diferentes volúmenes de inversión de capital, sea en la misma tierra o no (Marx, 2005 [1867], Cap. 40). No obstante Marx (2005 [1867], p.418) afirma: “...*la renta diferencial tipo II sólo entra en funciones en cada momento dado sobre un terreno que es, a su vez, la base abigarrada sobre que descansa la renta diferencial I*”. Este tipo de renta analizada por el autor de *El Capital* permite estudiar la forma en que sin variar el precio de producción de las mercancías agrícolas¹⁵, la tasa de ganancia, y las diferencias de fertilidad es posible que se incremente la renta por unidad de tierra, al realizarse sucesivas inversiones de capital, y de este modo se incremente el precio de las propiedades, al ser éste la anualización de la renta (Marx, 2005 [1867]).

Luego, una vez introducido el segundo tipo de renta Marx argumenta la existencia de renta incluso en la peor tierra producida (Marx, 2005 [1867], Cap.44), lo que pone en tensión la afirmación de Ricardo para este caso en particular. La explicación tiene sentido dada la posibilidad de que en el terreno de mayor fertilidad se puedan aplicar unidades adicionales de capital infraproductivos, siendo esta última producción la que determine el precio regulador hasta elevarlo por encima del costo de producción de la peor tierra (Marx, 2005 [1867]).

Marx incorpora el concepto de renta absoluta, el cual era negado por Ricardo, ya que según el autor alemán el segundo confunde el concepto de valor y precio de producción de las mercancías (Marx, 2005 [1867], Cap. 45; Harvey, 1977). Marx afirma que el valor de las mercancías agrícolas puede ser mayor a su precio de producción debido a su particular composición orgánica de capital¹⁶, en la cual la inversión en salarios en relación a la inversión en medios de producción es mayor al de otras ramas de producción. En consecuencia la apropiación de plusvalor es superior, dando lugar a una renta absoluta (Harvey, 1977; Marx, 2005 [1867]). No obstante este mayor trabajo excedente sólo puede ser sostenido por el carácter privado de la propiedad territorial y el poder que esta situación le otorga al terrateniente. En este sentido Marx enfatiza la pregunta respecto por qué el

¹⁵ Marx analiza la renta diferencial tipo 2 bajo tres escenarios: precio de producción constante (Cap. 41), precios decrecientes (Cap.42) y crecientes (Cap.43). Al modificarse el precio, se modifica la variable de referencia y en consecuencia la renta diferencial tipo 1.

¹⁶ Cociente entre el capital constante (medios de producción) y el capital variable (fuerza de trabajo).

terratiente cedería su tierra para la producción si no obtiene ninguna renta (Marx, 2005 [1867]). Incluso si la renta diferencial de la tierra menos fértil tiende a cero este problema persiste y se profundiza mediante la restricción de la oferta de tierras lo que tiende a generar la renta antes inexistente.

Posteriormente Marx enuncia un cuarto tipo de renta, la renta monopólica, la cual tiene un carácter excepcional y está directamente vinculada a situaciones en donde el precio de mercado de las mercancías agrícolas no es determinado por el precio de producción, por el valor del bien, ni por la demanda de los consumidores (Marx, 2005 [1867]; Harvey, 2005 [1867]).

En contraposición a los desarrollos teóricos planteados por Ricardo y Marx sobre la renta agraria la visión más difundida académicamente insiste en presentar a la tierra como un factor de producción de oferta fija. Desde un marco teórico ahistórico y apoyado en el individualismo metodológico, se introduce una relación de causalidad en la cual la demanda de este factor productivo es en verdad una demanda derivada de las mercancías agropecuarias, siendo en consecuencia el consumo de alimentos el factor determinante de la renta (Caligaris, 2010).

Por todo lo mencionado resulta relevante recuperar los aportes y debates planteados por Marx y Ricardo para proseguir con el estudio del caso argentino. Así a lo largo de la sección se han abordado los principales aportes de los economistas clásicos sobre la conceptualización de la renta agraria, incorporando elementos de la teoría del valor y de la distribución del producto bajo una metodología de análisis de clases sociales. El estudio de los debates planteados conduce a complejizar la génesis de la renta, otorgándole un carácter político e histórico, siendo a su vez una variable determinante en el valor del precio de las propiedades y también en los precios de los alimentos. En pos de profundizar el estudio y presentar los trabajos vinculados en la siguiente sección se revisarán las diferentes estimaciones realizadas para el caso de Argentina recientemente.

b) Estimaciones de la renta agraria

Las últimas dos décadas han presentado un incremento en los trabajos de investigación abocados a la estimación de la rentabilidad agraria en Argentina, destacándose la amplitud en su producción, realizadas tanto desde el campo teórico heterodoxo como también en algunos casos desde la ortodoxia. La particular transformación del mercado agrario a nivel internacional, la elevación de los precios de sus principales cultivos, y la centralidad adquirida en nuestro país en torno a las alianzas políticas y sociales, son algunos de los factores que han abonado al creciente interés en el tema.

Si bien aquí son de interés las publicaciones abocadas a la estimación de renta, y sus variables asociadas, para el período de la posconvertibilidad, resultan ineludibles los aportes realizados, en tanto antecedentes metodológicos, por Flichman (1977) y Altman (1975). Sus trabajos son un punto de referencia obligado al momento de incorporar las estimaciones de renta agraria mediante la forma residual, como también por sus esfuerzos para evaluar de forma cuantitativas el concepto de renta elaborado sobre un esquema teórico marxista. Asimismo, corresponde mencionar el estudio de Teubal (1975) sobre usos

y cursos de apropiación de excedente financiero del sector agropecuario argentino, donde se presenta una metodología de estimación del mismo en base a las cuentas nacionales.

Ahora bien, para el período de referencia definido en la presente tesis, se han sistematizado un conjunto de investigaciones que estiman la rentabilidad agraria mediante su método residual, tanto desde un marco heterodoxo (Rodríguez y Arceo, 2006; Iñigo Carrera, 2007; Bus, 2014; Bus & Nicolini Llosa, 2015; Palmieri, 2015; Maito, 2018), como desde uno ortodoxo (Ingaramo, 2004; Sturzenegger, 2015). Luego se destaca un grupo de trabajos en donde se estima la renta agraria mediante el pago de alquileres pactados en especie (quintales de un determinado cultivo) (Arbolave, 2007; Azcuy Ameghino, 2007). Y por último se han identificado trabajos con estimaciones acotadas pero con ricos en debates metodológicos en lo que respecta a la rentabilidad agraria (Panigo, 2009; Pierri y Orlando, 2013).

Dentro del segundo grupo de investigaciones Azcuy Ameghino (2007) plantea un porcentaje fijo del volumen físico de producción (35%, constante para todos los cultivos) como pago en especie de la renta, para así luego, una vez multiplicado por su precio en dólares y descontados los gastos de comercialización, calcular su valor. De este modo estima la renta para el año 2007, que si bien resulta útil presenta un supuesto muy discutible y un alto nivel de agregación. En la misma sintonía, pero con un mayor nivel de sofisticación, y bajo otra perspectiva, Arbolave (2007) estima la renta para el período para el período 1995/2006 como porcentaje del precio de la tierra, realizando ajustes por zona, cultivo y año para los rindes productivos y los valores de arrendamiento promedio.

No obstante dados los objetivos planteados en el trabajo se propone profundizar la indagación en el conjunto de investigaciones mencionado en primer lugar, las cuales estiman la renta de forma residual. A su interior se pueden ordenar en función de cuatro criterios: campo teórico desde el cual son construidos; fuentes estadísticas utilizadas; determinación de la ganancia reguladora (o ganancia normal); y nivel de agregación geográfica.

Las estimaciones de Ingaramo (2004), Rodríguez y Arceo (2006), Iñigo Carrera (2007), Palmieri (2015), Sturzenegger (2015) y Maito (2018), aportan cálculos globales de la renta agraria en Argentina. No obstante, lo hacen bajo diversos objetivos, fuentes estadísticas diferentes y decisiones metodológicas particulares.

El trabajo de Ingaramo (2004) construye un cálculo sencillo conceptualmente, elaborado desde una perspectiva neoclásica, en donde la renta de la tierra se presenta como la retribución a un factor productivo, el cual posee ventajas diferenciales (dadas por la fertilidad). Desde este punto de vista el autor plantea la siguiente ecuación, mediante la cual estima la renta de la tierra por hectárea:

$$R = \sum i \{ (p_i * q_i) - (c_i * (1 + r)) \}$$

Donde, p_i es el precio por tonelada en tranquera en pesos, q_i el rendimiento por hectárea en toneladas, c_i es el costo de producción por hectárea en pesos, y r tasa de ganancia normal por hectárea definida como constante, en torno al 8% en dólares. Cabe mencionar que la estimación se realiza para los cuatro principales cultivos, trigo, soja, maíz y girasol, siendo su principal fuente de información estadística la revista *Márgenes Agropecuarios*.

Si bien el artículo de Ingaramo (2004) realiza un aporte relevante al cálculo de la renta agraria para el período 1991-2004, su publicación presenta un carácter descriptivo y econométrico. Sobre la base de esta metodología, el estudio de Rodríguez y Arceo (2006) exhibe un análisis de mayor profundidad e importancia desde el punto de vista de la economía política.

Los últimos autores mencionados utilizan las estimaciones de Ingaramo (2004) con el objetivo de analizar el cambio de la renta agraria entre la convertibilidad y las posconvertibilidad, no sólo en su magnitud, sino en su mecanismo de transferencia. Bajo esa perspectiva se destaca el rol del tipo de cambio, lo que plantea la estimación de la renta agraria en pesos según diferentes tipos de cambio (sobre y subvaluación de la moneda nacional), y el rol de las retenciones, ambos como mecanismos de transferencia de la renta. En este sentido, Rodríguez y Arceo (2006) plantean el cálculo de la renta agraria (masa de renta) de la siguiente forma:

$$Z = \left(\frac{p_i - cp_a}{TC} \right) * Q$$

Donde p_i es el precio internacional por tonelada (en dólares), cp_a costo de producción por tonelada en Argentina (en dólares), TC el tipo de cambio nominal (de dólares a pesos) y Q la cantidad de producto (toneladas). En base a esta expresión, la metodología de Ingaramo (2004), la sobrevaluación del peso, el tipo de cambio de equilibrio y a la alícuota de retenciones, Rodríguez y Arceo (2006) estudian los mecanismos y magnitudes de apropiación de la renta.

En función de un objetivo similar al de los últimos autores mencionados, desde una visión marxista, Iñigo Carrera (2007) estima la renta total de la tierra agraria desde el año 1882 al año 2004. Así el autor realiza un aporte concreto a la discusión, por medio de un cómputo que permite establecer un análisis sobre una serie completa y larga. Lo hace utilizando el sistema de cuentas nacionales. Para tal fin parte del PBI del sector agrario, para luego en un primer paso deducir el capital fijo consumido (amortizaciones), el capital circulante consumido (salarios directos e indirectos), en función de establecer la masa de plusvalor que constituye la ganancia normal y la renta (apropiada primariamente por el terrateniente). Corresponde mencionar que el autor determina la tasa de ganancia normal utilizando como referencia la obtenida por el capital industrial, calculada en base al sistema de cuentas nacionales. Este procedimiento se visualiza mediante la siguiente ecuación:

$$Pa_i = PBIa_i - KFCa_i - KCwCa_i$$

Donde Pa_i expresa la plusvalía apropiada en el sector agrario (ganancia más renta), $PBIa_i$ el producto bruto interno del sector agrario, $KFCa_i$ y $KCwCa_i$ el capital fijo y circulante (salarios) consumido en el sector, respectivamente. En base a la ecuación presentada Iñigo Carrera (2007) despliega un debate conceptual, para luego desarrollarlo matemáticamente respecto a la conveniencia de descontar la tasa de ganancia manufacturera y así determinar la renta de la tierra apropiada primariamente por los terratenientes.

Asimismo, en coincidencia con Rodríguez y Arceo (2006), Iñigo Carrera (2007) aplica los diferentes métodos de cálculo para estimar la apropiación de la renta por parte de otros sujetos, mediante las retenciones a las exportaciones, la sobrevaluación de la moneda nacional, la regulación de los precios internos, y la circulación de los medios de producción

no agrarios. No obstante estos cálculos adicionales revisten complejidades ya que utilizan fuentes de datos diferentes, con problemas de empalme, además de compartir el problema de agregación al igual que la metodología de Ingaramo (2004). En consecuencia su cálculo de la renta total puede presentar distorsiones (Bus, 2014).

Por su parte dentro de los estudios empíricos globales más recientes sobresalen los trabajos de Palmieri (2015), Sturzenegger (2015) y Maito (2018). En el primero de ellos la autora realiza una estimación para el período comprendido entre los años 2002-2013, inspirándose en las definiciones teóricas presentadas por Flichman (1977), para el trigo, soja, maíz y soja. Las funciones operativas son las siguientes:

$$\begin{aligned} \text{Renta agraria unitaria (RA)} &= P_{fob} - C_{me} - \pi^* \\ \text{Renta agraria (RA)} &= (P_{fob} - C_{me} - \pi^*) \cdot Q \end{aligned}$$

Donde

P_{fob} = Precio de exportación

π^* = Ganancia normal del capital agrario

C_{me} = Costo medio unitario

Q = Producción

La renta media del capital es definida como el precio de exportación menos el costo medio:

$$\begin{aligned} \text{Renta total unitaria} &= P_{fob} - C_{me} \\ \text{Renta total unitaria} &= \text{renta agraria unitaria} + \pi^* \end{aligned}$$

Dada la relevancia que tienen los costos en la determinación de la renta Palmieri (2015) construye 12 modelos productivos, 3 para cada cultivo, uno de alta productividad, uno intermedio y uno de baja productividad en base a datos del Ministerio de Agroindustria y el INTA¹⁷. Asimismo, al igual que el trabajo de Ingaramo (2004) la tasa de ganancia reguladora utilizada es del 8% en dólares. Luego los datos de costos (directos e indirectos) son extraídos de las revistas *Márgenes Agropecuarios* y *Agromercado*. Una vez estimada la renta, se desarrolla una estrategia para estimar la distribución de la misma entre: retenciones, mercado interno (vía precios inferiores a los internacionales) y terratenientes.

$$\text{RA Estado} = (P_{fob} - P_{fas}) * Q_{exp}$$

$$\text{RA Agroindustria} = (P_{fob} - P_{fas}) * Q_{mercado\ interno}$$

$$\text{RA Terratenientes} = (P_{fob} - P_{fas} - \pi^*) * Q_{total}$$

Donde

P_{fob} = Precio de exportación

P_{fas} = Precio de exportación una vez deducidas las exportaciones, gastos de exportación y gastos comerciales

π^* = Ganancia normal del capital agrario

Mediante los dos conjuntos de funciones Palmieri (2015) realiza un aporte a la cuantificación y apropiación de la renta agraria en la Pampa Húmeda, siendo de relevancia la regionalización en los rindes según modelos de productividad, lo que la distingue metodológicamente del trabajo de Ingaramo (2004).

Por su parte, Sturzenegger (2015) estudia la renta por hectárea para los años 2000-2006-2012-2015 sobre el trigo, maíz, soja y el ganado vacuno. El autor realiza la estimación desde

¹⁷ Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria.

un marco teórico neoclásico, no presentando distinción entre renta y ganancia, siendo en última instancia el margen bruto su variable de análisis en tanto expresión de la renta agrícola por hectárea. La medición de esta última variable se realiza en base a una explotación promedio mediante el siguiente sistema de funciones:

$$R_i = IT - CT$$

Donde

IT (ingresos totales) = Re * Pi

CT (costos totales) = CD + COS + GC

Ri= renta agrícola o margen bruto por hectárea

Re= rendimientos en quintales por hectárea

Iti = ingresos totales brutos

CTi= costos totales

CDi= costos directos

COS= costos de cosecha

CGi= gastos de comercialización

Cabe mencionar que Sturzenegger (2015) no incorpora costos indirectos (gastos de estructura). Asimismo, al igual que Palmieri (2015) utiliza como fuente de información estadística la revista *Márgenes Agropecuarios*. No obstante, al trabajar con una unidad productiva modelo no se incorporan en el análisis las heterogeneidades existentes al interior del sector agrario, incluso dentro de cada cultivo, dadas las brechas de productividad.

Luego, entre las investigaciones de cálculo global de la renta agraria más recientes reviste interés el estudio de Maito (2018). Allí el autor estima la renta agraria para el maíz y la soja, para Argentina, Brasil y Estados Unidos. Sin embargo, el aporte original se vincula a la forma de determinación de las condiciones reguladoras de dichos cultivos. En otras palabras, se define la tasa de ganancia normal como aquella obtenida en las peores condiciones de producción del mercado agrario mundial para el producto bajo análisis. Para justificar dicha decisión metodológica el autor realiza la siguiente caracterización:

A diferencia de lo que ocurre con el capital productivo en las ramas no sujetas a condiciones naturales no reproducibles, en las que la rentabilidad normal tiende a regularse por las condiciones de producción medias, en las ramas rentísticas el valor comercial y la rentabilidad normal son reguladas por las condiciones productivas marginales con mayores costos de producción (Maito, 2018, p.3).

El autor desarrolla paso a paso las estimaciones enumeradas:

1. Cálculo del valor bruto de producción (VBP) para cada año ($Q \cdot P$ local)
2. Se descuentan los costos (K) como un porcentaje de ese total modelando una producción media para obtener una tasa de ganancia total ($G = VBP - K$)
3. Se obtiene el Margen de Ganancia, es decir, Ganancias totales sobre costos totales ($TG = G/K$)
4. Se toma los menores márgenes para establecer una ganancia normal (TGn) que resulta un porcentaje de los costos unitarios. Se multiplica la TGn por los costos totales ($GN = TGn \cdot K$).

5. Renta total = Ganancia – Ganancia normal

El trabajo de Maito (2018) es construido sobre la investigación realizada por Meade y otros (2016) en la cual se relevan los costos de producción de los mismos países, se construye un proceso de homogeneización y se comparan los resultados. Allí para el caso de Argentina se elaboran los costos de producción con información de la Bolsa de Cereales de Buenos Aires y la revista *Márgenes Agropecuarios*.

De este modo la investigación de Maito (2018) resulta original al definir tasas de ganancias alternativas reguladoras para cada cultivo para el año de estimación. Si bien se justifica sobre la integración mundial del mercado agrario, se distancia de la simplificación que implica determinar la tasa de ganancia de forma constante para todo período y cultivo.

Hasta aquí los antecedentes de estudios empíricos sobre renta agraria en Argentina han sido construidos sobre supuestos simplificadores, en particular en lo que hace a la variedad de costos directos e indirectos de los principales cultivos y regiones productivas. En este sentido son relevantes las diferencias de productividad de cada una de las zonas, como también los costos de transporte en función de su distancia a los puertos de exportación.

Ahora bien, sobre la base de las apreciaciones mencionadas y a los efectos del objetivo de la investigación se presentan los trabajos de Bus y Nicolini Llosa (2015) y Bus (2014)¹⁸, los cuales enfatizan el carácter diferencial de la renta de la tierra ricardiana, estableciendo la necesidad de un análisis geográfico donde sea posible captar los diferenciales de productividad y de las estructuras de costos. La profundidad y detalles alcanzados, además de lograr una estimación novedosa de la renta agraria impulsan a los autores a debatir la apropiación y efectos de las retenciones y las decisiones de producción agropecuarias. Puntualmente los trabajos presentan un aporte a los objetivos planteados para la investigación, ya que exhiben un antecedente relevante para la estimación de la renta diferencial en los años 1986-2008, para el girasol, trigo, maíz, soja y sorgo, delimitada por departamentos (o localidad), siendo la provincia de Buenos Aires una de las jurisdicciones seleccionadas, además de Córdoba, Santa Fe, La Pampa, Entre Ríos y San Luis.

Bus (2014) realiza un estudio completo de las fuentes de datos con el objetivo de establecer la diferenciación por localidades y zonas en relación a los rindes, a la estructura de costos (fijos y variables) y los precios pagados en cada puerto. Para ello construye un sistema matemático complejo el cual se replica para cada cultivo (Bus, 2014). No obstante, si bien utiliza como fuente los datos de la revista *Márgenes Agropecuarios* realiza un conjunto de ajustes propios a cada zona y localidad que hacen a la precisión de la estimación. A continuación, se presentan las funciones más relevantes:

Renta total del producto en dólares para un período:

$$R_t(US\$) = \left[\sum r_i \left(\frac{US\$}{ton} \right) \cdot Q_i(ton) \right]$$

Donde r_i indica la renta unitaria en dólares por tonelada de cada departamento, y Q_i la cantidad de toneladas la cantidad producida por departamento.

Renta unitaria del producto en dólares por tonelada:

¹⁸“La renta diferencia agrícola en Argentina en 1986-2008: cálculo por departamento y ajuste econométrico”.

$$r_{i,t} \left(\frac{US\$}{ton} \right) = \frac{p_{p,i,t} \left(\frac{AR\$}{ton} \right)}{TC_t \left(\frac{AR\$}{US\$} \right)} - f_{i,t} \left(\frac{US\$}{ton} \right) - c_{i,t} \left(\frac{US\$}{ton} \right) \cdot (1 + m_t)$$

Donde $p_{p,i,t}$ expresa el precio pagado al productor en pesos según puerto de venta y localidad, para un período particular. TC_t es el tipo de cambio. $f_{i,t}$ se refiere a los fletes pagados según departamento. $c_{i,t}$ son los costos por localidad en dólares por tonelada, y m_t es el margen de utilidad sobre costos en dólares. Respecto a la tasa de ganancia reguladora, al igual que Ingaramo (2004) y Palmieri (2015), la autora utiliza un valor constante para el cálculo de renta, no obstante, aplica dos alternativas, una tasa de ganancia del 6% y una del 12%.

Costo en dólares por tonelada:

$$c_{i,t} \left(\frac{US\$}{ton} \right) = cv_{z,t} \left(\frac{US\$}{ton} \right) + \frac{cf_{z,i,t} \left(\frac{US\$}{ha} \right)}{rin_{i,t} \left(\frac{ton}{ha} \right)}$$

Donde $cv_{z,t}$ son los costos variables en dólares según la zona (z). $cf_{z,i,t}$ son los costos fijos en dólares en función de la zona y la localidad. Y $rin_{i,t}$ expresa el rinde en toneladas por hectárea de acuerdo al departamento.

Bajo este sistema la autora estudia el caso de la Provincia de Buenos Aires determinando 5 zonas para la definición de costos fijos y variables: zona norte, zona este, zona oeste, zona sudeste y zona sudoeste. Asimismo se incorporan 111 localidades nutriéndose de los datos publicado por el Ministerio de Agroindustria respecto a superficies sembradas, cosechadas y rindes (Bus, 2014).

Por último resulta oportuno mencionar los trabajos de Pierri (2016) y Panigo (2009), los cuales aportan elementos para poner en discusión la ausencia de fuentes alternativas de datos, más allá de la revista *Márgenes Agropecuarios*. El primero de ellos estudia la evolución de costos de producción para la zona de Marcos Juárez para trigo y para soja, en el período 1998/2011, comparando datos recabados por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) y datos de la revista especializada, detectando diferencias significativas. Por su parte Panigo (2009), en el marco del trabajo de estimación del margen bruto y margen neto de explotación de la soja para el período que comprende las campañas 2003/2004 a 2009/2010, realiza un aporte al poner en debate el rol del valor de la tierra en dicha metodología como también la cuantificación de los gastos de comercialización y los gastos de estructura estimados por la revista *Márgenes Agropecuarios*.

A lo largo de la presente sección se ha desplegado una sistematización de las estimaciones de la renta agraria para el período de la posconvertibilidad, identificando aspectos en común y aportes de cada uno de las investigaciones. De este modo, es necesario ordenar dos núcleos problemáticos sobre el tema, el primero desarrollado alrededor de las decisiones metodológicas, siendo la definición de la tasa de ganancia reguladora y la consideración de las heterogeneidades productivas de nuestro país aspectos centrales. Luego, el segundo núcleo de debate se centra en las fuentes estadísticas. A excepción del trabajo de Iñigo Carrera (2007) el resto de las metodologías recurre predominantemente a

las series estadísticas de la revista *Márgenes Agropecuarios*, siendo un problema la ausencia de datos oficiales a los fines de la verificación.

A modo de resumen a continuación se presentan dos cuadros, el primero indica un listado de los cálculos mencionados, y el segundo sistematiza las estimaciones de rentas de los diferentes trabajos.

Cuadro 1-I. Estimaciones de renta agraria seleccionadas.

Autores	Marco teórico	Metodología	Ganancia normal	Fuente principal	Años
Ingaramo (2004)	ortodoxo	Residual	8%	Márgenes Agropecuarios	1991-2004
Rodríguez y Arceo (2006)	heterodoxo	Residual	8%	Márgenes Agropecuarios	1991-2005
Arbolave (2007)	ortodoxo	Arrendamiento	-	Márgenes Agropecuarios	1995-2006
Azcuy Ameghino (2007)	heterodoxo	Arrendamiento	-	Márgenes Agropecuarios	2007
Iñigo Carrera (2007)	heterodoxo	Residual/cuentas nacionales	Ganancia normal industrial	INDEC	1882-2004
Bus (2013)	heterodoxo	Residual	6% y 12%	Márgenes Agropecuarios ajustados	1991-2008
Palmieri (2015)	heterodoxo	Residual	8%	Márgenes Agropecuarios	2002-2003
Sturzenegger (2015)	ortodoxo	Residual	-	Márgenes Agropecuarios	2002, 2006, 2012, 2015
Maito (2018)	heterodoxo	Residual	Ganancia regulada por la producción marginal del mercado agropecuario mundial	Márgenes Agropecuarios	2010

Fuente: elaboración propia en base a Ingaramo (2004), Arceo y Rodríguez (2006), Arbolave (2007), Azcuy Ameghino (2007), Iñigo Carrera, (2007), Bus (2014), Palmieri (2015), Sturzenegger (2015) y Maito (2018).

Cuadro 1-II. Estimaciones de renta agraria seleccionadas para Argentina (en millones de dólares corrientes y porcentajes), año 2003-2015.

Año	Ingaramo (2004)	Rodríguez y Arceo (2006)	Arbolave (2007) (% precio de la ha., zona núcleo)	Azcuy Ameghino (2007)	Íñigo Carrera (2007)	Bus (2014) (TG: 6%)	Palmieri (2015)	Maito (2018)
2003	2.383	3.066	5,0%		4.633	6.280	7.345	
2004	3.305	3.154	4,8%		6.873	6.486	8.612	
2005			3,9%			6.079	6.965	
2006			3,1%			5.459	6.575	
2007			3,5%	5.598		10.225	11.948	
2008						23.328	27.224	
2009							8.066	
2010							11.842	10.620
2011							25.509	
2012							20.616	
2013							20.295	

Fuente: elaboración propia en base a Ingaramo (2004), Arceo y Rodríguez (2006), Arbolave (2007), Azcuy Ameghino (2007), Íñigo Carrera, (2007), Bus (2014), Palmieri (2015), Maito (2018) y Reserva Federal de Saint Louis.

En el cuadro N°1.I se expresa con claridad la centralidad de la revista Márgenes Agropecuarios como fuente de información de los costos de producción. Luego en el cuadro N°1.I se presentan las estimaciones seleccionadas de renta para la definiciones establecidas por cada trabajo, destacándose para el período delimitado los cálculos de Azcuy Ameghino (2007), Maito (2018), y en particular, por su extensión, los de Bus (2014) y Palmieri (2015). Recapitulando, a la luz del objetivo de la investigación, y ante la ausencia de una serie completa para el período 2003-2015 de la renta agraria para la provincia de Buenos Aires, sus regiones productivas y localidades, se presenta el desafío de recoger los cálculos realizados, y los debates considerados, en pos de avanzar en una nueva estimación en particular de la renta agraria apropiada por los terratenientes. De este modo se requerirá un trabajo de ordenamiento de datos, verificación de fuentes, comparación y delimitación de localidades y zonas en función de costos y rendimientos, la cual se expone más adelante.

1.3. Elevación tendencial de la renta urbana

a) Los aportes de Jaramillo

En las secciones anteriores se ha abordado el estudio de la renta de la tierra caracterizando los aspectos más relevantes del cuerpo teórico elaborado por Ricardo y continuado por Marx. Aquí se extenderá la esencia del concepto al suelo urbano, con el objetivo de estudiar la renta urbana. Para ello se analizarán las características propias de la dinámica urbana y las diferencias con la renta agraria.

En primer lugar se aproxima desde un punto de vista económico al concepto de ciudad. Bajo un modo de producción capitalista, para el capital las ciudades expresan la concentración espacial de los/as trabajadores/as, los medios de producción y la infraestructura necesaria para el crecimiento económico, la circulación del capital y la obtención de ganancia (Lazzari, 2013). Topalov (1979) define a la ciudad de la siguiente forma:

...constituye un valor de uso específico, diferenciado del valor de uso de cada uno de sus partes considerada separadamente; es un valor de uso complejo que nace del sistema espacial, de la articulación en el espacio de valores de uso elementales (1979, p.9).

De allí se desprende el aporte del autor en relación a la comprensión de la ciudad como un valor de uso complejo, el cual presenta características contradictorias.

La definición de la ciudad como un valor de uso complejo, con beneficios para el capital por los *efectos útiles de aglomeración* (Topalov, 1979) presenta un factor favorable de reproducción de las condiciones generales del modo de producción capitalista. Sin embargo, el autor también enfatiza el carácter contradictorio de la ciudad dada la dinámica de los procesos privados de apropiación del espacio¹⁹.

En esencia, siguiendo la tesis de Topalov (1979), la ciudad genera economías de aglomeración, reduciendo los costos para el capital y así incrementando su ganancia, pero las propias lógicas de valorización capitalistas atentan contra este proceso. En la presente investigación se busca profundizar sobre esta idea a través de la investigación de la renta urbana.

En continuidad con los desarrollos teóricos de Topalov, Jaramillo (2009) identifica la contradicción planteada en la tendencia a la apropiación privada de la ciudad y la maximización de la renta urbana. Es decir, en el capitalismo la ciudad como valor de uso colectivo se encuentra tensionada por la búsqueda del capital de apropiarse de cada uno de sus componentes para iniciar un proceso de apropiación privada (Jaramillo, 2009).

Una vez establecida la definición de ciudad, y su carácter contradictorio, es necesario aproximar la caracterización de la renta urbana²⁰. En primer lugar se debe considerar al suelo como soporte del espacio construido, es decir la tierra como soporte de la construcción en tanto actividad productiva. Sin embargo mientras que la tierra rural se integra a la producción agropecuaria, la tierra urbana se destina a la construcción. Dada las características de lo producido, en el primer caso la mercancía se traslada y se escinde de la tierra, mientras que en el segundo la construcción se inmoviliza y queda ligada de por vida al suelo. En otras palabras, en el caso de la renta urbana la producción y el consumo de la mercancía final (inmueble) se encuentran estrechamente ligados por una unidad de suelo determinada.

En contraposición, en el análisis de la renta agraria, existe una distancia entre la producción agropecuaria y su consumo, por ejemplo en el caso de los commodities resulta poco relevante para los compradores la ubicación y características de la tierra en la cual se desarrolló el proceso productivo (Jaramillo, 2009). O sea, a diferencia de la renta rural, el

¹⁹“...la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de procesos privados de apropiación del espacio. Y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capital. En consecuencia, la reproducción misma de esas condiciones generales, urbanas, de la reproducción capitalista se transforma en un problema” (Topalov, 1979, p.9).

²⁰Cabe mencionar que las discusiones sobre las ciudades como espacio de acumulación trascienden los objetivos de la presente investigación, presentándose debates sobre el vínculo de las ciudades y la expansión de la economía global y el capital financiero. En los mismos se destacan autores como Chesnais (2003), Sassen (2007) y Harvey (2012).

análisis de la renta urbana exhibe una articulación particular entre el proceso de consumo de la mercancía obtenida y su proceso productivo.

Siguiendo a Jaramillo (2009), la tierra urbana se caracteriza por expresar una articulación compleja, la cual incorpora una relación primaria del proceso de producción, y un conjunto de articulaciones secundarias ligadas al consumo del espacio construido. En base a esta conceptualización el autor desarrolla un conjunto de rentas urbanas, vinculadas entre sí, agrupadas en dos categorías: las rentas primarias y las rentas secundarias.

No resulta prioritario dado los objetivos de la investigación ahondar en los debates relativos a la definición de cada una de las rentas, en consecuencia, se presentan brevemente para luego avanzar sobre sus formas de manifestación y estimación. Sin embargo corresponde jerarquizar el estudio de las rentas urbanas secundarias, ya que constituyen el aporte fundamental de Jaramillo, y le dan sentido al cálculo posterior.

Antes de introducir las rentas es necesario plantear correctamente cuál es el rol de los precios de las propiedades urbanas. Si bien el precio del suelo urbano contiene la evolución de la renta urbana, se presenta un interrogante respecto a su causalidad: *¿el precio crece como consecuencia del incremento de la renta, o a la inversa?*

Jaramillo (2009) se posiciona sobre la pregunta al afirmar que la caída tendencial de la tasa general de ganancia, el crecimiento de la población y el dinamismo de las fuerzas productivas incrementan la demanda de los espacios construidos, y en consecuencia se verifica una tendencia estructural creciente de los precios urbanos. Esta relación es construida al considerar que la formación del precio del suelo es determinada por la capitalización de la renta mediante la tasa general de ganancia:

$$\text{Precio del suelo} = \frac{\text{renta}}{\text{tasa de ganancia}}$$

En el caso extremo en el cual la renta urbana se mantiene constante, la caída de la tasa de ganancia incrementa el precio del suelo urbano. Por lo tanto, para el autor no se comprueba un vínculo de determinación lineal desde la renta urbana hacia el incremento de los precios, es decir, en esencia el primer fenómeno se monta sobre la tendencia global del segundo. Aquí se presenta una particularidad respecto a la renta de la tierra agraria.

No obstante, al seleccionar un punto de vinculación entre la renta rural y los precios urbanos, se debe incorporar en el análisis la presión generada por el avance de las fuerzas productivas de la agricultura sobre el crecimiento de las ciudades y el incremento de la demanda generado en consecuencia (Jaramillo, 2009).

En este sentido, al estudiar los movimientos de los precios del suelo urbano, sobre la base de su incremento tendencial, Jaramillo (2009) añade la investigación sobre los agentes especuladores, los cuales intentan adelantarse y apropiarse de los incrementos de valor de los terrenos. El autor no se refiere a otra cosa que a la especulación inmobiliaria. Sobre esa línea identifica tres tipos de agentes especuladores (Jaramillo, 2009):

1. Protoespeculadores. Esta categoría incluye a propietarios - usuarios que en algún momento venden su terreno. No son agentes especializados, son más bien ahorradores.

2. Especuladores pasivos. Incorpora especuladores capitalistas especializados, pero sin capacidad para determinar el valor.
3. Especuladores con capacidad inductiva. Incluye a agentes especializados con capacidad de influencia, siendo la figura de los promotores inmobiliarios quienes lo expresan.

Los especuladores buscan conformarse como actores privilegiados, y así apropiarse de renta urbana en algunas de sus versiones.

Recapitulando, en cuanto a las rentas urbanas Jaramillo (2009) presenta el siguiente ordenamiento:

Rentas primarias, vinculadas al proceso de producción:

- Renta diferencial tipo 1. En coincidencia con la renta rural del mismo nombre, se sustenta sobre las condiciones del suelo, en este caso para la edificación. Mientras que en la producción agropecuaria se refiere a la fertilidad de la tierra, aquí lo hace a la constructibilidad. El autor sintetiza aspectos propios de la condición geomorfológicas de la tierra, anegabilidad, pendiente, etc. (Jaramillo, 2009).
- Renta diferencial tipo 2. Al igual que el caso anterior la renta diferencial tipo 2 se presenta como una adaptación al caso urbano de la renta rural: la intensidad de capital aplicada a la tierra. No obstante, en este caso las intensidades alternativas del capital se traducen en la altura de las edificaciones, las cuales crecen al ritmo de las innovaciones tecnológicas. El autor mencionado desarrolla y jerarquiza este tipo de renta urbana ya que la diferencia entre un caso y otro, es decir, la renta diferencial del suelo urbano, se obtiene por construir una altura superior (mayor intensidad del capital), lo que se encuentra determinado por el precio de mercado del espacio construido (Jaramillo, 2009).
- Renta absoluta urbana. Esta renta existe como base de las rentas diferenciales 1 y 2, dada la limitación de tierras incorporadas en la ciudad (Jaramillo, 2009). La escasez tendencial de la oferta de tierras en la ciudad, determina una renta mínima para el suelo urbano.

La presentación de estas tres rentas realizada por Jaramillo (2009) expresa una continuidad y adaptación de la teoría marxista de la renta agraria al espacio urbano. Luego, refleja un aporte notable el desarrollo de la renta urbana diferencial tipo 2 y su vínculo con los precios de mercado. Asimismo cabe mencionar que el autor plantea la existencia de una relación de adición entre las tres rentas primarias enumeradas (Jaramillo, 2009).

Rentas secundarias, vinculadas al proceso de consumo:

- Renta diferencial de comercio. Esta renta expresa las ventajas de ubicación de los comerciantes. Aquellos que se ubican en zonas privilegiadas logran atraer un volumen mayor de clientes. Así los comerciantes compiten por estas zonas, habilitando al dueño a obtener el excedente de la ganancia media (Jaramillo, 2009). Los mecanismos que operan en esta renta son similares a los de la renta ricardiana, excepto que operan en el consumo y no en la producción.
- Renta de monopolio de segregación. Funciona como un dispositivo de delimitación social, como una cuota de exclusividad. Esta renta establece, de forma relativa, una

brecha o distancia entre clases y fracciones de clases, ya sea entre capitalistas y trabajadores, como también entre capas asalariadas (Jaramillo, 2009).

- Renta diferencial de vivienda. Aquí funciona un mecanismo similar al de la renta diferencial del comercio, pero en este caso quienes compiten por el espacio urbano mejor ubicado son los trabajadores. Las ubicaciones privilegiadas permiten ahorrar costos de transporte y de tiempo a estos últimos, condición que es utilizada por el propietario. En otras palabras, los obreros mejores situados tienen que pagar en renta lo que pagan en transporte los trabajadores peor ubicados (Jaramillo, 2009).

Nótese que la renta diferencial de la vivienda eleva el costo de reproducción de la fuerza de trabajo (Jaramillo, 2009), y desde ya resulta muy relevante en los grandes centros urbanos. Por ende dada la caracterización de la ciudad capitalista arriba descrita, esta renta se presenta como una contradicción ya que se vuelve en contra del sendero de acumulación general del capital.

- Renta diferencial de monopolio industrial. Se refiere a las ventajas de ubicación por parte de la industria respecto las diferentes zonas de la ciudad. Sin embargo Jaramillo (2009) reconoce su escasa relevancia dado el desarrollo de los medios de transporte y comunicación.

Las categorías de renta secundarias desarrolladas por Jaramillo (2009) constituyen un aporte de importancia, ya que logran conceptualizar más claramente el fenómeno de la renta urbana. Asimismo, a diferencia de las rentas primarias, las rentas secundarias no tienen características de adición, sino que, en función de pautas colectivas de utilización del espacio urbano, las rentas secundarias compiten entre sí (Jaramillo, 2009).

Antes de avanzar hacia la presentación de la bibliografía abordada para la estimación de la renta urbana, es necesario incorporar el vínculo planteado por Jaramillo (2009) entre el precio del suelo, el precio del inmueble y la renta. El autor se refiere al precio del inmueble como el Precio Total de Mercado Conjunto (PTMC) (Jaramillo, 2009), el cual se define por la siguiente igualdad:

$$PTMC = PTM + PS = K + G + r + PS$$

Donde PTM es el precio total de mercado, PS el precio del suelo, K el capital invertido, G la ganancia y r la renta. Como se mencionara anteriormente, Jaramillo (2009) define el precio del suelo como la capitalización de la renta periódica, mediante la siguiente ecuación:

$$PS = \frac{r}{g'}$$

Donde g' expresa la tasa normal de ganancia. Con las formulaciones presentadas el autor logra incorporar analíticamente los conceptos por él desarrollados en el precio de mercado de las propiedades (PTMC).

En síntesis, a lo largo de la sección se han destacado las nuevas categorías analíticas elaboradas por Jaramillo, como también la extensión de la teoría de la renta agraria en el marco del carácter complejo y contradictorio de la ciudad capitalista. Una vez establecidas las definiciones conceptuales, en el siguiente apartado se avanzará sobre la metodología de cálculo.

b) Estimaciones de la renta urbana

La estimación de la renta urbana se presenta como un problema en la literatura económica, ya sea en primer lugar por los debates teóricos y la resistencia de la ortodoxia para aceptar el concepto de renta urbana, y por sobre todo por las dificultades en la obtención de los datos necesarios para su cálculo. Como se mencionara en el final de la sección anterior el precio de los inmuebles de mercado constituye la manifestación más clara y evidente de los procesos urbanos de valorización, el cual integra a la renta que se pretende estimar.

Para el cálculo de la renta se requiere no sólo el precio de mercado sino los diferentes valores que integran la ecuación del PTMC antes detallada. Asimismo, los precios de mercados de los inmuebles urbanos sólo se explicitan en una transacción, y en su defecto, ante la aplicación de una tasación (Jaramillo, 2009). Sobre la base del reconocimiento de estas dificultades Jaramillo (2009) identifica cuatro métodos para estimar el precio de los inmuebles y el precio del suelo:

1. Los métodos estadísticos. Estos métodos se basan en el análisis de una base de datos, bajo la perspectiva de identificar regularidades. Sin embargo, de acuerdo al autor, dada las imposibilidades de captar particularidades del espacio, estos métodos tienden a realizar simplificaciones y construir asociaciones espurias (Jaramillo, 2009).
2. Los métodos residuales. Estos procedimientos consisten en obtener el precio del suelo a partir del precio de mercado del inmueble, mediante la resta de algunos de sus componentes (Jaramillo, 2009). A partir de la ecuación del PTMC se realizan las siguientes operaciones:

$$PTMC = K + G + R + PS$$

Se reemplaza R y G

$$R = g' \cdot PS$$

$$G = g' \cdot K$$

$$PTMC = K \cdot (1 + g') + PS \cdot (1 + g')$$

Se reordena la ecuación

$$PS = \frac{PTMC - K \cdot (1 + g')}{1 + g'}$$

De este modo se obtiene el precio del suelo, el cual luego permite estimar la renta urbana. Sin embargo el método presenta problemas ya que al descontar el capital invertido (K) se debería contabilizar el año de construcción del inmueble, lo que trae problemas vinculados a los datos y al cálculo de la depreciación. Por lo tanto, siguiendo a Jaramillo (2009; 2006), este método se adapta correctamente a los terrenos baldíos y los inmuebles recientemente construidos. A pesar de las dificultades mencionadas esta alternativa debe ser considerada.

3. El método aditivo. Mediante la adición de sus diferentes componentes se construye el precio de la propiedad. Es decir, el mecanismo es similar al anterior, pero no se utiliza el precio del mercado de la propiedad, sino que se lo estima. No obstante Jaramillo (2009) lo descarta ya que no tiene relación con el proceso real de precios inmobiliarios y porque comete el error de analizar el precio como una suma de costos.

4. Dispositivos pragmáticos. En particular Jaramillo (2009) se refiere a la posibilidad de utilizar una proporción estable entre el precio del suelo y el precio total del inmueble.

Si bien los cuatro mecanismos identificados presentan dificultades, vale destacar la importancia de los primeros dos para el objetivo de la tesis. Tanto los métodos estadísticos como los residuales son los que habilitan el estudio de la renta urbana desde la perspectiva planteada. No obstante el método aditivo, aunque no resulta intrascendente, ya que bien puede ser utilizado en el revalúo fiscal de las propiedades, requiere acceso a los registros catastrales de los espacios urbanos.

En este marco cabe mencionar el trabajo de Baer (2012) donde aunque no se pretende estimar la renta urbana, se analiza la correlación entre los desarrollos inmobiliarios y los precios del suelo, implementando de forma muy simple un método estadístico. Respecto a trabajos de análisis de renta urbana no se han encontrado antecedentes fuera de Lazzari (2013). El autor avanza sobre la cuantificación de renta en la ciudad de Buenos Aires para el período 2004-2012. Cabe notar que en ambos casos la Ciudad de Buenos Aires adquiere protagonismo, en primer lugar, por la centralidad del fenómeno inmobiliario en los últimos años, y en segundo lugar por la disponibilidad de información.

Sobre las ecuaciones y conceptos desarrollados por Jaramillo (2009, 2006) Lazzari (2013) alcanza las siguientes expresiones, para así luego estimar la renta urbana en la Ciudad de Buenos Aires:

Renta del suelo urbano por m^2 construido:

$$Renta\ del\ suelo\ por\ m^2\ const = PM - \left[\left(\left(\frac{PSR + CU + T}{FOT} + CC \right) \cdot (1 + g) \right) \right]$$

Renta del suelo urbano por m^2 de suelo urbanizado:

$$Renta\ del\ suelo\ m^2\ ur = \left(PM - \left[\left(\left(\frac{PSR + CU + T}{FOT} + CC \right) \cdot (1 + g) \right) \right] \right) \cdot FOT$$

Donde:

PM es el precio de mercado por m^2 construido

PSR es el precio por m^2 del suelo rústico, es decir sin urbanización ni servicios

CU refleja los costos de urbanización por m^2 del suelo rústico

T son los impuestos por m^2 del suelo

CC es el costo de construcción promedio por m^2 construido

g es la tasa de ganancia por m^2 construido

FOT es el factor ocupacional total, indica el coeficiente de multiplicación del suelo, es decir cuantos m^2 se pueden construir por cada m^2 de suelo

Luego de detallar los componentes, se debe notar la diferencia entre ambas ecuaciones, haciendo la primera referencia a la renta obtenida por cada m^2 edificado, y la segunda (superior a la primera), la renta obtenida por cada m^2 del terreno. Para realizar las estimaciones correspondientes, Lazzari (2013) utiliza las siguientes bases de datos: relevamientos de precios del m^2 del suelo realizados por el Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para las variable PSR y PM; información del

Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza, para la variable CU; las alícuotas del impuesto a los sellos y el impuestos a las ganancias, para la variable T; los datos del sitio Reporte Inmobiliario, para estimar el FOT; el índice de costo de la construcción, para la variable CC; y la tasa de retorno sobre el patrimonio de las empresas constructoras e inmobiliarias que cotizan en el en Merval, como proxy de g.

A partir del desarrollo planteado Lazzari (2013) realiza una estimación de la renta urbana por metro cuadrado construido, considerando las particularidades de los principales barrios porteños. El autor detecta una elevada participación de la renta sobre el precio de mercado del m^2 construido, del orden del 42% al 72%, y una proporción también elevada entre la renta urbana y el precio del m^2 del suelo urbano entre el 300% y 700%, según el barrio.

Si bien el autor realiza una estimación de las rentas urbanas, lo hace con el objetivo de producir una comparación al interior de los barrios porteños, intentando demostrar las consecuencias negativas que causa un tipo de desarrollo urbano particular. De este modo quedan pendientes los aspectos generales de la evolución de la renta urbana, la estimación de su valor en término agregados para el período y sus posibles determinantes y relaciones con otros procesos de acumulación del capital. Este trabajo se vuelve importante para los objetivos de la investigación, ya que detalla la metodología para la estimación de la renta urbana por metro cuadrado de la ciudad de Buenos Aires para casi todo el período bajo análisis.

En el presente estudio resulta de interés reestimar la serie de renta del suelo calculada por Lazzari (2013), totalizar su valor agregado, completar los años posteriores, e indagar sobre las dinámicas de valorización de las zonas de mayor renta, como son la zona centro y norte de la CABA. También se pretende incorporar en la discusión la relación entre la realización de renta urbana en la capital federal y la apropiación y uso de la renta agraria en la provincia de Buenos Aires.

1.4. Dinámicas, vínculos e impactos de la renta agraria y la renta urbana

El período denominado posconvertibilidad se caracterizó por un proceso de suba del precio de las propiedades tanto rurales como urbanas. Entre las investigaciones que realizan aportes concretos a esta caracterización se destaca el trabajo de Di Giovambatista y otros (2012)²¹. Los autores enfatizan como idea central la presión generada por el “boom de los commodities” a partir del 2006 en la revalorización del suelo tanto rural, como urbano. De este modo introducen una aproximación a las variables en juego, siendo la elevación del precio internacional de los principales productos de exportación del agro el proceso determinante.

En un sentido similar pero para la provincia de Santa Fe, para 5 municipios, Accursi (2012)²² estima la correlación del precio FOB de la soja y la superficie cubierta autorizada a construir como proxy de las decisiones de inversión en el sector inmobiliario. El trabajo identifica una relación positiva entre las variables para el período 1996-2011, detectando la existencia de un grado moderadamente alto de asociación en la tendencia ciclo de ambas variables. Sin

²¹ “Proceso de revalorización del suelo: un análisis regional del impacto distributivo”.

²² “¿Ladrillos verdes? Estudio preliminar sobre la relación entre el precio de la soja y las decisiones de invertir en construcción en cinco municipios de Santa Fe”.

embargo los vínculos de causalidad se establecen entre los supuestos del trabajo. En el marco de este análisis cabe mencionar el artículo de Burdisso, Corso y Katz (2013), el cual aporta elementos vinculados a las decisiones de inversión, en particular de composición de cartera, y la centralidad de los activos dolarizados como mecanismo de cobertura ante la incertidumbre en Argentina.

Aportando en la misma perspectiva, pero desde el enfoque del Excedente Económico (EE) corresponde mencionar los trabajos de Sbatella y otros (2012) y Bona (2018), en donde se analizan los diferentes destinos del EE²³, entre los que se encuentra la construcción residencial, en tanto reserva de valor y alternativa de inversión superior a los principales instrumentos financieros. Para el período si bien el EE perdió participación en el producto, a pesar de que se elevó, lo hizo a una tasa inferior a la del Costo de Reproducción Social²⁴ (Sbatella y otros, 2012; Bona, 2018). Bajo este marco la inversión residencial además de presentarse como una alternativa rentable se mostró como una opción confiable luego de una crisis bancaria de magnitud como fue la del 2001.

El estudio de esta perspectiva, en cuanto a las discusiones sobre la apropiación y usos de la renta agraria, cuenta con antecedentes de larga data, entre los que se destaca el trabajo de Teubal (1975). Éste constituye un precedente consistente con los objetivos de la investigación, respecto a la búsqueda de inversiones rentísticas de los terratenientes en la aplicación de la renta agraria.

Sin embargo dado el objetivo planteado se propone indagar sobre los trabajos que avanzan en el estudio de la renta rural y urbana en la posconvertibilidad. En este sentido se identifican los aportes de Guevara (2014), Barenboim (2011), Accursi (2012), y Buraschi (2013; 2017), por un lado, y el de González Maraschio (2018), por otro. El primer autor, si bien se concentra en las transformaciones urbanas de la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), presenta vínculos entre la dinámica urbana y la dinámica agraria. El segundo y tercer autor trabaja en el mismo sentido pero situándose en la ciudad de Rosario. Y en el cuarto caso el investigador caracteriza el proceso de valorización de las propiedades urbanas en Córdoba en relación al modo de acumulación en la provincia. Por último, González Maraschio (2018) analiza la dinámica conflictiva de la renta urbana y la renta agraria en 4 municipios del noroeste de la provincia de Buenos Aires y del oeste de la región metropolitana (Carmen de Areco, San Andrés de Giles, Luján y General Rodríguez).

Sobre el proceso de crecimiento urbano de RMBA en la posconvertibilidad, Guevara (2014) caracteriza las siguientes tendencias: expansión urbana periférica, proliferación de urbanizaciones cerradas, y densificación de barrios residenciales y barrios populares. El autor enfatiza el proceso de expansión de la frontera agropecuaria, el cual hace rentables áreas que antes no lo eran.

Sin embargo más específicamente sobre el excedente en el agro Guevara (2013) afirma que su destino fue explicado en la posconvertibilidad por el incremento de la captación estatal

²³ EE se obtiene como el resultado de la detracción al PBI de la depreciación del capital y el costo de reproducción social (CRS). El EE presenta los siguientes destinos: inversión no productiva (construcción residencial), acumulación de capital y la fuga de capitales (Furtado, 1978).

²⁴ El CRS incorpora salario de trabajadores no calificados, jubilaciones mínimas, y gastos en educación, salud, y subsidios a energía residencial y transporte, netos de los impuestos pagados por los hogares (Sbatella y otros, 2012).

de renta vía retenciones, las cuales financiaron políticas públicas, fuga de capitales y una parte nada despreciable fue direccionada a la construcción residencial.

De este modo el autor afirma:

...otra porción sustancial -pero difícil de cuantificar por inexistencia de estadísticas oficiales disponibles al respecto- fue canalizada hacia el sector de la construcción, especialmente al desarrollo del subsector residencial de alta gama, promoviendo procesos de transformación territorial en diferentes ciudades y centros urbanos del país. La Región Metropolitana de Buenos Aires fue uno de los principales protagonistas de este proceso, sufriendo un intenso proceso de reestructuración territorial que cambió completamente su paisaje urbano (pp.122-123).

Guevara sostiene las ideas vertidas en la cita ya que la participación de la construcción residencial al interior de la IBIF²⁵ es superior en la posconvertibilidad que en la convertibilidad. Asimismo afirma que la falta de alternativas de inversión, ante tasas de interés negativas en el sistema financiero, sería la condición determinante para que la renta agraria se haya canalizado a la inversión residencial (Guevara, 2014).

El marco teórico construido por Guevara (2014) para fundamentar el vínculo entre la renta agraria y la reestructuración territorial de las ciudades, será retomado por el resto de los autores mencionados. El mismo se constituye sobre la lógica de ajuste temporal propuesta por Harvey (2007) basada en la reestructuración territorial como una de las principales formas de absorción de excedente económico. En esta línea Guevara (2014) afirma: *“...se pone de manifiesto la importancia del sector de la construcción en el régimen de acumulación, como mecanismo de ajuste espacio-temporal capaz de absorber los excedentes de capital y trabajo generados”* (p.117). Así, concluye que la dimensión de la construcción urbana se encuentra más ligada a una función sistémica de ajuste espacio temporal que a satisfacer necesidades populares (Guevara, 2014).

En el mismo sentido que Guevara (2013), Barenboim (2011) y Accursi (2012) para el caso de estudio de la ciudad de Rosario y su periferia, sostiene la existencia de un vínculo entre los excedentes agrarios y la dinámica inmobiliaria. Particularmente esta última se refiere al proceso iniciado en los primeros años de la posconvertibilidad en relación a la densificación vertical intensiva fruto de las inversiones motorizadas por el excedente de capital agropecuario. Incluso Accursi (2012) realiza un estudio empírico evaluando los coeficientes de correlación entre el precio FOB de la soja y la superficie cubierta autorizada para cinco nodos regionales de la provincia de Santa Fe.

Por su parte Buraschi (2017) pone en diálogo los conceptos de competitividad territorial²⁶, como expresión del atributo central de las regiones productivas del agronegocio, y la renta del suelo urbano en las zonas pericentrales de la ciudad de Córdoba, para el período de la posconvertibilidad. De su estudio se destacan tres elementos relevantes: la concentración del incremento de precio de los inmuebles entre los años 2003-2008; un retroceso en el poder adquisitivo de los salarios en relación a los precios de las viviendas; y una

²⁵ Inversión Bruta Interna Fija.

²⁶ Esta categoría fue elaborada por la corriente de la geografía crítica brasilera en el marco del estudio del agronegocio. Para ver más consultar Castillo y otros (2016).

profundización de lo acontecido en la década del '90. También el autor plantea como causal última del incremento del precio de las propiedades las expectativas de crecimiento de la renta a futuro. De su análisis se desprende la categoría de ciudad competitiva en tanto aquella que logra acumular excedentes y proyectar renta a futuro, para aportar a la competitividad territorial impulsada por el agronegocio.

El último de los trabajos mencionados, González Maraschio (2018), aporta una visión diferente, ya que incorpora el conflicto y la disputa por los usos del suelo (urbana vs. rural), sobre el impulso de la renta urbana y agraria, respectivamente. La autora selecciona un conjunto de localidades en donde identifica tensiones en la expansión de la frontera urbana, en las cuales aplica la noción de interfase urbana rural la cual expresa inestabilidad en la dinámica territorial. Bajo su análisis, en los municipios seleccionados, se expresa un conflicto entre el agronegocio y el negocio inmobiliario.

Si bien esta situación se refiere a un caso particular de vínculo entre las rentas urbana y agraria, resulta ineludible mencionarla ya que da cuenta de una caracterización opuesta a la hipótesis aquí planteada. En otras palabras, el estudio de González Maraschio (2018) implica un vínculo competitivo del suelo motivado por las rentas bajo estudio, y no una lógica de retroalimentación de las mismas.

En síntesis, si bien los aportes presentados en la sección constituyen antecedentes válidos no logran un abordaje integral del vínculo entre la renta agraria y renta urbana. Cabe aclarar que el problema persistente de la falta de datos, en particular de los registros de la propiedad, limita la sistematización de información. Sin embargo la problematización planteada sobre la base del crecimiento de los precios internacionales de los principales productos agropecuarios, los procesos territoriales desarrollados en la Región Metropolitana de Buenos Aires y las provincias de Córdoba y Santa Fe constituyen casos de especial interés, como también los aportes teóricos ligados a dichos análisis. En consecuencia se presenta un espacio vacante para ordenar indicios y establecer estimaciones concretas para el caso de la provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

2. Caracterización del agro pampeano, conflicto agrario y nueva estimación de renta agraria en la posconvertibilidad

“Se repite el modelo de siempre en el campo, donde la SRA -la vieja oligarquía terrateniente- se opone a cualquier control por parte del Estado de su tasa de ganancia lograda a costa del esfuerzo de toda la nación y en particular, mediante el monopolio absoluto de la renta agraria por su dominio total sobre las tierras existentes en la nación”.

MOCASE-Vía Campesina, 2008

“La magnitud que alcanzó el conflicto agropecuario ha sobrepasado lo que sería un simple reclamo sectorial: se puede considerar como una crisis nacional. Y toda crisis o conflicto de esta índole lleva consigo grandes cambios en la actitud de todos los actores sociales, tanto en los roles de entidades, que ya hemos analizados, como en las posturas de las sociedades o la de cada uno en particular. Resumiendo en una frase sintética «hubo un antes y un después»”.

CARBAP, 2008

2.1. Introducción

El estudio de la evolución del agro pampeano se presenta como un tema de gran interés para la economía política argentina, dadas las características diferenciales que presenta, constituyéndose así como un sector relevante de acumulación por parte de una de las fracciones del capital más dinámicas. Su inserción estructural en el sistema económico nacional condiciona los precios relativos del mercado interno, la capacidad de compra de alimentos de los salarios, y el comportamiento de las exportaciones, logrando operar sobre la restricción externa, y en definitiva interviniendo sobre el patrón de acumulación y sus disputas (Arceo, 2003).

De la caracterización del agro pampeano se desprenden múltiples discusiones, ya sean sus formas de propiedad, el carácter de las fracciones de capital dominantes, la participación de sus producciones, la reconfiguración productiva de las últimas tres décadas, la política fiscal nacional y provincial, los cambios en el empleo rural, y la generación de valor agregado en los productos primarios, etc. Sin embargo aquí se enfatiza el análisis de la renta agraria en tanto expresión concreta e integradora de las discusiones. La misma permite cuantificar las ganancias extraordinarias de los propietarios terratenientes, comprender los cambios entre volúmenes de producción y develar los intereses económico-políticos de la oligarquía diversificada ante las tensiones generadas por las políticas públicas (Basualdo, 2010b; 2008; Basualdo y Arceo, 2009). Esta fracción del capital presenta una conformación directamente vinculada a los sectores diversificados de la burguesía agraria, en tanto sectores más dinámicos de la rama, con un largo recorrido histórico y una inserción consolidada en las ramas industriales más competitivas. Cabe destacar que Basualdo (2006) enfatiza la relevancia política de la oligarquía diversificada en las disputas por el control del aparato estatal y la determinación del patrón de acumulación a lo largo de la historia argentina.

De este modo desde una perspectiva histórica se destacan las discusiones, caracterizaciones e hipótesis sobre la renta agraria, determinando las condiciones de acumulación económica desde la consolidación del estado nacional (1880) hacia el presente (Rodríguez, 2018).

Autores como Arceo (2003), Flichman (1977), Iñigo Carrera (2008) y Sábato (1988), realizan aportes relevantes al estudio del tema en el marco del desarrollo agropecuario, la expansión de la frontera agrícola, la inserción en el comercio mundial y la conformación de la clase terrateniente. También desde el campo de las ciencias políticas Laclau (1969) (citado en Rodríguez, 2018) le otorga un rol esencial a la renta agraria en la definición de la Argentina como una economía dependiente. Según este último la expansión de la renta agraria habría sustituido la dinámica de acumulación de capital en nuestro país.

A lo largo de dicho recorrido histórico las discusiones políticas y académicas se enmarcaron bajo diferentes patrones de acumulación del capital, primero el modelo agroexportador, con un carácter fundacional, luego el modelo de industrialización por sustitución de importaciones (ISI), y a partir del último golpe cívico militar bajo un régimen de valorización financiera. En el período de industrialización sustitutiva, entre 1930 y 1976, la Argentina consolidó una dinámica de crecimiento marcada por repetidas crisis en su balanza de pagos, enlazando así el desempeño de las exportaciones agropecuarias y la disponibilidad de divisas para la demanda de la naciente industria, con sucesivas tensiones políticas sobre el tipo de cambio. El análisis de este comportamiento fue analizado y sistematizado por Braun (1970), Diamand (1972) y Braun y Joy (1981), destacando los condicionamientos de la estructura productiva desequilibrada de la economía argentina, en la cual los altos niveles de productividad del agro resultan centrales.

La violenta ruptura de la ISI hacia fines de los 70 quebró el sendero de industrialización resolviendo la contradicción entre el capital y el trabajo, alterando la correspondencia entre las fracciones de clase y su desarrollo político, y en consecuencia la orientación de las políticas públicas de las décadas previas (Portantiero, 1973; O'Donnell, 1977). Como resultado de este quiebre la fracción diversificada de la burguesía agraria, inició un proceso de transformación convergente con cambios en el sistema político nacional y avances tecnológicos a nivel mundial.

Sobre esta caracterización corresponde mencionar el impulso que han presentado las investigaciones académicas sobre el desarrollo agropecuario argentino en los últimos 12 años, en el marco de las discusiones políticas en relación al conflicto agrario del año 2008²⁷. En un sentido similar se presentan debates en el ámbito provincial en torno al impuesto inmobiliario rural, destacándose el intento de reforma del año 2009²⁸, siendo revertidos los cambios aprobados en el Congreso Provincial como consecuencia de los reclamos de los productores agropecuarios. Resulta de interés ahondar en estas discusiones para abordar las tensiones presentes en la generación de la renta agraria y la disputa por su apropiación en la posconvertibilidad.

Como se mencionara en la introducción, el objetivo de la investigación es realizar un aporte original a los debates planteados, centrándose en el análisis de la renta agraria de la provincia de Buenos Aires para el período seleccionado de la posconvertibilidad (2003-2015). El distrito elegido alcanza la mayor relevancia económica y política entre todas las jurisdicciones de la Argentina. La provincia explica el 34,9% del stock bovino, el 53,2% de la

²⁷ Para ver más se sugiere Grimaldi (2018).

²⁸ Aplicación del revalúo estimado en el año 2005. Incremento promedio del impuesto del 30%, con una distribución mayor de los incrementos en la zona noroeste de la provincia.

producción de girasol, el 32,9% de soja, el 26,2% de maíz, el 89,5% de cebada, y el 50% del trigo (Ministerio de Hacienda, 2018a; 2018b, 2019a, 2019b). Asimismo su elevada participación en la cadena agroganadera, redundó en un aporte significativo en el complejo agroexportador, del orden del 54,7% de la carne bovina, el 17,6% en el aceite de soja, el 36,8% en los porotos de soja, y 13,2% en la harina y pellets de soja, entre otros.

Ahora bien, sobre su caracterización productiva, se incorpora un desarrollo desigual al interior de la provincia marcado por heterogeneidades económicas y geográficas. Desde una perspectiva histórica la provincia de Buenos Aires ha sido atravesada y condicionada por el proceso de sojización, tecnologización y concentración de la producción agropecuaria (Trigo, 2016). Este proceso ha definido una dinámica particular de acuerdo a las regiones o zonas bajo análisis, alterando de este modo las velocidades de crecimiento económico y la estructuración de las cadenas productivas agroganaderas.

No obstante a nivel agregado el comportamiento del agro bonaerense ha mostrado un crecimiento sustantivo a lo largo de la posconvertibilidad, conformando así una parte relevante del excedente económico de la economía argentina. De este modo la acumulación de renta agraria como parte de dicho excedente, su evolución y aplicación final constituyen aspectos centrales del período bajo análisis.

Por último, corresponde aclarar que si bien la renta agraria también incorpora otras producciones, como por ejemplo la ganadera, dada la disponibilidad de datos y los tiempos de procesamiento, se optó por estimar la renta agraria apropiada por los terratenientes sólo con los cultivos señalados.

2.2. El agro bonaerense en la posconvertibilidad

La violenta salida de la crisis del 2001 se resolvió mediante una maxidevaluación y una estrepitosa caída del producto en el año 2002, del orden del 9,3%²⁹. Así se definió la disputa entre las fracciones del capital que propiciaban la dolarización de la economía y aquellas que impulsaban la devaluación de la moneda. Estas últimas fracciones, representadas por la *oligarquía diversificada*, se vieron beneficiadas por la valorización de los fondos fugados en últimos años de la convertibilidad, como también por su inserción en producciones exportables (Basualdo, 2010).

En consecuencia, ante un derrumbe del producto de la magnitud mencionada la disminución de valor agregado bruto de la agricultura, ganadería, caza y silvicultura fue del 1,7%³⁰ para el año 2002. Por su parte a nivel provincial, para el mismo período, la caída del PBG fue de 10,0% respecto al año anterior, mientras que el retroceso para las actividades señaladas alcanzó el 4,9%³¹.

Sin embargo, en los años de mayor dinamismo macroeconómico comprendidos entre el 2003 y 2007, denominado *etapa rosa* por el Centro de Estudios para el Desarrollo Argentino (CENDA, 2010), los motores de crecimiento y las principales políticas económicas, marcaron el comportamiento del agro, dándole una impronta particular a la posconvertibilidad. Desde

²⁹ PBI a precios de productor base 2004, INDEC.

³⁰ Ídem anterior.

³¹ En el PBG de la provincia de Buenos Aires los cultivos agrícolas explican en promedio el 66,5% de la categoría agricultura, ganadería, caza y silvicultura.

la visión que sostiene la existencia de cambios relevantes en la estructura económica (CENDA, 2010; Panigo y Chena, 2011) los pilares del período fueron construidos, bajo un contexto internacional favorable, sobre los siguientes factores:

1. Una política cambiaria de tipo de cambio competitivo para proteger a la industria y valorizar las exportaciones agrarias. Ésta garantizó un tipo de cambio alto, en contraposición a un peso sobrevaluado en la convertibilidad.
2. La elevada capacidad ociosa y los bajos salarios en los años inmediatos a la crisis del 2001, determinando una alta elasticidad empleo producto.
3. La profundización del esquema de retenciones. La cual evitó la apreciación cambiaria, desacopló los precios internacionales de los locales y captó parte de la renta agraria.

Sobre estos pilares se desarrollaron los años de mayor crecimiento de la posconvertibilidad (2003-2007), registrando una tasa anual acumulativa récord del 8,3%. Asimismo, las tasas de crecimiento (acumuladas) fueron del 6,1% para la agricultura, caza y silvicultura, y del 5,5% para la construcción a nivel nacional.

Cabe subrayar que hacia 2007 se profundizó el esquema de retenciones³² como herramienta de apropiación de la renta agraria, consolidando un régimen de tipo de cambio múltiple a la Diamand (Panigo y Chena, 2011).

Luego, hacia el 2008, bajo el marco de la crisis internacional, los problemas estructurales de la economía argentina se profundizaron. En particular el estrangulamiento externo, la fuga de capitales, y la puja distributiva, expresándose en un menor ritmo de crecimiento, una aceleración de la inflación³³ y consecuentemente en la apreciación real del tipo de cambio y el desgaste de las ganancias extraordinarias (Schorr y Wainer, 2014). Justamente, conflicto agrario mediante³⁴, el bloque social en el poder comenzó a tensionarse.

Ahora bien, bajo la perspectiva de caracterizar la dimensión, el comportamiento y la evolución del agro bonaerense, se presenta el análisis de las siguientes variables: producción, precios, superficie cultivada, rendimiento, valor bruto de producción y estructura de las explotaciones agropecuarias.

³² El incremento de las retenciones funcionaba como una herramienta útil para sostener el tipo de cambio competitivo, y a su vez garantizar superávit fiscal con el cual intervenir en el mercado cambiario, como también asegurar mejor a los sociales a través de las políticas redistributivas implementadas (CENDA, 2010).

³³ Se debe mencionar que a diferencia de otros períodos históricos en estos años parte de la inflación es explicada por la aceleración internacional del precio de los alimentos (Santarcángelo, 2010; CENDA, 2010).

³⁴ El conflicto entre el agro pampeano y el gobierno por el régimen (progresivo) de retenciones móviles fue un parte aguas al abrir la disputa por el patrón de acumulación y a su vez reordenar las alianzas sociales en tensión. Las características, la intensidad y duración del conflicto ordenaron la coalición opositora bajo las intenciones del agro pampeano de subordinar al resto de las clases y fracciones de clase a su propio proceso de acumulación (Basualdo y Arceo, 2009). Por su parte la coalición oficialista, mediante las definiciones políticas asumidas a lo largo y luego del conflicto, marcó un punto de inflexión al impulsar un proceso político de radicalización, en el cual la confrontación se presentó como una estrategia central (Varesi, 2011).

Cuadro 2-I. Participación de trigo, soja, maíz y girasol en la producción nacional (en millones de toneladas y porcentajes), 2003-2015.

Período (año de venta)	Producción Trigo			Producción Maíz			Producción Soja			Producción Girasol		
	Nac.	Bs. As.	%	Nac.	Bs. As.	%	Nac.	Bs. As.	%	Nac.	Bs. As.	%
2003	12,3	6,8	55,5%	15,0	4,3	28,4%	34,7	7,1	20,6%	3,7	1,6	43,6%
2004	14,6	9,0	62,0%	14,8	5,0	33,7%	31,6	7,9	24,9%	3,2	1,6	51,8%
2005	15,9	9,8	61,7%	20,5	6,3	30,6%	38,3	10,0	26,1%	3,7	2,1	58,0%
2006	12,6	7,5	59,2%	14,4	4,3	29,8%	40,5	10,5	26,0%	3,8	1,9	50,6%
2007	14,5	9,0	62,0%	21,8	6,1	28,0%	47,5	11,7	24,5%	3,5	1,7	47,9%
2008	16,4	7,7	46,9%	22,0	7,1	32,1%	46,2	12,2	26,5%	4,7	2,4	51,8%
2009	8,4	5,5	65,8%	13,1	3,6	27,6%	31,0	6,7	21,8%	2,5	1,4	57,2%
2010	9,0	5,8	64,2%	22,7	8,1	35,9%	52,7	17,1	32,4%	2,2	1,5	68,3%
2011	15,9	9,2	58,2%	23,8	8,5	35,8%	48,9	15,5	31,6%	3,7	2,2	60,5%
2012	14,5	8,5	58,9%	21,2	7,6	36,0%	40,1	15,4	38,4%	3,3	1,8	53,8%
2013	8,0	3,7	45,7%	32,1	9,8	30,5%	49,3	17,8	36,1%	3,1	1,5	49,9%
2014	9,2	5,6	61,1%	33,1	7,2	21,7%	53,4	17,1	32,1%	2,1	1,2	56,3%
2015	13,9	6,5	46,4%	33,8	8,9	26,3%	61,4	19,6	32,0%	3,2	2,0	62,3%
TAA 2003/2015	1,0%	-0,5%	-	7,0%	6,3%	-	4,9%	8,4%	-	-1,3%	1,6%	-
TAA 2003/2008	5,9%	2,3%	-	8,0%	10,6%	-	5,9%	11,4%	-	4,6%	8,3%	-
TAA 2010/2015	9,1%	2,2%	-	8,3%	1,8%	-	3,1%	2,9%	-	7,3%	5,3%	-

Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Agroindustria nacional.

El cuadro N°2.I muestra el extraordinario crecimiento de la soja en la provincia (tasa anual acumulativa –TAA- de 8,4%, 2003/2015), un aumento relevante en el maíz (6,3%), el estancamiento de la producción de girasol (1,6%) y la caída tendencial en trigo (-0,5%). En el caso del girasol, aunque en una situación de caída, la dinámica fue superior a la de la producción nacional para el período seleccionado. Por su parte el maíz bonaerense indica una intensa suba en su producción, superior al nacional, para el período 2003/2008, desacelerándose luego en los años 2010/2015, quedando muy por detrás de la evolución de la producción agregada del país.

Cabe aclarar que para el análisis se conformaron dos subperíodos, el primero comprende los años 2003/2008 y el segundo 2010/2015, dejando por fuera el año 2009 dado su carácter excepcional tanto por el impacto de la crisis internacional como la sequía registrada³⁵.

Resulta de interés indagar sobre los factores explicativos de la situación identificada. En primer lugar, se verificaron incrementos muy importantes en los precios, los cuales alcanzaron a todos los productores agropecuarios, y en definitiva conformaron una motivación al incremento de la producción. Más aún las mejoras en los precios fueron acompañadas por incrementos en la productividad o rinde por hectárea. Sin embargo resta estudiar el impacto de la devaluación del año 2002 en los costos, elemento que será analizado en el proceso de estimación de la renta.

³⁵ La misma es considerada la peor sequía sufrida en el agro argentino desde la década del 70. Redujo sustancialmente la producción al derrumbar los rindes por hectárea (Ravelo, Zanvetor y Boletta, 2014).

Cuadro 2-II. Precios FOB (dólares por tonelada), campañas 2002/03-2014/15.

Período (año de venta)	Producción Trigo	Producción Maíz	Producción Soja	Producción Girasol
	Promedio FOB (U\$/tn)	Promedio FOB (U\$/tn)	Promedio FOB (U\$/tn)	Promedio FOB (U\$/tn)
2003	156,6	98,2	214,5	233,3
2004	165,0	117,3	331,7	271,5
2005	117,3	83,0	221,1	242,5
2006	134,5	107,8	221,3	227,5
2007	188,3	159,8	275,0	270,0
2008	315,5	218,7	543,5	565,0
2009	243,0	164,8	382,7	300,0
2010	225,8	159,0	350,7	380,0
2011	297,3	306,5	529,3	655,0
2012	237,3	262,5	537,0	510,0
2013	346,8	263,0	523,0	620,0
2014	339,5	222,3	516,3	440,0
2015	249,8	171,5	376,7	390,0
TAA 2003/2015	4,0%	4,8%	4,8%	4,4%
TAA 2003/2008	15,0%	17,4%	20,4%	19,4%
TAA 2010/2015	15,9%	12,7%	16,2%	11,1%

Fuente: elaboración propia en base al Márgenes Agropecuarios.

El cuadro N°2.II sintetiza la evolución de los principales precios de referencia FOB (free on board). Para evaluar su comportamiento, al igual que en el cuadro anterior, se ha recortado el período en dos tramos delimitados por el año de mayor impacto de la crisis internacional y la sequía (2009). De este modo si bien se estiman TAA moderadas para todo el período 2003/2015, una vez despejado el año 2009, se observan un acelerado crecimiento de los precios FOB para el período 2003/2008 como también para el lapso 2010/2015, destacándose la soja y el girasol por sus niveles y velocidades en los incrementos. El precio FOB, entre el 2003/2008, elevó su valor en dólares a una TAA del 15,0% para el trigo, un 17,4% para el maíz, un 20,4% para la soja, y un 19,4% para el girasol.

No obstante se debe mencionar la gran heterogeneidad en las tendencias, registrándose años de fuertes caídas y años de incrementos en los precios. En particular para el período destacado 2003/2008 se observan saltos relevantes de los precios en el año 2004 y en el año 2008, siendo este último el momento previo a la crisis internacional.

Trasciende los alcances de la presente investigación develar las participaciones y el funcionamiento de factores explicativos de la dinámica internacional de los precios agropecuarios, como también de los equilibrios de largo plazo. A modo indicativo se debe mencionar el particular proceso de financialización de los productos agropecuarios impulsado por la colocación de excedentes monetarios, bajo un esquema especulativo, en un contexto de disminución de la tasa de interés de referencia internacional (Wray, 2008). Asimismo, esta situación se combinó con el incremento de la demanda de productos agropecuarios por parte de China y Asia como consecuencia de su acelerado ciclo de crecimiento, y también con la viabilidad tecnológica y el desarrollo los biocombustibles

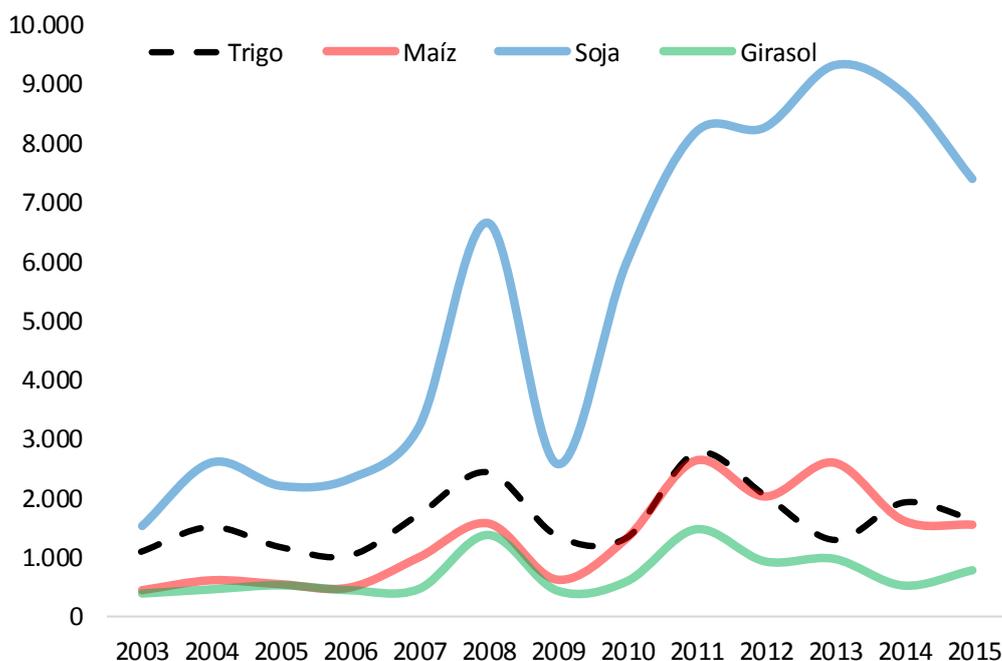
(Bastourre y otros, 2010; Páez, 2016). Por lo tanto, se armonizaron factores claramente alcistas en los precios, y a su vez desestabilizadores, como es la financiarización del agro, dando lugar a comportamientos difíciles de predecir.

El proceso descrito en los cultivos tradicionales implicó un desplazamiento de los productos alternativos, como las hortalizas, el sorgo, el alpiste y la avena, entre otros. Pero las consecuencias más profundas se presentaron en el desplazamiento de la actividad ganadera, con efectos directos sobre el empleo, el incremento de sistema intensivos mediante corrales de engorde (feed lot), aportando a la transformación del mapa agrario bonaerense (Bona, 2020b; Páez, 2016; Vértiz, 2015).

Ante este proceso las políticas públicas, si bien lograron contener parcialmente los precios para el mercado interno, resultaron ineficaces³⁶ para revertir el retroceso de los cultivos alternativos y la concentración y extranjerización de la actividad ganadera (Bona, 2020b; Ghezán y otros, 2011). De este modo la combinación de la política de retenciones y las limitaciones para impulsar la actividad ganadera, habilitaron condiciones favorables para el crecimiento de los cuatro cultivos bajo análisis, y en particular de la soja.

En cuanto al valor bruto de producción de los cuatro cultivos se presenta el gráfico N° 2.I, aportando una dimensión de la brecha creciente entre la soja y los tres cultivos restantes, como así también los momentos de auge y crisis. De manera consistente con la caracterización realizada sobre la producción y los precios, se exhibe un acelerado crecimiento entre los años 2003 y 2008, y en el período 2010/2014, luego de la crisis del 2009. Cabe mencionar que los saltos de esta variable corresponden predominante a los movimientos en los precios, y en menor medida a los cambios en los niveles de producción.

Gráfico 2-I. Valor bruto de producción de girasol, maíz, trigo y soja (en millones de dólares), provincia de Buenos Aires, campañas 2002/03-2014/15.



Fuente: elaboración propia en base al Márgenes Agropecuarios y Ministerio de Agroindustria nacional.

³⁶ Sobre este punto corresponde mencionar la relevancia de la cuota Hilton, distribuida en aquellos años por la Oficina Nacional de Control Comercial Agropecuario (ONCCA).

Detrás del crecimiento de valor bruto de producción, impulsado por la variación de precio antes mencionada, se ordenan las variaciones en las superficies sembradas y el constante avance de los incrementos de productividad. Para alcanzar un mayor grado de entendimiento de estas tendencias se analizan los cambios en base a una propuesta de regionalización de la provincia de Buenos Aires.

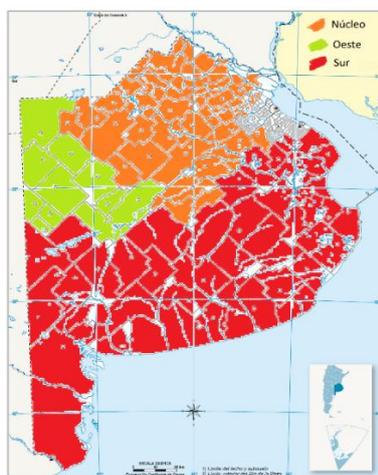
Se registran antecedentes de interés respecto a la discusiones, propuestas y criterios de regionalización de la provincia de Buenos Aires, donde se plantean dificultades y contradicciones al incorporar dimensiones económicas, políticas y administrativas (Arrabal, Fredini y Tauber, 2008). Se destaca también la propuesta realizada por el gobierno de la provincia de Buenos Aires (Dirección Provincial de Programas de Desarrollo, 2013), allí se establece una división particular como instrumento de disminución de desequilibrios geográficos, incremento de la efectividad de la políticas públicas y aseguramiento de la gobernabilidad. En dicha propuesta se establece, excluyendo el RMBA, las siguientes regiones: sudoeste, sureste, marítimo, este, centro sur, centro norte, noreste y norte.

Bajo el objetivo de ordenar el análisis del agro bonaerense en la posconvertibilidad a continuación de despliega una propuesta de regionalización, y un breve estudio del comportamiento de los cultivos seleccionada en cada caso.

Propuesta de regionalización e insumos seleccionados

Para la presente investigación se ha decidido estructurar la provincia en zonas de acuerdo a su distribución productiva y su estructura de costos. Dada la limitación respecto a la fuente de datos, los cuales se obtuvieron de la revista *Márgenes Agropecuarios*³⁷, se utilizó como base su clasificación. La misma presenta 5 categorías: zona norte (54 localidades), zona oeste (11), zona sudeste (15), zona sudoeste (15) y zona este (16). Para su análisis la regionalización se redefinió de la siguiente forma (en base a su especialización, aporte relativo y niveles de productividad): la zona norte se renombró como zona núcleo (naranja, Mapa2.1); la zona sudeste, sudoeste y este se unificaron en zona sur (rojo); las zonas oeste (verde) se mantuvo sin modificaciones.

Mapa 2-I. Zonas productivas de la provincia de Buenos Aires



Fuente: elaboración propia en base a *Márgenes Agropecuarios*.

³⁷ Disponible en el Anexo I.

Cuadro 2-III. Superficie sembrada de maíz, trigo, soja y girasol (en millones de hectáreas), provincia de Buenos Aires, campañas 2002/03-2014/15.

Año	Zona Núcleo				Zona Sur				Zona Oeste				Totales			
	Soja	Maíz	Trigo	Gir.	Soja	Maíz	Trigo	Gir.	Soja	Maíz	Trigo	Gir.	Soja	Maíz	Trigo	Gir.
2003	1,3	0,2	0,2	0,0	1,3	0,4	2,8	0,9	0,6	0,2	0,2	0,1	3,2	0,8	3,2	1,0
2004	1,4	0,3	0,3	0,0	1,3	0,4	2,9	1,0	0,6	0,2	0,2	0,1	3,3	0,9	3,3	1,1
2005	1,5	0,2	0,2	0,0	1,5	0,4	2,5	1,0	0,7	0,2	0,2	0,1	3,7	0,8	2,9	1,1
2006	1,5	0,3	0,3	0,0	1,7	0,4	2,4	1,0	0,8	0,2	0,2	0,1	4,1	0,9	3,0	1,2
2007	1,6	0,3	0,4	0,0	1,7	0,5	2,3	1,2	0,9	0,3	0,2	0,2	4,2	1,1	2,9	1,4
2008	1,9	0,3	0,3	0,0	2,1	0,4	2,1	0,8	1,4	0,3	0,2	0,1	5,4	1,0	2,7	0,9
2009	1,7	0,3	0,3	0,0	2,3	0,5	1,8	0,7	1,3	0,4	0,1	0,2	5,3	1,1	2,2	0,9
2010	1,9	0,3	0,3	0,0	2,7	0,6	1,9	0,7	1,3	0,5	0,2	0,2	5,9	1,4	2,3	1,0
2011	1,9	0,3	0,3	0,0	2,8	0,7	1,8	0,7	1,3	0,6	0,2	0,2	6,0	1,6	2,3	1,0
2012	1,9	0,3	0,2	0,0	3,8	0,8	1,0	0,6	1,1	0,4	0,1	0,1	6,7	1,6	1,2	0,7
2013	2,0	0,3	0,2	0,0	3,4	0,8	1,3	0,5	1,3	0,4	0,1	0,1	6,7	1,5	1,6	0,7
2014	1,8	0,3	0,2	0,0	3,4	0,8	1,7	0,7	1,3	0,4	0,3	0,2	6,6	1,6	2,2	0,8
2015	1,9	0,3	0,2	0,0	3,5	1,0	1,1	0,6	1,4	0,5	0,2	0,1	6,7	1,8	1,5	0,7
TAA 03/15	2,8%	3,2%	0,3%	-4,4%	8,9%	8,2%	-7,4%	-3,1%	7,0%	8,0%	0,1%	3,8%	6,4%	7,0%	-6,0%	-2,2%
TAA 03/08	7,7%	4,4%	5,6%	12,6%	10,7%	2,0%	-5,2%	-2,4%	18,3%	11,2%	5,8%	9,1%	11,2%	5,1%	-3,5%	-0,8%
TAA 10/15	0,3%	-3,2%	2,4%	23,4%	-5,1%	-9,4%	11,4%	3,1%	-0,5%	3,3%	-2,9%	10,6%	-2,5%	-4,3%	8,7%	5,1%

Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Agroindustria nacional.

El cuadro N°2.III presenta la distribución de los campos productivos destinados a cada uno de los cuatro cultivos en millones de hectáreas. La distribución de las hectáreas sembradas entre zonas permanece relativamente estable próxima a una participación promedio del 59,0% de la zona sur, 23,2% para la zona núcleo y un 17,8% para zona oeste. Asimismo, en cuanto al total de hectáreas cultivadas se observa un primer período (2003/08) de elevado crecimiento y un segundo (2010/15) de estancamiento.

Por su parte las tendencias en los cultivos indican un crecimiento significativo de la soja en las zonas núcleo, sur y oeste, en esta última con mayor intensidad. El cuadro presenta las TAA, entre las cuales se destacan los valores que toma la soja para el período 2003/2008, tanto en términos agregados (11,2%), como para cada una de las zonas (7,7%, 10,7% y 18,3%). En el mismo sentido se comporta el maíz, aunque creciendo sobre niveles menores. Luego, el trigo y el girasol registran descensos sustantivos, en particular en la zona sur, siendo más que compensados por el incremento de hectáreas destinadas a la soja.

De este modo, como se mencionara, el proceso descrito ha implicado no sólo un avance del maíz y la soja sobre el trigo y el girasol sino también sobre otras producciones, en especial la producción de ganado vacuno (afectando la faena de carne y la cadena láctea)³⁸³⁹. También se registra un factor causal del incremento de la soja la expansión del

³⁸ De acuerdo a información aportada por Páez (2016) en el período 2003/2008 el avance de la soja implicó el desplazamiento de otros productos en el Noroeste de la provincia de Buenos Aires (General Villegas, Trenque Lauquen, Rivadavia, Pehuajó y Leandro N. Alem).

³⁹ Según datos publicados por el Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA) la cantidad de bovinos vacunados contra la aftosa en la primera campaña del 2003 fue de 21 millones de unidades para la provincia, mientras que en el 2015 descendió a 9,8 millones (-52,6%).

doble cultivo (trigo-soja), producto de simplificaciones aportadas por los nuevos paquetes tecnológicos (Páez, 2016).

Sin dudas los movimientos analizados en las superficies cultivadas responden a decisiones predominantemente económicas construidas en base a criterios de rentabilidad. Las mismas obedecen a un conjunto de variables que afectan tanto a la estructura de ingresos como de costos. Ahora, como se detallara anteriormente, los precios de los cultivos registraron incrementos significativos para el período (Pierri, 2016; 2017), sin embargo las condiciones de cada una de las regiones para montarse sobre dicho fenómeno se vieron afectadas por dos variables centrales en el cálculo de beneficio: los costos de transporte y la productividad de la tierra. Sobre la primera de ellas se avanzará en la siguiente sección, al presentarse la estimación de la renta agraria, mientras que para el análisis introductorio de la evolución de la productividad se exhibe a continuación un cuadro resumen.

Cuadro 2-IV. Rendimiento de maíz, trigo, soja y girasol (en toneladas), provincia de Buenos Aires, campañas 2002/03-2014/15.

Año	Zona Núcleo				Zona Sur				Zona Oeste			
	Soja	Maíz	Trigo	Gir.	Soja	Maíz	Trigo	Gir.	Soja	Maíz	Trigo	Gir.
2003	3,2	8,0	3,2	2,1	2,2	5,6	3,1	1,8	2,5	6,4	2,7	2,0
2004	3,0	8,3	3,4	2,2	2,1	6,3	3,3	1,9	2,2	6,9	3,0	1,9
2005	3,3	8,7	3,7	2,4	2,5	6,6	3,2	2,0	3,1	7,9	3,3	2,5
2006	3,3	7,0	3,9	2,2	2,4	6,1	3,5	2,0	2,7	6,3	3,4	2,3
2007	3,5	9,5	4,3	2,2	2,5	6,8	2,8	1,8	2,5	7,7	3,3	2,2
2008	3,5	8,1	2,6	2,7	2,3	6,0	2,6	2,2	2,8	6,9	2,7	2,4
2009	1,5	5,2	4,2	2,0	1,1	4,0	3,3	1,6	1,3	4,2	2,4	2,3
2010	3,6	10,5	4,7	2,3	2,6	7,2	4,2	1,9	2,8	7,7	3,8	2,0
2011	3,5	7,3	4,5	2,7	2,3	6,4	4,1	2,4	2,1	6,2	3,5	2,5
2012	2,9	5,7	3,1	1,9	2,2	5,7	3,1	2,0	2,9	6,8	2,6	2,0
2013	3,4	9,2	4,0	2,5	2,4	7,2	3,9	2,2	2,8	7,7	3,3	2,5
2014	3,6	8,8	3,8	2,7	2,2	6,1	3,3	1,9	2,4	5,8	3,1	2,1
2015	4,2	10,0	4,1	2,7	2,7	7,0	3,4	2,3	2,6	6,9	3,3	2,6
TAA 03/15	2,2%	1,9%	2,2%	2,1%	1,6%	1,9%	0,6%	2,1%	0,4%	0,6%	1,5%	2,0%
Var.% 03/15	29,5%	25,6%	29,6%	28,5%	21,6%	25,4%	7,0%	27,8%	5,5%	7,5%	20,0%	27,2%
Promedio	3,3	8,2	3,8	2,4	2,3	6,2	3,4	2,0	2,5	6,7	3,1	2,3

Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Agroindustria nacional.

La zona núcleo, justamente definida así por la variable en cuestión, registra los niveles más elevados productividad de la tierra, para cada uno de los cultivos: 3,3 toneladas en promedio para la soja; 8,2 para al maíz; 3,8 para el trigo; y 2,4 para el girasol. De todas maneras, se observa un crecimiento general en los rendimientos para el período. Para el caso de la soja, la productividad se elevó un 29,5% en la zona núcleo, un 21,6% en la zona sur, y un 5,5% en la zona oeste entre los años 2003 y 2015. No obstante se debe considerar que se trata de promedio simples, sin ninguna exclusión al interior de cada zona.

El fenómeno identificado responde a un proceso de consolidación de los avances tecnológicos implementados en la producción agraria, impulsados por la renta, y vehiculizados por las nuevas formas de organización y gestión de los procesos productivos.

En primer lugar, se hace referencia a la generalización de la siembra directa, la utilización de semillas transgénicas combinadas con el uso agroquímicos (herbicidas, fertilizantes e inoculantes), el desarrollo nuevas formas de almacenamiento (como las silo bolsas), y la implementación de tecnologías de la información y el avance de la maquinarias agrícolas (León, 2016; Hanickel en Bisang y Pierri, 2017). En segundo lugar se destaca el proceso de especialización en cada una de las etapas productivas, expresándose en su tercerización mediante contratistas (para la fumigación, siembra y cosecha), la obtención de economías de escala como consecuencia del incremento del tamaño de las explotaciones, y el crecimiento de los fideicomisos financieros aplicados a la producción agropecuaria (Muzlera & Hernández, 2016; Caligaris, 2015; Basualdo, 2010; Arceo, 2011).

El fenómeno de incremento de la productividad por hectárea para cada uno de los cultivos, se encuentra íntimamente ligado al aumento del tamaño de las explotaciones motivado por las economías de escala internas y externas⁴⁰ (Hanickel en Bisang y Pierri, 2017). No obstante dicha tendencia constituye una continuidad de lo acontecido en la década del '90, destacándose sus efectos sobre la concentración de las tierras, en favor de las fracciones terratenientes (Basualdo, 2010b). En otras palabras las ventajas de incrementar los tamaños de las unidades productivas, ha profundizado una mayor concentración de la tierra.

Si bien a la fecha⁴¹ no se encuentra disponible la información por municipio y cultivo del Censo Nacional Agropecuario 2018, se ha establecido una comparación de la distribución de las explotaciones agropecuarias, y sus hectáreas vinculadas, según tamaño de explotación entre este último y el Censo del año 2002. El cuadro N°2.V aporta un indicio respecto la tendencia de concentración de la tierra. Cabe aclarar que los datos se encuentran agregados para todas las actividades agropecuarias, explicando los cuatro cultivos bajo análisis, para el año 2018, aproximadamente el 47% de las hectáreas bajo explotación.

⁴⁰Las economías de escala interna son aquellas vinculadas directamente al proceso de producción y la tecnología aplicada, mientras que las externas se refieren a las mejoras obtenidas al momento de la compra de insumos, contratación de servicios, financiamiento y venta de los cultivos en función del poder de negociación obtenido.

⁴¹ Febrero 2021.

Cuadro 2-V. Explotaciones agropecuarias según tamaño de explotación, provincia de Buenos Aires, 2002 y 2018.

Escala de extensión de las EAP (ha)	CNA 2002		CNA 2018		Variación	
	EAP	Miles de ha	EAP	Miles de ha	EAP	Miles de ha
Hasta 5	2.180	6,2	2.926	5,7	746	-0,6
5,1 - 10	1.426	11,5	659	5,1	-767	-6,3
10,1 - 25	2.918	52,8	1.278	23,6	-1.640	-29,2
25,1 - 50	4.527	176,8	2.194	86,7	-2.333	-90,1
50,1 - 100	7.017	535,6	3.966	305,5	-3.051	-230,1
100,1 - 200	8.827	1.309,2	5.824	870,1	-3.003	-439,1
200,1 - 500	11.449	3.736,8	8.575	2.825,7	-2.874	-911,2
500,1 - 1.000	6.433	4.548,7	5.374	3.829,9	-1.059	-718,8
1.000,1 - 1.500	2.592	3.183,4	2.207	2.698,5	-385	-485,0
1.500,1 - 2.000	1.270	2.196,4	1.125	1.943,0	-145	-253,5
2.000,1 - 2.500	726	1.632,0	687	1.544,9	-39	-87,1
2.500,1 - 5.000	1.265	4.333,7	1.218	4.208,6	-47	-125,1
5.000,1 - 7.500	291	1.756,9	353	2.111,1	62	354,2
7.500,1 - 10.000	94	807,5	124	1.065,9	30	258,4
10.000,1 - 20.000	78	1.070,3	108	1.493,2	30	422,9
Más de 20.000	14	430,8	26	734,7	12	303,9
Total	51.107	25.788,7	36.644	23.752,0	-14.463	-2.036,7

Fuente: elaboración propia en base al CNA 2002 y CNA 2018, INDEC.

El cuadro N°2.V da cuenta del proceso de concentración de la tierra al expresar el sustancial incremento de las explotaciones superiores a las 5.000 hectáreas, las cuales se habrían visto beneficiadas por las economías de escala antes mencionadas, y el retroceso de las explotaciones menores a dicha extensión. Incluso las EAP con una dimensión inferior a las 500 hectáreas muestran una caída aún más profunda, representando el caso de aquellos productores con dificultades para sostenerse en la actividad. Esta tendencia se vio impulsada por la estrategia de los pools o fondos de inversión agrícola los cuales organizan su producción en red como grandes arrendatarios de tierras, transformando a los pequeños productores en rentistas (Azcué Ameghino, 2020; 2016).

En consecuencia el CNA 2018 ratifica con datos el proceso de concentración de la tierra iniciado registrado ya en el censo de 1988, marcando el ritmo de la desaparición de los pequeños capitales agrarios y los productores familiares capitalizados (Azcué Ameghino y Fernández, 2019)⁴².

De este modo, hasta el momento se han caracterizado tendencias positivas en los precios, en los rindes, lo que naturalmente elevó el ingreso bruto de explotación de cada unidad productiva, y también afectó la distribución de las hectáreas productivas en la competencia por sus usos.

⁴² Para ver más sobre el proceso de concentración de las EAP y los debates vinculados se sugiere Azcué Ameghino (2020).

Recapitulado, la presente sección permitió realizar una caracterización preliminar del agro bonaerense puntualizando su creciente relevancia en la producción nacional, contextualizada en un marco internacional favorable mediante la mejora en sus precios relativos. Esta situación propició transformaciones en la economía provincial, ya que se identificó una tendencia de sustitución de las superficies destinadas a otros productos e intensificación de la producción en favor de la soja y el maíz. De todas maneras no se han abordado hasta aquí los debates vinculados a las retenciones a las exportaciones, la evolución de las ganancias y rentas (ganancias extraordinarias) obtenidas, ni tampoco sus destinos. Para ello se avanza en las siguientes secciones en una propuesta metodológica de estimación de renta para los cultivos y en el estudio de sus resultados.

2.3. Metodología de estimación de la renta agraria bonaerense por localidad

Este apartado pretende aportar una propuesta metodológica para la estimación de la renta agraria apropiada por los terratenientes por zona y localidad, ajustada a las limitaciones de la información disponible y a las decisiones y supuestos definidos en el marco de la investigación⁴³. En este sentido cabe mencionar que los debates abordados, teóricos y empíricos, en la sección 1.2.b del capítulo 1 son resueltos a los fines prácticos de la medición en el modelo matemático.

Se han seleccionado los cuatro cultivos más relevantes del agro bonaerense, de acuerdo a su valor bruto de producción, sin embargo han quedado excluidos productos también importantes que contribuyen a la renta agraria como son por ejemplo la ganadería y el sorgo, entre otros. Asimismo dada la imposibilidad de sistematizar datos para cada una de las explotaciones agropecuarias (EAP) se han incorporados supuestos de homogeneidad respecto a las economías escalas, las combinaciones de parcelas y las tecnologías de producción para cada una de las zonas, siendo los valores propios de cada localidad valores promedio.

En idéntico sentido se ha supuesto que el total de la carga productiva transportada es movilizadora en camiones, lo que determina una estructura particular de costos, de este modo no se han considerado los fletes ferroviarios, fluviales y marítimos. Si bien la participación de estas últimas tres modalidades se estima próxima a un 10%, cabe destacar que su estructura de costos es menor a la del transporte automotor⁴⁴, por lo que se asumen condiciones de sobreestimación de los mismos.

⁴³ Agradezco especialmente los comentarios de Rolando García Bernado con quien presentamos el trabajo (sin publicar) "Una vez más sobre mediciones de rentabilidad y renta agraria en el agro pampeano: ¿Qué sabemos, qué podemos suponer con cierto grado de certeza y qué necesitamos indagar con mayor profundidad?", en el VI Congreso de Economía Política, Centro Cultural de la Cooperación, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2019.

⁴⁴ Julio Calzada y Blas Rozadilla, Bolsa de Comercio de Rosario, enero 2020 (2020), informe semanal edición 1941, en base Dirección Nacional de Planificación de Transporte de Cargas y Logística (Ministerio de Transporte de la Nación). Disponible en: <https://www.bcr.com.ar/es/print/pdf/node/77322> (consultado el 15/12/2020).

En síntesis, la propuesta metodológica y la estimación realizada si bien incorpora información a nivel de cada localidad, dadas las limitaciones mencionadas corre el riesgo de subestimar la renta agraria.

Aunque existe una disputa por la apropiación de la renta en tanto ganancia extraordinaria, entre los terratenientes y los productores para el caso de producción bajo arrendamiento, aquí se supone por simplicidad que la misma es retenida íntegramente por los terratenientes. En la mayoría de los casos los contratos de las tierras de mayor productividad son acordados en quintales de soja, habilitando un excelente mecanismo de transferencia de la renta.

Ahora, para estimar la renta agraria apropiada por los terratenientes se ha optado por la adaptación de la metodología desarrollada por Bus (2014), la cual se presenta como la más elaborada y detallada al alcanzar un nivel de desagregación por localidad. Cabe mencionar que la investigación de la autora presenta un gran trabajo de procesamiento de datos y de elaboración para diversos cultivos en las provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Entre Ríos y San Luis.

A continuación se expone el modelo matemático utilizado, el cual es aplicado a la producción de trigo, girasol, maíz y soja para las campañas 2002/03-2014/15. Corresponde volver a mencionar la delimitación del cálculo de la renta a los valores apropiados por los terratenientes, quedando por fuera los apropiados por la industria alimenticia, y la apropiada por el estado mediante retenciones a las exportaciones.

Renta de cada tonelada por producto (i), período (t), zona (z) y localidad (l)

$$r_{i,t,z,l} \left(\frac{U\$}{t} \right) = FAS\ spot_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) - \left[Costos_{i,t,z,l} \left(\frac{U\$}{t} \right) * (1 + TNG_t) \right] \quad (1)$$

Renta promedio obtenida en cada hectárea, por producto (i), período (t), zona (z) y localidad (l)

$$rh_{i,t,z,l} \left(\frac{U\$}{h} \right) = \frac{\sum r_{i,t,z,l} * Q_{i,t,z,l}}{h_{i,t,z,l}} \quad (2)$$

Valor FAS (free alongside ship)

$$FAS\ spot_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) = FAS\ MA_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) + GsComer_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) \quad (3)$$

$$FAS\ MA_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) = FOB\ spot_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) - GsExpo_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) - GsComer_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) - Reten_{i,t} \left(\frac{U\$}{t} \right) \quad (4)$$

El precio FAS se ha construido en base a los valores publicados por Márgenes Agropecuarios (MA), siendo su determinación relevante para identificar la porción de renta apropiada por los terratenientes. El precio FAS estimado por la revista se calcula mediante la deducción de los gastos de comercialización promedio (conformados por gastos de comisión de acopio, paritaria, secado, e impuestos y sellados), y los gastos exportación, además de las retenciones. Sin embargo, aquí se ha decidido anular los primeros mediante el procedimiento indicado en las funciones (3) y (4), corrigiendo así el precio FAS utilizado, bajo el supuesto de que los mismos tienden a subestimar la renta agraria. Esta decisión se apoya sobre la caracterización realizada por Pierri y Orlando (2013), respecto la pérdida de significatividad de los gastos de comercialización en relación al servicio de flete a partir del

año 2002⁴⁵. En consecuencia, la metodología sólo considerará los servicios de fletes, en la función (6), para aproximar los gastos de comercialización.

En el mismo sentido Palmieri (2015) no considera los gastos de comisión de acopio, paritaria, secado, e impuestos y sellados en su estimación de renta por considerarlos una proporción menor del costo. No obstante, corresponde advertir que la definición metodológica planteada puede implicar la sobreestimación de la renta calculada. De este modo quedan planteados interrogantes a dilucidar en futuras investigaciones, en particular la sistematización, y análisis, de las metodologías y fuentes para la determinación de los gastos de comercialización.

Costos de producción

$$Costos_{i,t,z,l} \left(\frac{U\$}{t} \right) = CV_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) + CF_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) \quad (5)$$

Costos variables

$$CV_{i,t,z,l} \left(\frac{U\$}{t} \right) = Gs \text{ Cosecha}_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) + Costos \text{ directos}_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) + Gastos \text{ de Flete} \left(\frac{U\$}{t} \right) \quad (6)$$

Costos directos

$$Costos \text{ directos}_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{t} \right) = \text{semillas} + \text{labranzas} + \text{agroquímicos} + \text{fertilizantes} \quad (7)$$

Costos fijos

$$CF_{i,t,z} \left(\frac{U\$}{h} \right) = Gs \text{ Estructura}_t \left(\frac{U\$}{t} \right) \quad (8)$$

Rinde

$$Rin_{i,t,z,l} \left(\frac{t}{h} \right) = \frac{Q_{i,t,z,l}(t)}{Hect. \text{ cosechadas}_{i,t,z,l}(h)} \quad (9)$$

Renta agregada bonaerense

$$R_{i,t}(U\$) = \sum r_{i,t} * Q_{i,t} \quad (10)$$

Donde:

r : renta en dólares por tonelada

$FAS \text{ spot}$: free alongside ship, es el precio doméstico o valor interno estimado para el cálculo

$FAS \text{ MA}$: free alongside ship, es el precio doméstico o valor interno estimado por Márgenes Agropecuarios

TGN: tasa normal de ganancia

i : producto

t : campaña o período

z : zona

l : localidad o municipio

rh : renta por hectárea en dólares

Q : producción en toneladas

h : superficie sembrada en hectáreas

TNG : Tasa Normal de Ganancias

rh : renta por hectárea en dólares

$FOB \text{ spot}$: free on board es el precio de exportación o precio de mercado

$Gs \text{ Expo}$: gastos de exportación en dólares por tonelada

⁴⁵ Los autores estiman que para en el año 2002 los fletes explicaban el 80,5% de los gastos totales de comercialización, mientras que para el año 2010 dicho porcentaje ascendía al 87,1%.

Gs Comer: gastos de comercialización en dólares por tonelada

Reten: retenciones en dólares por tonelada

CV: costos variables en dólares por tonelada

CF: costos fijos en dólares por tonelada

Rin: rinde en toneladas por hectárea

Gs Cosecha: gastos de cosecha en dólares por hectárea

Costos directos en dólares por hectarea

Gs estructura: gastos de estructura en dólares por tonelada

R: renta agregada en dólares

Para ordenar y sistematizar las fuentes utilizadas se exhibe el siguiente cuadro resumen.

Cuadro 2-VI. Definición de variables y fuentes utilizadas.

Variable	Definición	Fuente
Rinde	Rendimiento en toneladas efectivas por cada hectárea cosechada. Promedio por localidad.	Ministerio de Agroindustria
Precios FAS	Precio percibido por el productor. Promedio de meses de cosecha para cada cultivo.	Elaboración propia en base a Revista Márgenes Agropecuarios.
Costos directos	Costos directos por cada tonelada según valores medio de cada zona. Promedio de meses de siembra de cada cultivo.	Revista Márgenes Agropecuarios.
Gastos de cosecha	Gastos de cosecha por cada tonelada según valores medio de cada zona. Promedio de meses de siembra de cada cultivo.	Revista Márgenes Agropecuarios.
Gastos de flete	Gastos de flete por tonelada para cada localidad según distancia a puerto seleccionado.	Elaboración propia en base a Google Maps y tarifas del Confederación Argentina del Transporte Automotor de Cargas
Gastos de estructura	Gastos de estructura por tonelada, promedio ponderado provincial	Elaboración propia en base datos de Márgenes Agropecuarios, ponderados por estructura de escalas de explotación provincial (CNA 2002 y CNA 2018)

Fuente: elaboración propia.

En el caso de los gastos de estructura, el dato para cada período ha sido construido utilizando en base a la información publicada por la revista Márgenes Agropecuarios, tomando el valor del mes de diciembre de cada año de venta de los cultivos. La publicación presenta un esquema con tres modelos de explotación: 500, 1.000 y 1.500 hectáreas. De

este modo sobre la base de la caracterización presentada por el Censo Nacional Agropecuario 2002 (CNA), utilizado hasta el año 2009 inclusive, y del CNA 2018, desde el 2010 en adelante, se construyeron tres tramos según tamaño de explotación y luego se estimó un promedio ponderado de los gastos de estructura. No obstante se realizaron dos detracciones a dicho concepto sobre la base de la caracterización planteada por Panigo (2009) en su trabajo *“Rentabilidad de la producción sojera en la Argentina actual. Elementos para el debate”*. Allí el autor identifica y verifica un grupo de diferencias entre los datos publicados por la revista mencionada y fuentes alternativas. Entre ellas se destacan la falta de fundamentos para el ítem *imprevistos*, el cual constituye el 20% de los gastos de estructura, y la sobreestimación de los gastos en personal. Sobre este último punto el autor, detecta inconsistencias con el Sistema Integrado Previsional Argentino (SIPA).

En base a estas apreciaciones, se decidió realizar deducciones a los gastos de estructura estimados. Respecto al ítem *imprevistos*, el mismo fue eliminado. Y en cuanto a los gastos de personal se contrajeron un 25%, en función del planteo realizado por el autor mencionado (Panigo, 2009) respecto la sobreestimación registrada en la revista especializada (*Márgenes Agropecuarios*), la cual se proyecta expandiendo los gastos mensuales a 12 meses al año, y no a 9 que son los recorridos por el proceso productivo, en el caso de la soja. Si bien aquí se analiza la renta de los 4 principales cultivos, se ha utilizado el último factor de descuento por tratarse del producto más relevante.

Ahora, para el caso de la variable *Tasa de Ganancia Normal (TGN)*, la cual asume un rol central en el cálculo de la renta, se decidió aplicar un porcentaje del 8%, de forma de aproximar el valor al utilizado en los estudios que analizan la renta bajo la metodología residual ya mencionados (Ingaramo, 2004; Bus, 2014; Palmieri, 2015). Bien es cierto que la definición de tasa de ganancia, y la determinación de su nivel normal implica un conjunto de discusiones que trascienden los alcances de la presente tesis se ha optado por un valor que tiende a ubicarse como piso⁴⁶.

Una vez definidas las variables mencionadas, se crearon dos nuevas utilizadas a los fines de la simplificación y ordenamiento de la base. Una variable para descartar las localidades de producción marginal, delimitando las localidades con una producción inferior a las 10.000 toneladas por campaña, y otra para identificar renta o pérdida en cada cultivo, año de venta y jurisdicción.

De este modo se constituyó una base con 4.920 datos, para las campañas 2002/2003-2014/2015, siendo utilizado el período 2003-2015 en tanto año de venta como referencia para los cuatro principales cultivos de la provincia, incorporando información de 100 localidades de la provincia de Buenos Aires.

2.4. Resultados preliminares

La sección ordena los resultados preliminares alcanzados en tres apartados. El primero de ellos presenta de forma sintética la estimación de renta agregada en función del modelo introducido. El segundo apartado estudia la evolución de la renta apropiada por los

⁴⁶ Para profundizar discusiones teóricas y referenciar cambios en los niveles y las tendencias en la tasa de ganancia se sugiere ver los trabajos de Maito (2013) *“La Argentina y la tendencia descendente de la tasa de ganancia 1910-2011”* y Agostino (2015) *“Tasa de ganancia en Argentina de la posconvertibilidad (2002-2012)”*.

terratenientes según cultivo. Y por último se sistematiza el comportamiento de la renta agraria en función de las zonas definidas y de las localidades de la provincia.

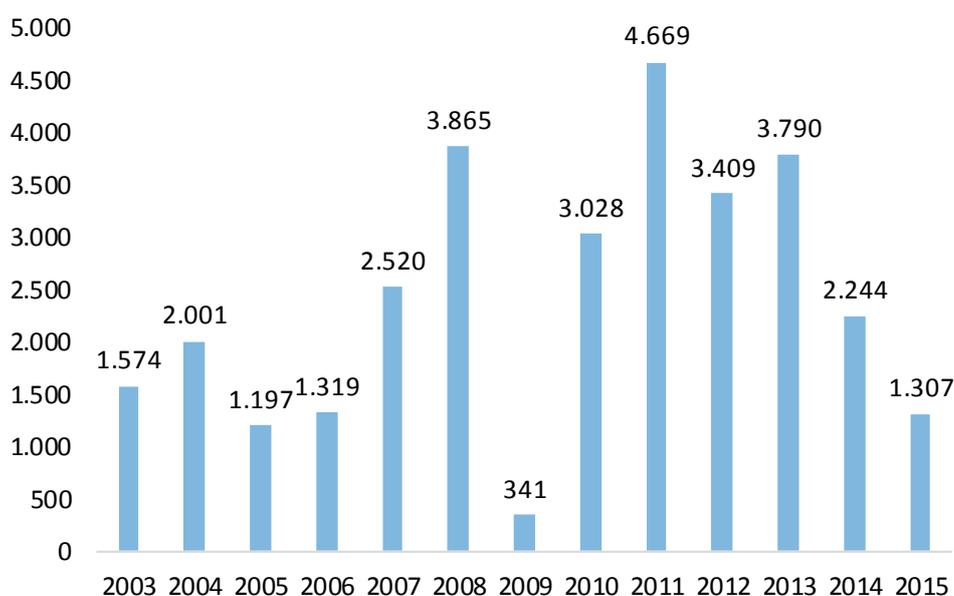
a) Renta agraria agregada

Sobre la base de la metodología desarrollada en la sección anterior se realizó la estimación de la renta agraria apropiada por los terratenientes para los 4 cultivos, excluyendo del cálculo la transferencia en favor del estado vía retenciones. En total se construyeron 4.920 datos, siendo cada uno de ellos expresión de la renta de un cultivo, de una localidad, para un año determinado. No obstante, luego de aplicar los filtros referidos al tamaño de la producción (1.523 datos marginales) y de rentabilidad negativa (825 en total, 502 datos no marginales) se delimitó la base final. De este modo la misma se organizó en función de renta positiva apropiada por los terratenientes en localidades no marginales alcanzando 2.895 datos para el período 2003-2015 (campañas 2002/03-2014/15).

La estimación agregada se presenta valuada en dólares constantes del año 2008, totalizando para el período 2003-2015 en U\$ 31.263,4 millones, U\$31.640,5 millones de dólares corrientes, en tanto renta apropiada por los terratenientes. Dicho monto es sin dudas significativo para la dimensión económica de la provincia bajo análisis, a modo de ejemplo la renta acumulada equivale a 3,7 veces el valor de la deuda pública provincial (también en U\$ del 2008) al 31 de diciembre de 2015⁴⁷.

La acumulación de renta no mantuvo un valor constante para el período, sino que por el contrario mostró años de crecimiento marcados, y dos subperíodos divididos por el año 2009. Mientras que entre los años 2003-2008 la renta se ubicó en un promedio anual de 2.079,3 millones de dólares constantes (2008), entre los años 2009-2015 el mismo concepto fue de U\$3.074,5 un 47,8% más.

Gráfico 2-II. Renta agregada anual para soja, trigo y maíz (en millones dólares constantes del año 2008), campañas 2002/03-2014/15.



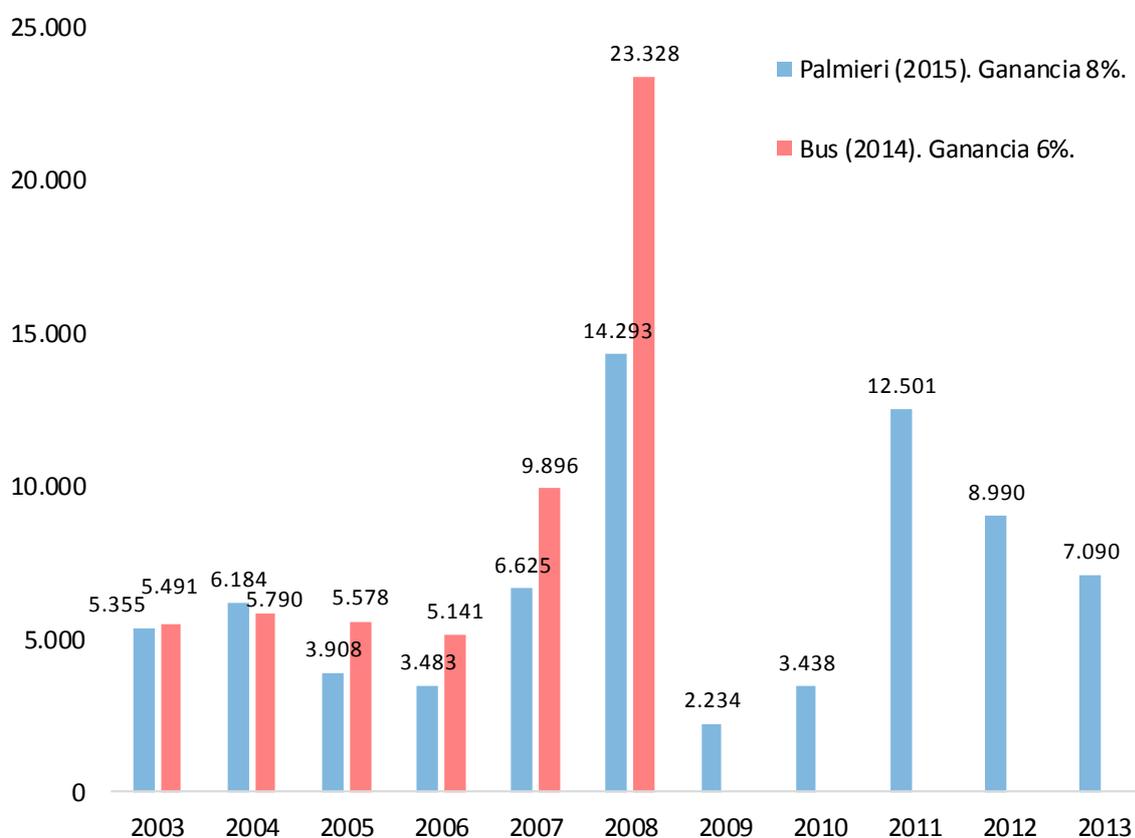
Fuente: elaboración propia en base a modelo de estimación.

⁴⁷Subsecretaría de Finanzas del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Al 31 de diciembre de 2015 la deuda pública provincial alcanza los U\$9.362,3 millones a valores corrientes, y U\$ 8.494 millones a dólares del año 2008.

En el gráfico N°2.II se observan los saltos de crecimiento, de la renta, en particular en los años 2007 (91,0%), 2008 (53,4%) y 2010 (789,0%), y la extraordinaria caída en el año 2009 (-91,2%). Como se verá en la próxima sección, cada cultivo se vio afectado por efectos de distinta intensidad en sus ingresos y costos, encontrándose factores explicativos comunes en las tendencias generales identificadas.

Antes de aportar posibles explicaciones de los movimientos en la renta apropiada por los terratenientes, resulta de interés incorporar una breve comparación con dos antecedentes relevantes de cálculos similares. Si bien ya han sido mencionados los trabajos de Bus (2014) y Palmieri (2015), a continuación, se exhibe una selección de sus estimaciones, especialmente las vinculadas a los debates aquí planteados. Se debe tener en cuenta que el primer caso el cálculo se realiza para las provincias de Buenos Aires, La Pampa, Entre Ríos, Santa Fe, Chaco, Chubut, Catamarca, Corrientes, Formosa, Jujuy, La Rioja, Mendoza, Misiones, Neuquén, Río Negro, San Juan, Salta, Santiago del Estero y Tucumán, para los cultivos de soja, trigo, girasol, girasol y sorgo. En el segundo caso la autora estima la renta en base a la región pampeana (provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, La Pampa y Entre Ríos), para los cuatro principales cultivos.

Gráfico 2-III. Renta apropiada por terratenientes, estimaciones de Bus (2014) y Palmieri (2015) para soja, trigo y maíz (en millones dólares constantes del año 2008), campañas 2002/03-2013/14.



Fuente: elaboración propia en base a Bus (2014), Palmieri (2015) y Reserva Federal de Saint Louis.

El gráfico N°2.III sintetiza las estimaciones de las dos autoras mencionadas, presenta el valor agregado (en millones de dólares del 2008) para todos los cultivos, y todas las provincias analizadas en cada caso. No obstante además de las diferencias propias de los niveles de agregación y la determinación de la ganancia reguladora con una de ellas, se identificó un

conjunto de elementos que distinguen las estimaciones presentadas en el gráfico de la actual.

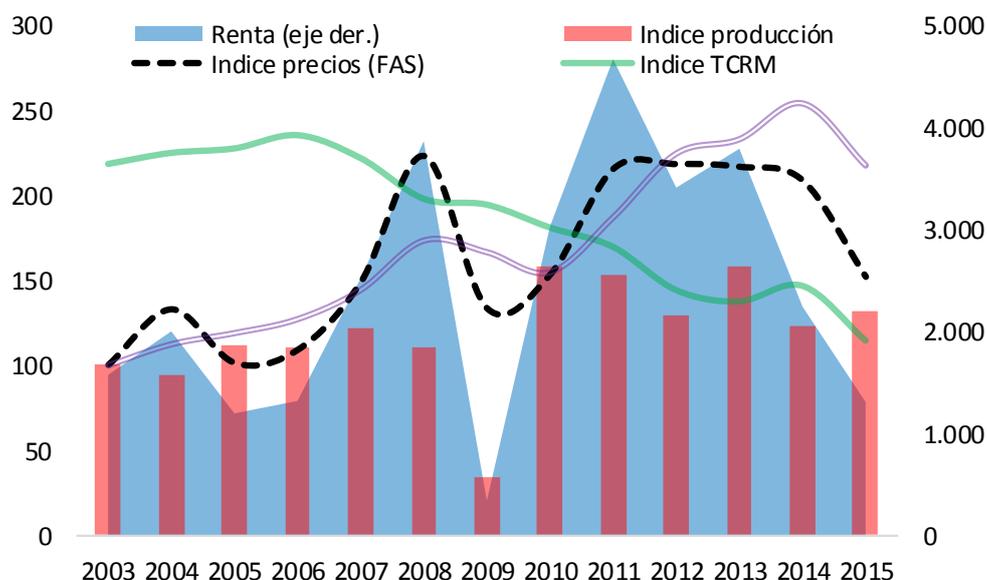
En el caso de los resultados alcanzados en el trabajo de Bus (2014), aunque aquí se ha desarrollado un modelo adaptado de su metodología, se registran valores inferiores del lado de los costos en sus estimaciones respecto al cálculo propio. Esto se debe a que la autora, sobre una caracterización negativa⁴⁸ respecto la sobreestimación de costos por parte de Márgenes Agropecuarios, realiza una corrección de los costos fijos⁴⁹, reestimándolos en base a la productividad, y en consecuencia determinando costos inferiores y un nivel superior de renta superior al 7% en promedio.

Por su parte respecto a la estimación de Palmieri (2015) corresponde mencionar que no realiza ajustes de productividad y costos, en especial de fletes, por localidad, sino que trabaja con 3 modelos estandarizados. En consecuencia, resulta razonable suponer que su cálculo se ve menos afectado por las localidades de menor rentabilidad, ya sea por sus bajo rindes y/o los elevados costos de transporte.

De este modo a pesar de las dificultades de comparación entre las diferentes estimaciones, ya sea por los niveles de agregación, como por las decisiones metodológicas, se han identificado posibles fuentes de subestimación de la renta agregada apropiada por los terratenientes en el trabajo aquí presentado.

Recapitulando, a continuación se presenta el gráfico N°2.IV donde se expresan índices relativos a los precios, costos, volumen de producción, y al tipo de cambio real multilateral. Para construir los primeros dos índices se estimó un promedio ponderado según superficie sembrada de cada uno de los cultivos, de los precios FAS y los costos medios por tonelada de cada uno de ellos.

Gráfico 2-IV. Índice de precios FAS, costo por tonelada, producción (base 2003=100) y TCR (base 2001=100), renta agregada (millones de dólares de 2008) años 2003-2015.



Fuente: elaboración propia en base a modelo de estimación, INDEC, CEI, OCDE y Eurostat.

⁴⁸ Bus (2014) afirma que los costos registrados en la MAson calculados sobre niveles de rentabilidad por zona inferiores a los reales (p.81).

⁴⁹ "Los costos fijos están compuestos por los costos de labranza y los costos de insumos, que no constituyen la mano de obra, necesarios al momento de la siembra y durante el desarrollo de los cultivos" (Bus, 2014, p.50).

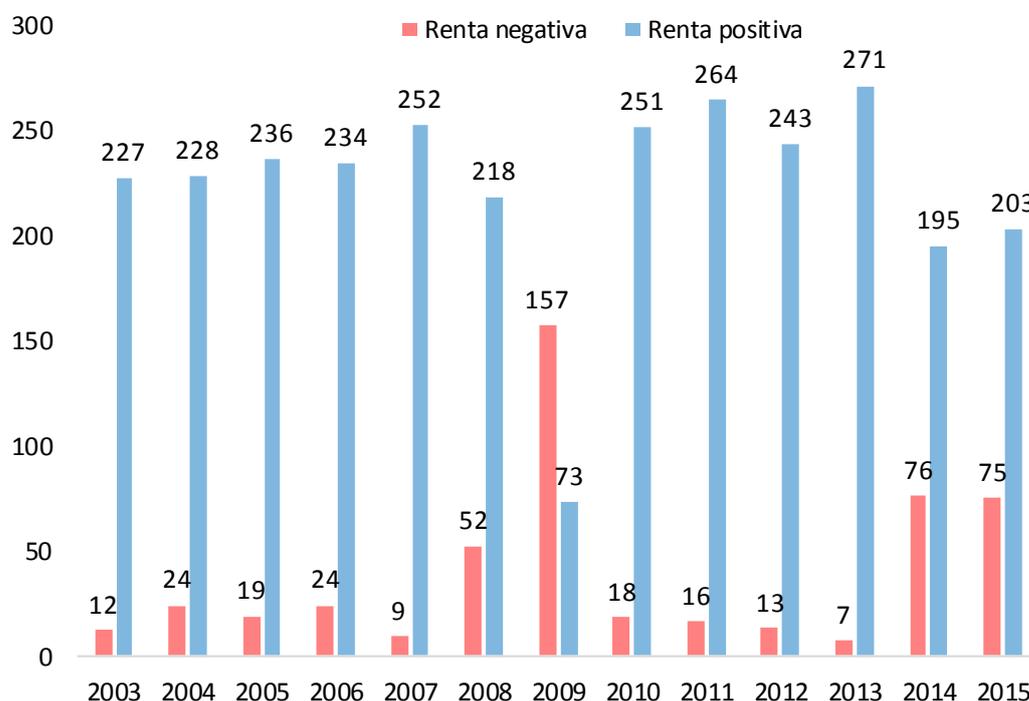
El gráfico elaborado permite evaluar la secuencia de los movimientos entre la renta agraria, y los índices elaborados para el análisis. De todas maneras no se debe perder de vista, el fuerte impacto de la salida de la crisis hacia fines del 2001, devaluación mediante. Su consecuencia fue una elevación del tipo de cambio real multilateral de 118 puntos porcentuales para el año 2003, determinando un piso de por sí elevado, como también un efecto de licuación de costos internos (Arceo, 2011).

Hasta el año 2006 inclusive, los efectos del sostenimiento de un TCR competitivo, acompañados secundariamente por incrementos en los precios en los años 2004 y 2005, se presentan como los principales factores explicativos de la renta agraria estudiada. Luego, a partir del año 2007, con excepción del 2009, se visualiza un mayor efecto de los precios, elevándose a una mayor velocidad que los costos, hasta el año 2012, en combinación con incrementos de la producción (Pierri en Bisang y Pierri, 2017). Como tendencia general, durante el subperíodo posterior a la crisis internacional, la elevación de los precios y de las toneladas producidas permitió sostener en niveles relevantes e incrementar, al menos hasta el 2014, la renta agraria, incluso ante un movimiento constante de erosión del tipo de cambio real.

Como se planteaba en la introducción, detrás del incremento de los niveles de producción se identifica la consolidación de los cambios tecnológicos introducidos en la década del '90, las mejoras en la productividad y la expansión de las áreas sembradas.

Antes de finalizar la sección resulta de interés exhibir estadísticos resumen respecto la cantidad de datos, es decir cultivos por localidad y campaña, con valores negativos. Los mismos no implican la inviabilidad económica del cultivo, sino la inexistencia de una ganancia extraordinaria, es decir superior al 8%, en función de las decisiones metodológicas aquí tomadas para delimitar la renta agraria.

Gráfico 2-V. Cultivos por localidad con rentabilidad positiva y negativa (unidades), años 2003-2015.



El gráfico muestra datos positivos y negativos, una vez filtrado los casos de producción marginal (menor a 10.000 toneladas), de la base construida. Cada unidad hace referencia a la rentabilidad (positiva o negativa) de un cultivo para una localidad para una campaña en base a valores promedio. De este modo los saltos de los años 2009, 2014 y 2015 dan cuenta de la caída de la rentabilidad y plantean indicios concretos sobre la posible salida de pequeños productores de la actividad.

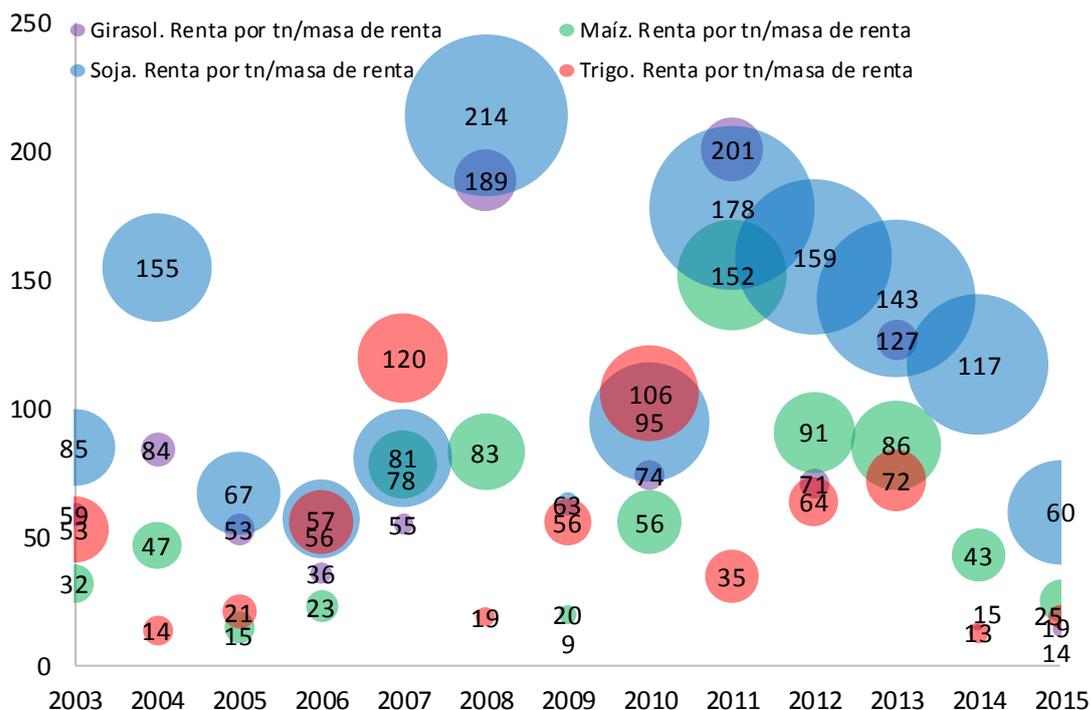
En síntesis, los primeros resultados de la estimación aquí desplegada indican la acumulación por parte de los terratenientes de una masa significativa de renta agraria, identificándose como motores de su crecimiento la elevación internacional de los precios de los cultivos, el sostenimiento de un tipo de cambio real competitivo, y la expansión de la producción vehiculizada mediante nuevas hectáreas y mejoras en la productividad. Asimismo corresponde subrayar la apropiación estatal de parte de la renta total en el período analizado, la cual ha sido relevante para el financiamiento de las políticas económicas del período, desatando a su vez tensiones políticas. No obstante este proceso presenta diferencias importantes entre cultivos, zonas y localidades, para profundizar en ello se avanza en las siguientes secciones.

b) Renta agraria por cultivo

Del total de renta acumulada en el período, U\$ 31.263 millones (dólares constantes del año 2008), el 63,3% (U\$19.792 millones) fue aportado por la soja, el 17,3% (U\$ 5.420 millones) por el maíz, 14,2% (U\$4.435 millones) por el trigo, y el 5,2% (U\$ 1.617 millones) por el girasol. Sin embargo la participación de cada uno de ellos registró alteraciones y tendencias opuestas. En este sentido cabe destacar el descenso de la participación en la renta agregada del trigo entre el período 2003-2008 y el que comprende los años 2010-2015, esta caída se corresponde con un menor crecimiento relativo del precio internacional (cuadro N° 2.II) y el desplazamiento de hectáreas hacia otros cultivos (cuadro N°2.III). En contraposición la soja para el mismo período pasó de explicar del 61,0% al 65,7% de la renta apropiada por los terratenientes en la provincia de Buenos Aires.

Ahora, para indagar en mayor profundidad la evolución de cada uno de los cultivos en el período, se presentan los cambios en la renta promedio por tonelada, la cual naturalmente se correlaciona con los cambios en la masa total de renta.

Gráfico 2-VI. Renta por tn para soja, trigo, maíz y girasol (en dólares corrientes), campañas 2002/03-2014/15.



Fuente: elaboración propia en base a estimación.

Como resultado de la aplicación de la metodología desarrollada se ha obtenido la renta promedio por tonelada expresada en el gráfico N°2.VI. Allí se observa la extraordinaria rentabilidad de la soja, la cual alcanza los U\$214 por tonelada en el 2008. Por ejemplo, con un rinde promedio de 2,5 toneladas, habría implicado una renta de U\$535 por hectárea de campo. Asimismo, se exhibe, la fuerte disminución de la renta del trigo en el último subperíodo, la cual pasa de U\$ 106 en promedio en el 2010 a U\$19 en el 2015.

Dado que en la sección 2 del capítulo ya se han analizado la evolución de los precios FAS, los cuales se constituyen como el principal factor explicativo, resta incorporar la evolución de los costos. En este sentido se ha analizado el comportamiento de su principal componente: los costos directos (labranzas, semillas, herbicidas, fungicidas y fertilizantes)⁵⁰.

Como es de esperar los costos directos de los cultivos muestran un comportamiento homogéneo, indicando un período de estabilidad hasta el año 2007, producto de su licuación luego de la devaluación y al sostenimiento de un tipo de cambio estable y competitivo, para elevarse aceleradamente en los años 2007 y 2008. Dicho incremento se expresa de manera anticipada en el trigo, como consecuencia de una caída en los rindes, repercutiendo negativamente en el año 2008, en tanto momento de venta. Asimismo se registra un salto en el año 2008 vinculado directamente con el momento previo al epicentro de la crisis internacional, el cual, como se mencionara anteriormente, presentó un fuerte incremento de la demanda de los cultivos, y en consecuencia también de sus insumos, presionando sobre los costos. También allí la economía mundial registró una suba el precio del petróleo, el cual superó los U\$120 por barril, elevando los costos de transporte del

⁵⁰ Su gráfico se encuentra disponible en el Anexo I.

sector y encareciendo los insumos elaborados a base a este compuesto orgánico (fertilizantes, herbicidas y fungicidas).

En la siguiente sección se avanzará sobre las características y aportes a la renta de cada zona de la provincia, incorporándose los elementos distintivos en cada caso, y un análisis de los costos indirectos vinculados a la distancia a puerto y productividad de las tierras.

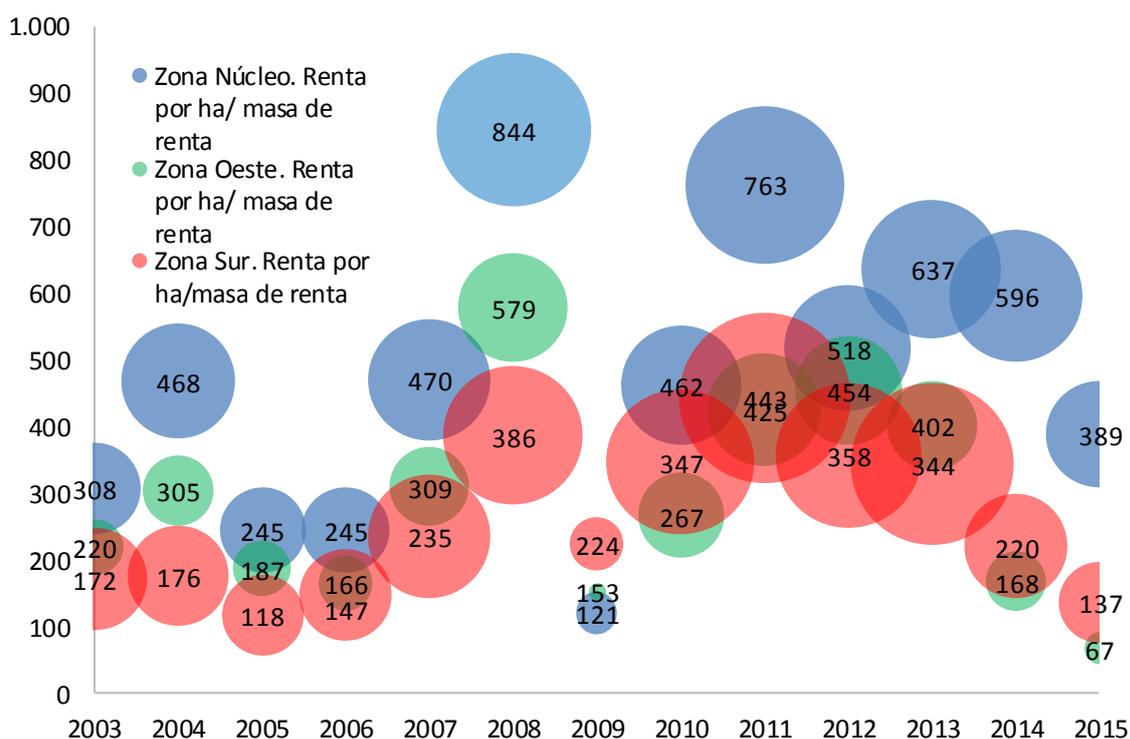
c) Renta agraria por zona

La provincia de Buenos Aires ha sido regionalizada en 3 grandes zonas productivas sobre una clasificación general de los niveles de productividad de la tierra y especialización por cultivo. Este ordenamiento determinó el siguiente ranking: 1) zona sur, con 64 localidades y un aporte del 42,4% de la renta agregada, 2) zona núcleo, con 35 localidades con registros positivos y no marginales de rentabilidad al menos para un cultivo, explicando el 40,4% de la renta agregada para el período, y 3) zona oeste, con 11 localidades y un aporte del 17,2% de la renta del período.

El estudio de los resultados conduce a caracterizar la renta extraordinaria obtenida en la zona núcleo, región en la que se destaca la renta promedio obtenida por hectárea. Como se visualiza en el siguiente gráfico, la renta por hectárea cosechada y la renta agregada de la zona mencionada se ha sostenido en el primer lugar a lo largo de todo el período, con picos en los años 2008 y 2011, los cuales se corresponden con momentos de alta renta de la soja, como se observa en el gráfico N°2.VII.

Cabe destacar que la zona sur, ubicada en primer lugar en aporte de renta, despliega en promedio una superficie de cosecha equivalente a 1,9 veces la de la zona núcleo, sin embargo la especialización en la soja, las condiciones de alta productividad y la cercanía al puerto de Rosario de la última región explican las diferencias en la masa de renta.

Gráfico 2-VII. Masa de renta, y renta promedio por hectárea cosechada (en dólares corrientes), campañas 2002/03-2014/15.



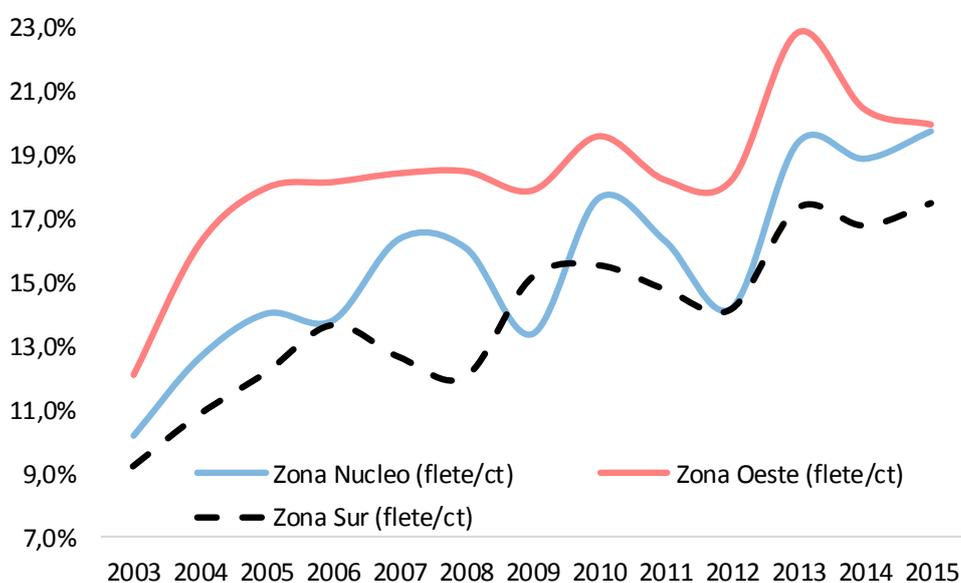
Fuente: elaboración propia en base a estimación.

La estimación presentada en el gráfico se ha construido en base a promedio simples, no captando de este modo los beneficios de escala, los modelos de dobles cultivos y los rindes de las mejores tierras al interior de cada zona. No obstante su construcción es útil como instrumento de aproximación a la renta apropiada por los terratenientes en cada zona, indicando alto niveles de concentración en la zona núcleo. A modo de ejemplo un propietario de 500 hectáreas allí habría recibido bajo el concepto de renta en promedio por campaña U\$233.276⁵¹. Dicho monto podría haber sido obtenido mediante el alquiler del campo (arrendador) o como ganancia extraordinaria de la producción para un productor propietario.

Este fenómeno sin dudas ha repercutido directamente sobre el valor de la tierra para su venta y también en los arrendamientos, así el propietario se beneficiaría apropiándose de la renta agraria y también obteniendo una ganancia patrimonial. En relación a ello Zeolla (2013) registra un incremento del 359% del valor de la hectárea para la zona maicera, la cual comprende principalmente la zona sur, y una suba de 215% del valor del arrendamiento entre los años 2001 y 2013.

Ahora bien, la brecha en la renta promedio por hectárea, se explica en primer lugar por los diferenciales de productividad, y secundariamente por la elevación de los costos de flete en función de las distancias a los puertos. En este sentido el recorrido promedio de la zona núcleo hacia el puerto de Rosario es de 198 kilómetros, en el caso de las zonas sur y oeste, ya sea al puerto de Quequén o Bahía Blanca, las localidades presentan una distancia promedio de 229 y 361 kilómetros respectivamente. Con todo, los costos de flete para estas dos últimas regiones son más elevados por la distancia, y también por unidad, entendida como el costo por tonelada y kilómetro. Es decir, mientras que en promedio el costo de carga de cada tonelada en la zona núcleo fue de U\$16,5, en la zona sur y oeste los valores ascendieron a U\$18,4 y U\$24,5. Las diferencias se deben a la estructura de costos crecientes del cuadro tarifario.

Gráfico 2-VIII. Gasto de fletes sobre costos totales promedio por zona (en porcentajes), campañas 2002/03-2014/15.



Fuente: elaboración propia en base a estimación.

⁵¹ Renta media por hectárea U\$466,6.

Como consecuencia del impacto de los gastos de flete, la composición de los costos se ve afectados de manera creciente, alcanzando una mayor participación en la zona oeste, en donde la misma se aproxima al 18,3%, mientras que en el caso de la zona núcleo el promedio es del 15,6% y en la zona sur del 13,4%. Asimismo se identifica un aumento relativo de los costos de fletes entre el primer subperíodo (2003-2008) y el segundo (2010-2015).

Por último cabe destacar la participación de las 10 localidades con mayor renta las cuales explican el 32,97% del total del período. Ellas son: Pergamino (U\$1.517), General Villegas (U\$1.282), Necochea (U\$1.073), Chacabuco (U\$1.035), Junín (U\$979), Rojas (U\$967), Lincoln (U\$946), 9 de Julio (U\$944), General Arenales (U\$877) y Tres Arroyos (U\$813)⁵².

2.5. Acumulación de renta, sojización y competencia por las tierras bonaerenses

A lo largo del capítulo se ha desarrollado una breve caracterización del agro bonaerense, y el impacto de los cambios vinculados a los 4 cultivos bajo análisis, para luego presentar una metodología de estimación de la renta agraria y el estudio de sus principales resultados para el período 2003-2015. En este sentido se ha contextualizado el fenómeno registrado en dichos años, siendo el proceso de avance de la soja como producto de competencia para las tierras bonaerenses, y la acumulación de renta agraria los dos aspectos sobresalientes.

Como resultado de la estimación realizada para el caso se determinó que la masa de renta agraria apropiada por los terratenientes, en tanto figura asociada a la fracción del capital que hemos denominado como oligarquía diversificada, acumuló entre las campañas 2002/03 y 2014/2015 U\$31.263,4 millones en valores constantes del 2008. En el subperíodo 2003-2008 la renta ascendió a U\$12.475,5 millones, y entre los 2010-2015 U\$18.447,3 millones. Cabe mencionar que la renta fue estimada mediante un método residual, siendo la tasa de ganancia reguladora de un 8%, la cual de por sí expresa una tasa de beneficio significativa, superior en promedio a las tasas de interés mayoristas (BADLAR, LIBOR) y a los mejores rendimientos de los títulos de deuda pública (Nacional y Provincial).

Asimismo la distribución de la renta acumulada presentó aportes diferenciales según cultivos, zonas y localidades. En cuanto a los primeros, la soja se destacó como cultivo de renta, explicando el 63,3% de la misma, mientras que el maíz alcanzó el 17,3%, el trigo el 14,2% y el girasol el 5,2%. Respecto a las zonas, sobresalió la participación de la zona sur con un aporte del 42,4% de la renta, seguida por la zona núcleo con una contribución del 40,4% y por último la zona oeste tributando el 17,2% de la renta agraria.

Bajo estos resultados, el análisis de renta por tonelada y por hectárea según localidad indicó altos niveles en la zona núcleo. También se debe destacar que solo 10 localidades sobre un total de 100 jurisdicciones analizadas, explicaron el 32,97% de la renta acumulada para el período. Ellas son: Pergamino, General Villegas, Necochea, Chacabuco, Junín, Rojas, Lincoln, 9 de Julio, General Arenales y Tres Arroyos.

El análisis aquí construido proporciona argumentos sólidos respecto a la existencia de renta agraria apropiada por terratenientes bonaerense, sean productores o arrendadores, la cual expresa parte de excedente económico de la economía argentina. En consecuencia, se

⁵² En el Anexo I se presenta el listado de renta acumulada para cada una de las localidades de la Provincia de Buenos Aires.

identifica espacio para el debate fiscal, ya sean retenciones u otros instrumentos, y sobre todo para la investigación sobre su destino final. En otras palabras, se ha estimado una masa de renta, que por definición no requiere su reinversión en la actividad productiva, siendo posible su aplicación a múltiples destinos entre las que se destacan alternativas improductivas de alto rendimiento, como son la inversión residencial y la fuga de capitales. Ello será abordado en los próximos capítulos.

3. Boom inmobiliario, revalorización inmobiliaria y estimación de renta urbana en la posconvertibilidad

“Las ciudades deben inhibir la especulación inmobiliaria mediante la adopción de normas urbanas para una justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización y la adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, equitativo y sustentable”.

Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad

“La configuración física irracional de las aglomeraciones urbanas, el encarecimiento de la vivienda y del espacio construido en general, la expulsión de población de sus asentamientos tradicionales, la resistencia de los grupos implicados en estos desplazamientos, la especulación, la destrucción inclemente de secciones enteras de las ciudades que son base de la memoria colectiva, la hiperdensificación, la congestión, etcétera, son todos ellos problemas urbanos que han llegado a convertirse en signos de nuestro tiempo. Y en su base parece estar siempre presente el mismo componente: la propiedad privada del suelo”.

Samuel Jaramillo González (2009, p.XVII)

3.1. Introducción

La resolución de la crisis de modelo de valorización financiera mediante el cambio de gobierno a fines del 2001 y la megadevaluación de enero de 2002 definieron nuevas condiciones en la disputa por el nuevo patrón de acumulación del capital en la Argentina de la posconvertibilidad. Bajo este marco la inversión bruta interna fija se constituyó en el componente de mayor dinamismo dentro la demanda global, siendo la construcción el rubro más importante por su efecto multiplicador hacia el empleo y el consumo.

Hacia 2003 se registró un salto de crecimiento en la actividad dada la postergación de proyectos de inversión inmobiliaria (vivienda y otros destinos) y la reducción de los costos de producción tensionados por la caída del salario real. Asimismo el quiebre de confianza del sistema financiero expresado concretamente en la retención de dólares, conocido popularmente como “corralito”, y luego como “corralón”, impulsó el retiro de recursos de los bancos presentándose la inversión inmobiliaria como la principal alternativa de reserva de valor (Panigo y Chena, 2011).

Bajo dicha caracterización la Ciudad Autónoma de Buenos Aires –CABA- se volvió el epicentro del “boom inmobiliario”, desplegando un amplio menú de alternativas de inversión residencial con expectativas futuras de valorización. Dada la centralidad política, económica, financiera y administrativa de la CABA, en tanto corazón de la Región Metropolitana de Buenos Aires, junto a la disponibilidad de datos que la misma suministra, resulta razonable evaluarla como centro de atracción para la aplicación de la renta agraria generada en el ámbito provincial.

De esta manera, en la CABA el acelerado proceso de crecimiento inmobiliario se montó sobre una ciudad neoliberal⁵³ consolidada, caracterizada por sus desigualdades, su mercantilización y su creciente segregación urbana (Abramo, 2006, 2009, 2012). La conformación de esta ciudad como tal, ha sido resultado de un extenso proceso a lo largo de lo que hemos denominado patrón de acumulación de valorización financiera.

En este sentido Rodríguez y Di Virgilio (2013) reconocen tres oleadas de políticas urbanas en la transformación de la CABA bajo el orden neoliberal, siendo las mismas expresiones locales de un proceso de carácter internacional con especial dinamismo en América Latina. La primera oleada se presenta en los inicios de la valorización financiera, promovida por la dictadura cívico militar, la cual impulsa su propio código de planeamiento urbano (1977), desregula el mercado de alquileres, desaloja villas de emergencia y asentamientos y ejecuta grandes obras de infraestructura, especialmente autopistas. La segunda oleada es ubicada en la década del '90, momento en el cual la ciudad conquista su autonomía respecto del gobierno nacional, se impulsan las primeras corporaciones público-privadas (por ejemplo, la Corporación Antiguo Puerto Madero), se realizan cambios en el código de planeamiento y edificación, y se ejecutan importantes obras de infraestructura. Según las autoras, la tercera oleada se presenta en la salida de la crisis del 2001, momento en el cual se promueve el dinamismo del mercado inmobiliario y la construcción en altura.

De forma similar, Guevara (2014) se refiere a dicho proceso como la consolidación de un régimen urbano de desarrollo, el cual se caracteriza por una forma particular de relación entre el sector público y privado, con estabilidad de una amplia coalición política, sostenida alrededor de acuerdos vinculados a la dinámica de valorización inmobiliaria.

Así, ante el sendero de la reactivación económica, de crecimiento del consumo y la inversión, el mercado inmobiliario registró incrementos extraordinarios en el valor de las propiedades, como también en la construcción de nuevas unidades, en particular entre los años 2003 y 2008, en lo que se ha denominado un *"boom inmobiliario"*. Este último fenómeno encontró entre sus causas la fuerte caída del salario real y la consecuente disminución de costos de la construcción, la disponibilidad de terrenos, recursos locales con limitadas alternativas de inversión, nuevos instrumentos jurídicos tributarios (fideicomisos inmobiliarios), el impulso a la obra pública promovida por parte del nuevo gobierno, y expectativas de valorización a futuro (Socoloff, 2018; Buraschi, 2017; Del Río y otros, 2014; Baer, 2011; Woelflin, 2007).

Sobre dicha caracterización se monta el estudio de la renta del suelo urbano, en tanto concepto fundamental de la dinámica urbana, y como espacio de acumulación del capital. No obstante, su análisis se realiza desde un marco teórico determinado, situándose en el campo heterodoxo de la economía urbana, en particular sobre la teoría marxista de la renta del suelo urbano de Samuel Jaramillo González (2009), siendo el mismo un concepto central para el estudio del mercado inmobiliario. De este modo el marco teórico para el estudio de

⁵³ Abramo (2012) caracteriza a la ciudad neoliberal en un contexto posfordista en el cual el mercado asume el rol protagónico sobre las decisiones urbanas, en convergencia con el proceso de desplazamiento del estado, tanto en el financiamiento de la materialidad urbana como también en la regulación de los usos del suelo.

la renta urbana seleccionado resulta perfectamente consistente con la teoría del excedente económico, potenciándose ambos esquemas, al habilitar el análisis integral de la dinámica de valorización del capital y las disputas por la apropiación del ingreso.

3.2. Proceso de valorización del suelo y generación de renta

Como se mencionara en la introducción se ha decidido desarrollar el estudio y la estimación de la renta del suelo urbano bajo el marco teórico elaborado por Jaramillo González, el cual se ha construido sobre la base de conceptos marxistas. Este cuerpo teórico se aleja, y debate, con la teoría de renta del suelo urbano gestada por Alonso⁵⁴ (1964) en su libro *Location and Land Use*, la cual se edifica sobre la base de las ideas y modelos de Von Thunen, donde la accesibilidad, los tiempos y costos de transporte determinan decisiones de localización y en consecuencia la renta urbana. Sus ideas fuerza, supuestos y marco metodológico ubican a Alonso en el campo de la escuela neoclásica, más específicamente en la Nueva Economía Urbana, destacándose el individualismo metodológico, la racionalidad del agente, la tendencia al equilibrio, la excesiva formalización matemática, los microfundamentos, etc.

Por su parte, desde una posición crítica a la economía neoclásica Jaramillo se propone aportar una teoría que dé cuenta de la dinámica del precio del suelo, como también del espacio construido sobre él, y en última instancia sobre las formas de estructuración urbana. Para ello incorpora elementos que trascienden la accesibilidad del suelo, realizando un análisis integral de la ciudad, con sus componentes económicos, históricos, sociales y políticos (poder de cada uno de los agentes).

Si bien en el capítulo 1 se ha desplegado una síntesis de los conceptos relevantes aportados por Jaramillo, y en particular sobre los tipos de rentas y sus expresiones, aquí corresponde profundizar su análisis. En particular la relación entre la renta y el precio del suelo y los inmuebles.

Sobre este aspecto resulta necesario abordar previamente la caracterización planteada por el autor respecto a los movimientos estructurales generales de los precios urbanos.

Jaramillo (2009) sostiene que existe una tendencia secular al crecimiento en el largo plazo de los precios del suelo. Es decir que el crecimiento del precio del suelo urbano, se explicaría por la caída tendencial de la tasa de ganancia. El autor define aquel precio como la capitalización de la renta en función de tasa de ganancia ($PS = R/g'$). El mismo explica que a diferencia del resto de las mercancías -las cuales tienden a abaratare en función del progreso tecnológico- el precio del suelo se incrementa en términos relativos. El autor destaca de este modo el incremento ineludible de la demanda de espacio construido como consecuencia del crecimiento de la población y de las actividades productivas (Jaramillo, 2009).

⁵⁴ Dentro del campo neoclásico se registran otros exponentes, como por ejemplo Wingo, sin embargo se ha seleccionado a Alonso y sus desarrollos teóricos por ser el de mayor alcance. Para ver más se sugiere Ejea Mendoza (2014).

Sobre dicha tendencia estructural de crecimiento de los precios del suelo, en tanto incremento tendencial de su demanda como soporte del espacio construido, se monta la renta del suelo. Aquí se presenta una complicación para la exposición y comprensión de la relación entre la renta y el precio del suelo. Para mayor claridad, se avanza por partes. En primer lugar, se debe subrayar que las rentas del suelo, primarias y secundarias, son generadas por las ventajas que dicho suelo posee, ya sea por sus condiciones y capacidades de edificabilidad (rentas primarias), y/o por su localización (rentas secundarias). Dichas ventajas son producto del constante crecimiento de la ciudad, de su población, de sus actividades, y de sus ingresos.

En segundo lugar, dado el carácter del mercado inmobiliario, es decir los altos valores relativos, la inseparabilidad de inmueble del suelo, y los largos períodos de utilización, el precio de suelo se constituye como una expresión de la renta actual y de las rentas futuras (primarias y secundarias) capitalizadas. De este modo, lejos de un análisis circular o forzosamente secuencial, en la elaboración teórica de Jaramillo (2009) se conforma un sistema donde el crecimiento de la ciudad, sus actividades, y sus habitantes, se expresa mediante las rentas urbanas, las cuales a su vez son un factor de movimiento creciente y estructural de los precios del suelo, al conjugarse con un mecanismo de anticipación mediante las expectativas del conjunto social.

Claro que este sistema se encuentra conformado por agentes con diferentes niveles de información, con intereses, relaciones de poder, y no libres de conflictos⁵⁵. En palabras de Jaramillo: *“El mercado inmobiliario es un lugar de combate en el que se enfrentan sujetos de muy distinta naturaleza y en el que se imponen los más fuertes”* (2009, p.223).

Hasta aquí se ordenó la relación entre la renta y el precio del suelo, pero no se ha clarificado la naturaleza del primer concepto. Al fin y al cabo, el suelo no genera valor, ni siquiera es trabajo acumulado. En sintonía con la tradición marxista, Jaramillo define a la renta del suelo en el largo plazo como *la sustracción del fondo general de plusvalía que se reparte entre el conjunto de los capitales* (2009, p.219)⁵⁶. La sustracción mencionada se realiza mediante el precio del suelo incorporado en los precios de los inmuebles. No obstante, se debe aclarar que, si bien se hace referencia a una sustracción al capital agregado, capitales individuales son beneficiarios de las rentas del suelo obtenidas en el ámbito urbano, en tanto ganancia extraordinaria. Sin embargo, no se constituye una clase propietaria de la tierra en el mismo sentido que se ha definido a los terratenientes (Lazzari, 2013).

Por encima de esta caracterización, Jaramillo (2009) edifica su marco teórico desplegando el estudio de la articulación compleja del suelo con diferentes destinos y usos, ya sea la industria de la construcción, el comercio, la vivienda y las actividades productivas, como

⁵⁵ El mercado inmobiliario particularmente se destaca por su ineficiencia y su imposición sobre los agentes más débiles. Para ver más se sugiere Abramo (2009).

⁵⁶ Esta afirmación nos remite al debate planteado en el primer capítulo respecto a la naturaleza de la renta agraria, presentándose las posiciones de Astarita e Iñigo Carrera.

también su distribución. Cabe destacar que el cuerpo teórico desarrollado para el estudio de la estructuración de la ciudad se corresponde con el desarrollo de la semiología del espacio, entendido como un proceso global. En este sentido desde un enfoque de clases sociales presenta la distribución de los usos urbanos como procesos determinados por convenciones, relaciones sociales y el devenir histórico.

3.3. Caracterización del mercado inmobiliario de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El análisis del *“boom inmobiliario”* registrado en la posconvertibilidad, y la caracterización del mercado inmobiliario porteño, requiere el estudio de las transformaciones económicas de la historia reciente. Precisamente se destaca la crisis del sistema financiero argentino en tanto canalizador de ahorros hacia el año 2001, convirtiéndose las propiedades en un instrumento relevante de reserva de valor y de valorización, dada la consolidación de su proceso de dolarización. Sobresale la elevada rentabilidad proyectada por la actividad inmobiliaria y la función financiera otorgada a los inmuebles en el período (Del Río y otros, 2014; Lazzari, 2013).

En este sentido resulta central el desarrollo de estrategias de cobertura por parte de los inversionistas y ahorristas, construida luego de reiteradas crisis, marcadas por fuertes devaluaciones y acelerada inflación. Concretamente la dolarización de activos como cobertura frente a la inflación y la incertidumbre, se presenta como un patrón particular propio de nuestro país (Burdisso, Corso y Katz, 2013). Así, los inmuebles y la formación de activos externos, es decir la fuga de capitales, constituyen expresiones de esta estrategia, siendo ambas incorporadas en el esquema teórico del excedente económico.

Cabe agregar el interrogante respecto a las causas y orígenes de la dolarización de los inmuebles en la Argentina. Sobre este aspecto el trabajo de Gaggero y Nemiña (2013) *“El origen de la dolarización inmobiliaria en Argentina”* destaca el proceso de retirada del estado del mercado y la liberación cambiaria financiera de la economía argentina, impulsadas ambas por la última dictadura cívico militar⁵⁷, como medidas determinantes de la conformación del mercado bajo estudio.

Las condiciones que posibilitaron una dinámica de alto crecimiento de la construcción y la actividad inmobiliaria en la posconvertibilidad, registran un proceso de largo aliento, consolidado por repetidas crisis bancarias, otorgándole una función financiera a los inmuebles con alta sensibilidad a las variaciones del tipo de cambio. En consecuencia la particular resolución del modelo de convertibilidad en el año 2001 operó intensamente sobre dichas condiciones.

Mientras que la devaluación del año 2002 redujo considerablemente los costos pesificados (valuados en dólares), el mercado inmobiliario derrumbó sus valores de forma inmediata para mostrar una rápida recuperación a partir del año 2003, manteniendo sus operaciones en moneda extranjera (Del Río y otros, 2014; Woelflin y otros 2007; Baer, 2011). Esta

⁵⁷ Entre las políticas más relevantes cabe mencionar la Ley de Entidades Financieras de 1977 y la Ley de Normalización de Locaciones Urbanas de 1976.

operación actuó rápidamente sobre la rentabilidad, motorizada principalmente por la caída del salario real (Coremberg, 2013).

En materia de costos resulta interesante cuantificar el retroceso en los salarios y erogaciones para el conjunto de la economía luego de la devaluación de 2002. De acuerdo a datos aportados por Graña y Kennedy (2008) entre el año 2001 y 2003 el salario real promedio se contrajo un 29,1% y el costo laboral promedio un 26,4%, siendo ambas caídas por demás relevantes para la industria de la construcción. En ella el peso de la mano de obra es central, en este sentido el Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires elaborado por el INDEC, le otorga una ponderación al capítulo del 45,6%⁵⁸.

Asimismo se destaca la instrumentación del fideicomiso en la mayoría de los casos en los que el mercado vehiculizó una inversión inmobiliaria en clave financiera. En este sentido Pertierra, Cánepa y Pantanetti (2011) desarrollan un estudio minucioso sobre la utilización de fideicomisos en reemplazo de las sociedades anónimas en el mercado, recalcando su aporte fundamental al *“boom inmobiliario”* mencionado. Entre otros puntos subrayan sus ventajas impositivas sobre el Impuesto al Valor Agregado y el Impuesto a las Ganancias, la disminución del riesgo y su flexibilidad.

Más aún, el fideicomiso se incorporó como un facilitador para la figura del promotor inmobiliario y la velocidad de rotación de su capital, convirtiéndose esta figura en un agente institucionalizado con capacidad de especulación (pasivo o con capacidad inductiva), y de conducción sobre el agente constructor (Lovera, 2013; Lazzari, 2013). En la apropiación de la renta del suelo urbano como consecuencia de la producción del inmueble, intervienen el propietario del terreno, la empresa constructora y el capital inmobiliario, siendo este último el actor dominante, con facultades para integrar y conducir al resto dado su rol organizador del proceso.

Sobre las condiciones mencionadas la salida de la crisis del 2001 implicó un acelerado crecimiento de la industria de la construcción en la CABA, y también un avance progresivo del precio de las propiedades valuadas en dólares. A continuación se presenta el incremento de la participación de la construcción como porcentaje del PBG de la CABA (gráfico N° 3.I) y su evolución en comparación con la industria manufacturera y el comercio (gráfico N° 3.II).

⁵⁸ Metodología del Índice del Costo de la Construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), INDEC.

Gráfico 3-I. Participación de la construcción como porcentaje del PBG (en porcentajes), CABA, 1998-2016.

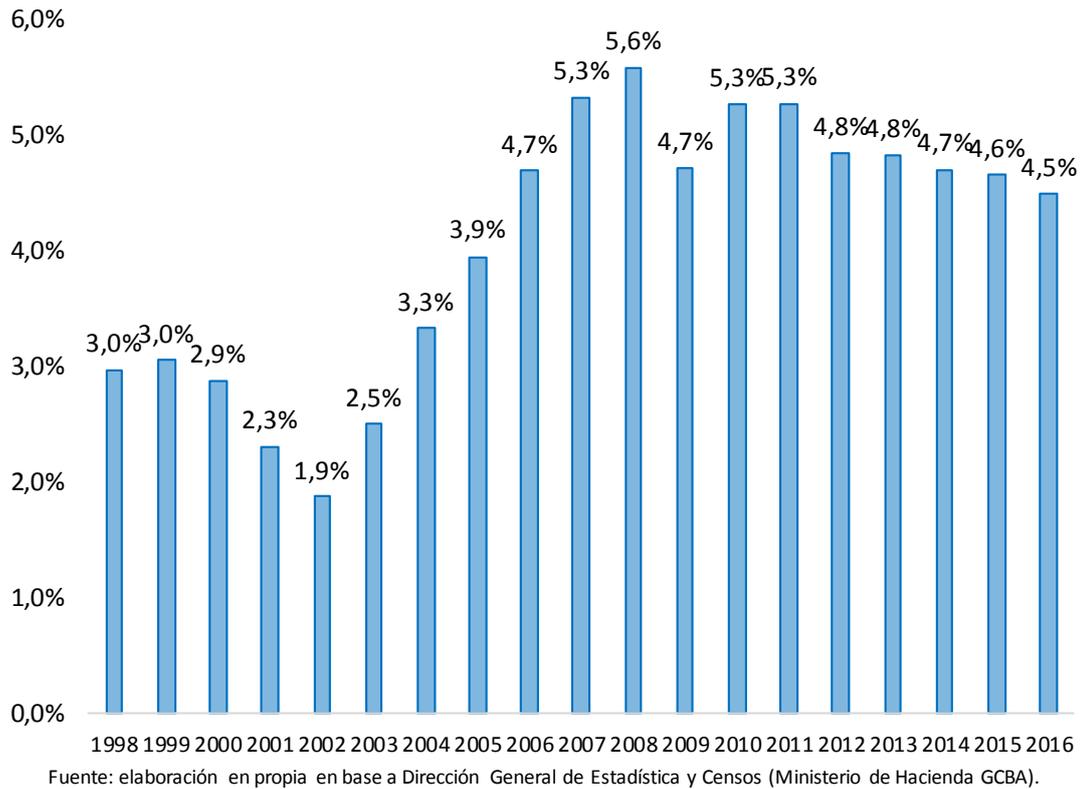
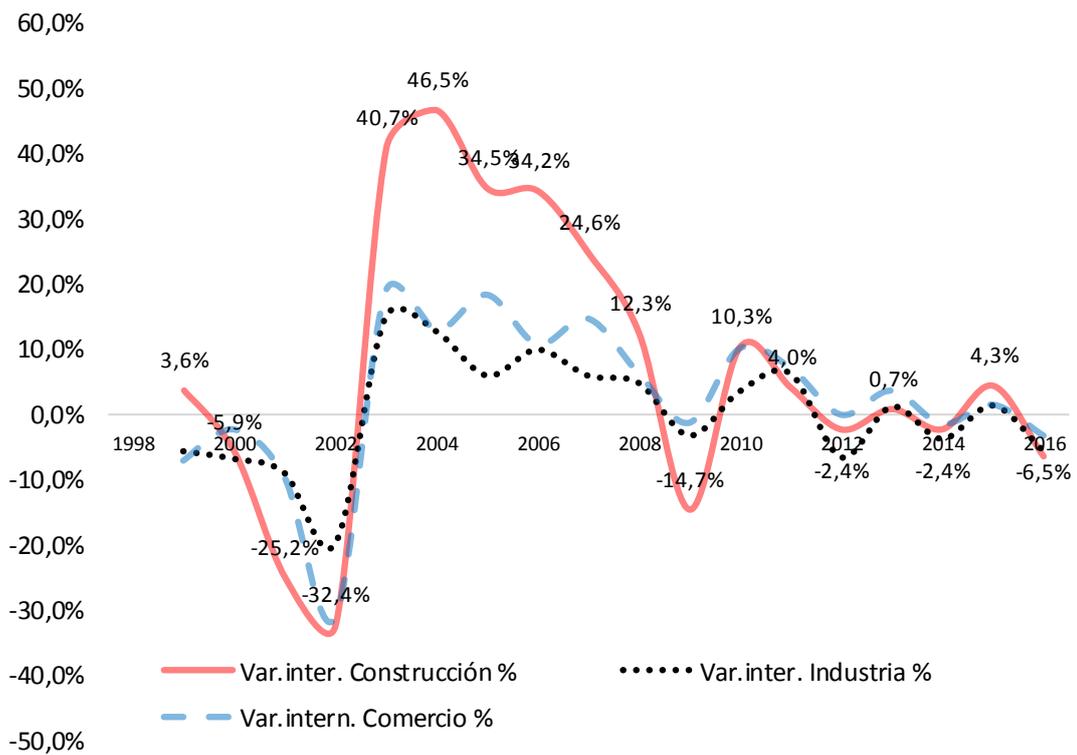


Gráfico 3-II. Tasa de variación interanual de la construcción, industria y comercio (en porcentajes), CABA, 1998-2016.

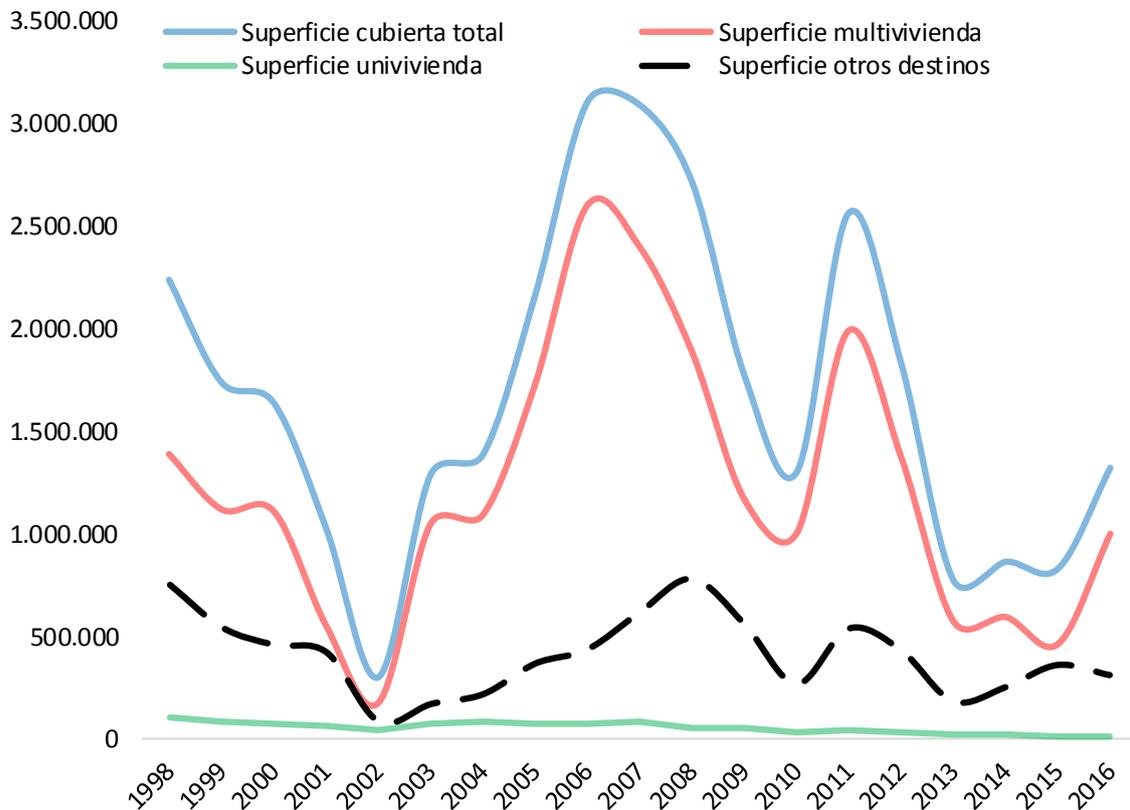


El gráfico N°3.I indica el avance del valor agregado por la construcción en cuanto su participación relativa al interior del PBG porteño, pasando del 3,0% en 1998 al 5,6% en el 2008. Luego, si bien se registra un retroceso, el nivel de participación se ubica claramente por encima del valor del año 1998, momento previo a la crisis de la convertibilidad. Este incremento fue posible gracias al extraordinario avance de la construcción entre los años 2003 y 2008, período identificado como “boom inmobiliario” (Sbatella y otros, 2012).

Como se nota en el gráfico N°3.II la recuperación iniciada en el año 2003 presentó una reacción superior de la construcción, duplicando las tasas de crecimiento del comercio y de la industria manufacturera hasta el 2008. Por ejemplo, en el año 2004, la construcción se elevó un 46,5%, el comercio un 12,8% y la industria un 12,6%.

Por su parte el impulso de la construcción se vio reflejado en la evolución de los permisos, los cuales se presentan a continuación. Se incluye el total de metros cuadrados permitidos sean construcciones nuevas o ampliaciones, desagregados para destinos univivienda, multivivienda y otros destinos (principalmente comercios y oficinas).

Gráfico 3-III. Superficie cubierta (m2) total, y según destino, 1998-2016.



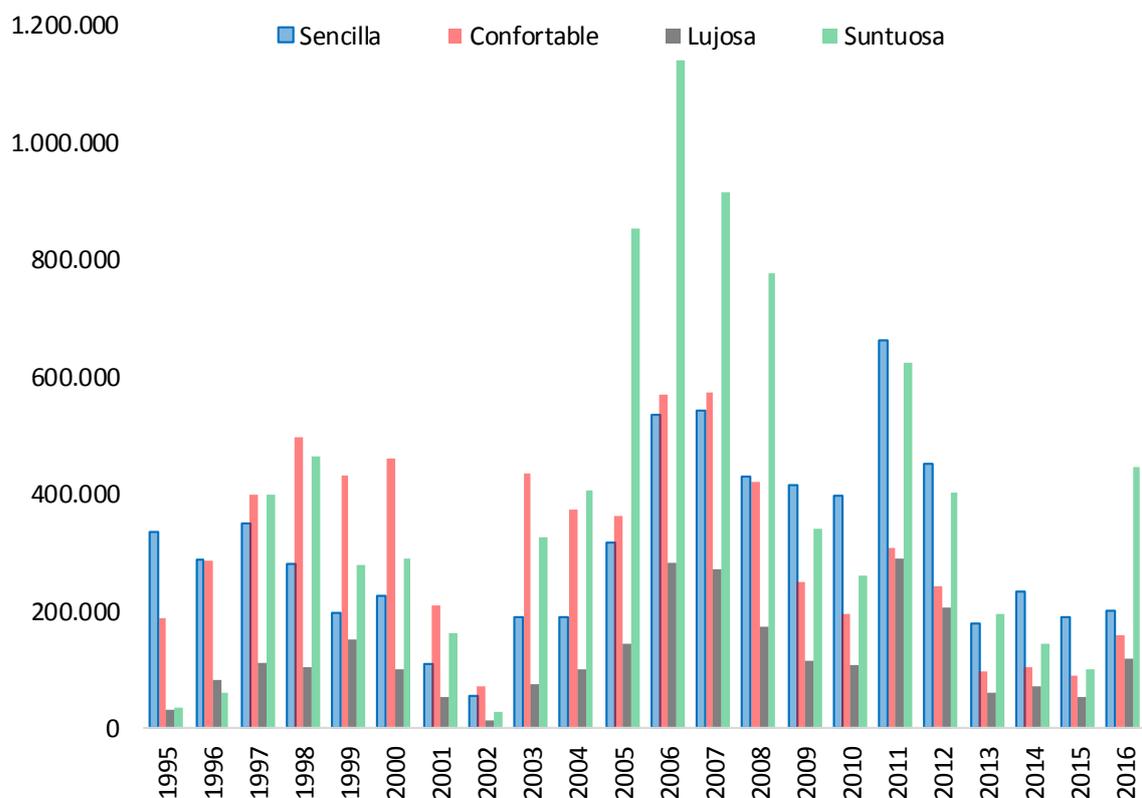
Fuente: elaboración en propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

En este gráfico se observa el espectacular crecimiento de las superficies permitidas, destacándose el destino multivivienda, con una participación próxima al 75% en el período de las posconvertibilidad. En particular entre los años 2003 y 2008 se acumularon permisos totales por 13,7 millones de metros cuadrados, con un aporte de 10,7 millones de los edificios de viviendas (el 78,2%), y 2,5 millones de oficinas y comercios (18,7%). Sin

embargo, se puede notar que en el bienio 2014-2015 la participación relativa de los nuevos edificios residenciales se redujo sustancialmente.

Al interior de las obras destinadas a multivivienda se registró un particular crecimiento de la categoría de *vivienda suntuosa*, según la clasificación aplicada por la Dirección General de Estadísticas y Censos del GCBA. Dicha categoría se destaca por alcanzar a departamentos de 3 habitaciones para edificios residenciales con servicios adicionales, como por ejemplo piletas de natación.

Gráfico 3-IV. Superficie cubierta (m2) para obras multivivienda según categoría, CABA, 1995-2016.



Fuente: elaboración en propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

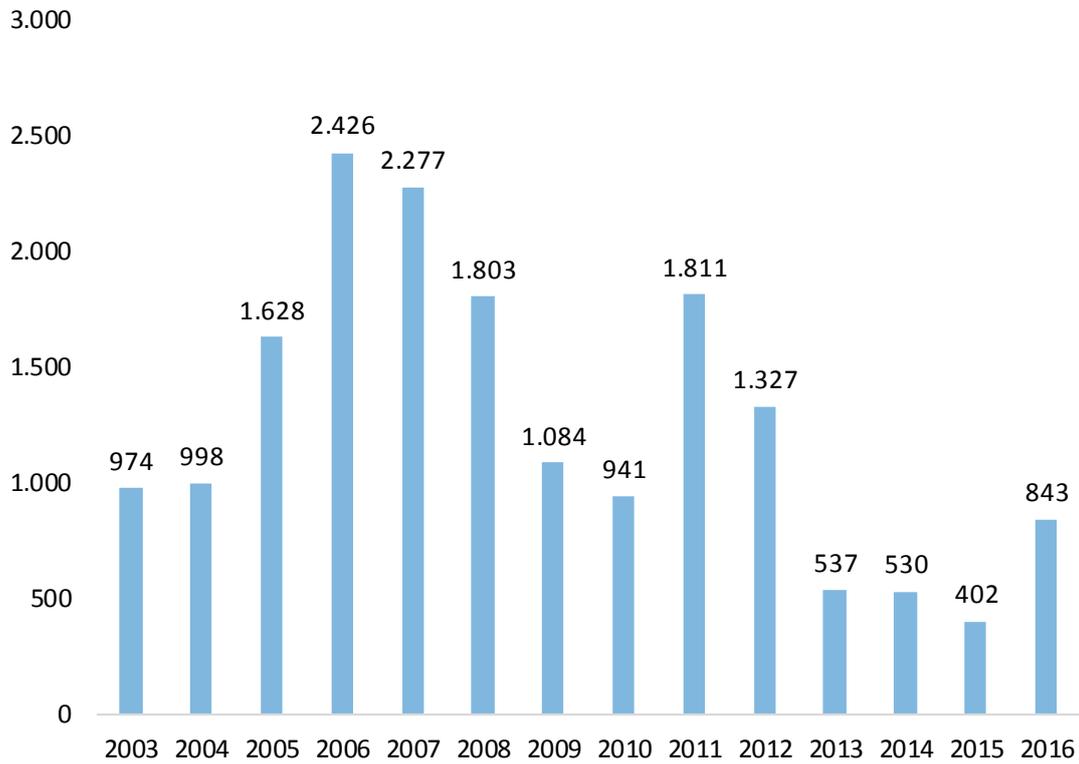
En el gráfico N°3.IV se observa el acelerado crecimiento de la categoría *vivienda suntuosa* luego de la crisis de 2002, llegando a explicar en los años de mayor actividad, entre 2005 y 2008, momento de auge del “boom inmobiliario”, el 55,3% de los metros permitidos del destino multivivienda. Luego, para el período completo 2003-2015 las viviendas suntuosas aportaron el 37,7% de los metros solicitados⁵⁹, indicando un avance relativo sobre el resto de las categorías en comparación con períodos anteriores. De este modo corresponde caracterizar la consolidación de una nueva orientación para el incremento de la actividad constructiva, lo que constituye un elemento relevante para el estudio de la renta.

Ahora, resulta de interés indagar sobre el comportamiento de los permisos por barrios, con el objetivo de profundizar el análisis sobre el mercado inmobiliario de CABA, limitándonos a la superficie para construcciones nuevas con destino multivivienda. Para ello se presentan

⁵⁹ El 27,5% corresponde a viviendas sencillas, el 23,4% a confortables y el 11,3% a lujosas.

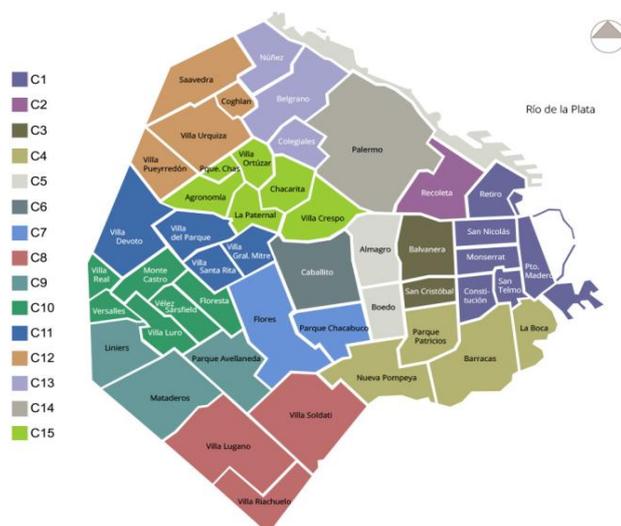
dos gráficos, en primer lugar, se exhiben los montos agregados, y luego el aporte de los 10 barrios más relevantes.

Gráfico 3-V. Superficie construida, en base a permisos solicitados para construcciones nuevas multivivienda (en miles de m2) 2003-2016.



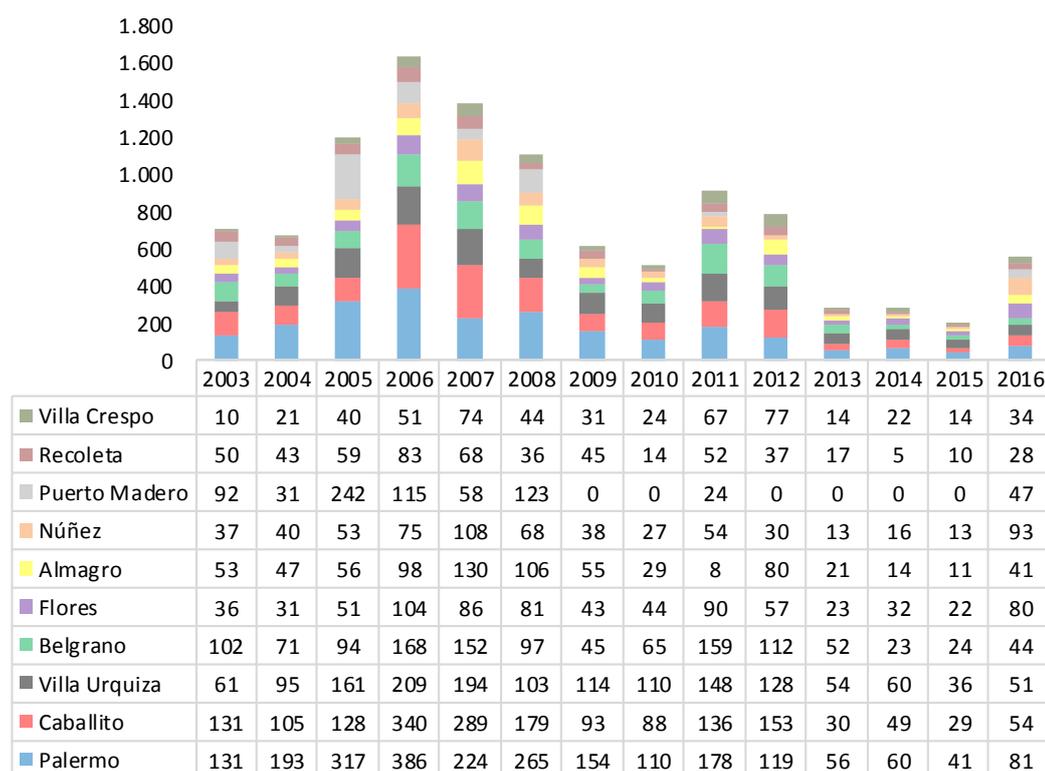
Fuente: elaboración en propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

Mapa 3-I. Barrios y comunas de la CABA.



Fuente Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.

Gráfico 3-VI. Superficie construida para barrios seleccionados, construcciones nuevas multivivienda (en miles de m²), 2003-2016.



Fuente: elaboración en propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA).

En línea con nuestro análisis se observa el aporte de las construcciones nuevas multivivienda a la dinámica del sector en CABA, con un claro protagonismo de barrios residenciales, en especial de la zona norte la cual se caracteriza por una composición socioeconómica de altos ingresos. Para el caso los primeros años del “boom inmobiliario” descrito se combinaron excelentes oportunidades dada la depreciación inicial de las propiedades hacia el año 2002, en especial terrenos, la caída de los costos de construcción y las expectativas de crecimiento del valor de las propiedades a futuro (Baer, 2011). Asimismo, corresponde subrayar el proceso de consolidación de nuevas pautas de consumo habitacional cada vez más exigentes y exclusivas, las cuales fueron acompañadas por las políticas urbanas impulsadas por el gobierno municipal a lo largo del período⁶⁰, al ritmo de la recuperación económica argentina (Baer, 2011; Rodríguez y otros, 2011).

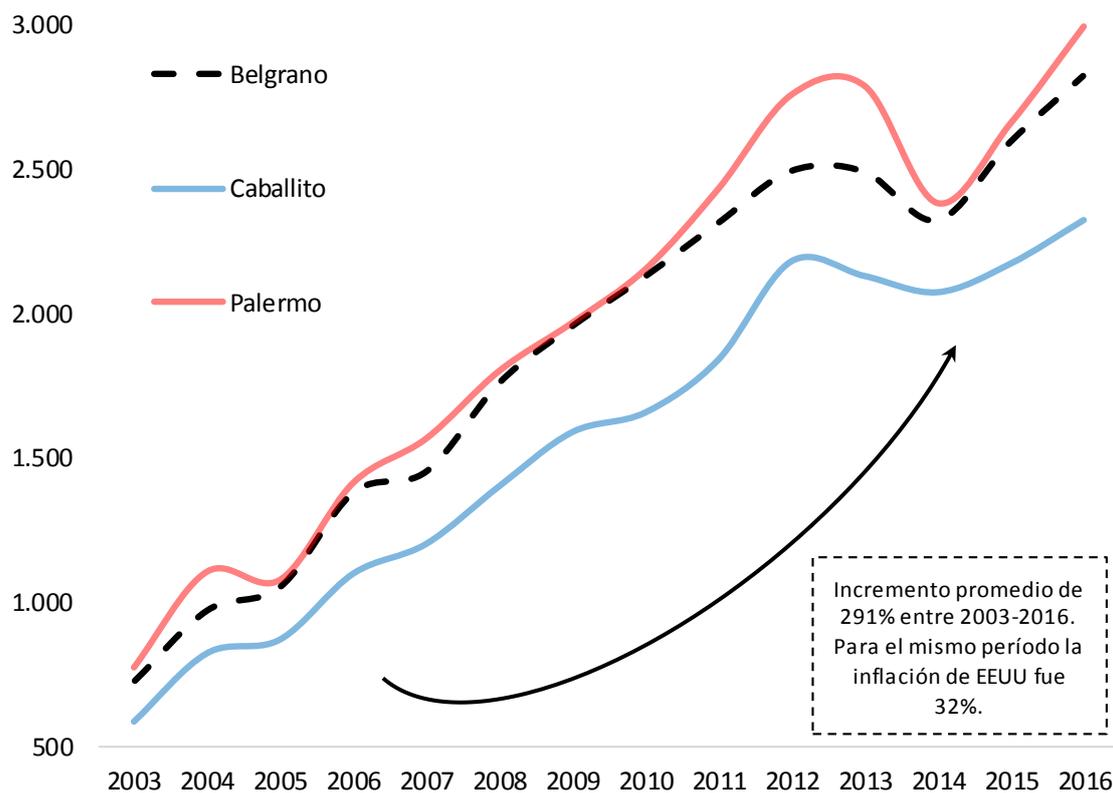
Los barrios de la zona norte pertenecientes a las comunas 2, 12, 13 y 14, acumularon el 43,0% de los permisos para la construcción de edificaciones residenciales para el período 2003-2016, destacándose por ubicarse en la cima de los valores por metro cuadrado. En su interior se encuentra los siguientes barrios con sus respectivos aportes: Palermo (13,2%), Villa Urquiza (8,7%), Belgrano (6,9%), Núñez (3,8%), Recoleta (3,1%), Saavedra (2,2%), Villa Pueyrredón (2,1%), Colegiales (2,0%) y Coghlan (1,0%).

⁶⁰Para ver más sobre este tema, en particular sobre los procesos de gentrificación identificados en la CABA, tema que aquí no es abordado se sugiere Rodríguez y otros (2011).

Secundariamente se presenta el eje oeste integrado por las comunas 5, 6 y 15, con un aporte del 27,6% en cuanto a metros permitidos para multivivienda. Los barrios integrados son los siguientes: Caballito (10,3%), Almagro (4,7%), Flores (4,4%), Villa Crespo (3,0%), Chacarita (1,6%), Boedo (1,6%), Villa Ortúzar, (0,8%), La Paternal (0,6%) y Parque Chas (0,6%).

Por último, resta avanzar sobre la evolución de los precios, variable sin dudas problemática. Para el caso se ha decidido presentar la evolución de los valores promedios del metro cuadrado de departamentos, el cual se ha estimado como la media de los datos publicados por el Gobierno de la CABA y el sitio especializado Reporte Inmobiliario. A continuación se exhibe la evolución de los precios del metro cuadrado para los barrios de Belgrano (norte), Caballito (oeste) y Palermo (norte).

Gráfico 3-VII. Precio del metro cuadrado promedio (en dólares corrientes), Belgrano, Caballito y Palermo, 2003-2016.



Fuente: elaboración en propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), Secretaría de Planeamiento del Ministerio de Desarrollo Urbano (CABA) y Reporte Inmobiliario.

Como se observa en el gráfico N°3.VII el incremento entre los años 2003 y 2016 del precio promedio del metro cuadrado en dólares alcanzó un 291%, es decir que los precios se multiplicaron aproximadamente por 4 en 14 años⁶¹. Esta tendencia resulta representativa de los precios de los barrios restantes para los que se dispone información. Asimismo corresponde señalar la caída de precios entre los años 2012 y 2014, presentándose como posibles explicaciones la retracción de la demanda, dada las limitaciones para la compra de

⁶¹ Incluso para la Secretaría de Programación Económica (2011) estimó una suba del 69,5% de los precios de inmuebles en dólares para la CABA entre 2005 y 2011, siendo ese incremento superior al de los aglomerados urbanos de Rosario, Mendoza y Córdoba.

dólares⁶². No obstante, hacia el año 2015 los precios marcan una recuperación de su dinámica de crecimiento por consolidarse los inmuebles como instrumento de reserva de valor.

De acuerdo a la Secretaría de Política Económica del Ministerio de Economía (2011), entre los años 2002 y el 2010, el incremento de los precios de los inmuebles duplicó la suba de los costos de construcción. Por su parte el sitio especializado Reporte Inmobiliario (2015⁶³) estimó un incremento entre el 2001 y el 2015 de los costos de construcción de 25 veces, mientras que los valores de departamentos de referencia de CABA⁶⁴ lo hicieron entre 25 y 30 veces.

De cualquier modo, la variación de los precios de los inmuebles en dólares se montaron sobre las expectativas de valorización proyectadas en el mercado y la ciudad concretamente, en combinación con la recuperación del producto y el efecto riqueza de los agentes con bienes y/o ingresos dolarizados (Del Río y otros, 2014; Secretaría de Programación Económica, 2011). En este último grupo corresponde ubicar a la burguesía agraria receptora de renta.

En contraposición, la caída de salarios y el incremento de los valores de la vivienda, redujo de forma sustantiva el poder adquisitivo de los trabajadores/as medido en metros cuadrados. El sitio Reporte Inmobiliario (2020⁶⁵) estima que en el año 2001 el salario promedio registro permitía comprar el 88% de un metro cuadrado de un departamento de la zona norte de CABA, mientras que en el 2003 dicho porcentaje descendía a un 49%, manteniéndose por debajo del 60% hasta el año 2009. Así, el retroceso de la variable salarios/metro cuadrado constituye un factor explicativo del mayor dinamismo de las viviendas lujosas y suntuarias.

En síntesis, sobre el marco de caracterización establecida, se propone avanzar en la metodología y en la estimación de la renta del suelo urbano para la CABA entre los años 2003 y 2016.

3.4. Metodología de estimación de la renta urbana

La estimación de la renta urbana o renta del suelo presenta un conjunto de dificultades, dadas las limitaciones de acceso, disponibilidad y procesamiento de los datos requeridos.

⁶² Hacia octubre de 2011, luego de las elecciones presidenciales, el gobierno nacional implementó un conjunto de regulaciones cambiarias con el fin de contener la fuga de capitales. Entre los años 2007 y 2011 se registraron 6 corridas contra el peso, en el marco de la crisis económica internacional y una estrategia de dolarización ganancias no reinvertidas por parte de las fracciones del capital más dinámicas (Barrera y Bona, 2018).

⁶³ Sitio consultado el 25 de septiembre del año 2020: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article2977-evolucion-de-valores-de-las-propiedades-dolar-inflacion-y-salarios-desde-el-2001.html>

⁶⁴ Existen características propias de cada departamento, además de su localización, que constituyen formas de valorización. Empero trasciende los objetivos aquí trazados. Para ver más sobre funciones explicativas de los precios de los inmuebles se sugiere Rosanovich y Di Giovambatista (2019). Allí se presenta un modelo no lineal de precios hedónicos y un particular análisis del impacto de la red de subtes sobre los precios.

⁶⁵ Sitio consultado el 30 de septiembre del año 2020: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3857-el-salario-y-su-poder-de-compra-de-m2.html>

Las mismas serán explicitadas, para luego presentar los supuestos y simplificaciones asumidas como parte de las decisiones metodológicas.

Para el caso estudiado se ha resuelto adaptar la metodología aplicada por Lazzari (2013) para la estimación de renta urbana, la cual ha sido construida sobre la base del cuerpo teórico aportado por Jaramillo (2009), siendo posible enmarcarla en el grupo de métodos residuales presentados por el último autor para la valoración del precio del suelo.

Sin embargo cabe mencionar algunas limitaciones del método residual. El mismo consiste en una detracción sobre el precio de mercado de diferentes conceptos, lo que le otorga una participación determinante al mismo. Ahora bien, los precios conocidos no son los precios de venta efectiva, sino que son los precios de oferta, los cuales en la mayoría de los casos son superiores a los primeros, en un porcentaje aproximado entre un 5% y 15% (Baer, 2011). Asimismo los valores utilizados corresponden a promedios simples, perdiéndose en el cálculo atributos propios de la localización al interior de cada barrio, tamaño del inmueble y categorías (sencillo, confortable, lujoso y suntuario), los cuales no registran comportamientos lineales (Baer, 2011).

Luego, dada la importancia de los costos de construcción se reconocen inexactitudes en este tipo de modelos para edificaciones antiguas, ya que es dificultoso cuantificar las erogaciones realizadas en el proceso de construcción, como también estimar su depreciación (Jaramillo, 2009).

Planteadas las advertencias del caso se procede a definir la metodología aplicada en este trabajo. Se ha utilizado como punto de partida el trabajo de Lazzari (2013), el cual estima la renta del suelo urbano por metro cuadrado de suelo y por metro de cuadrado construido para el período 2004-2012, para 10 barrios de la CABA. La metodología adaptada y ampliada aquí reestima la renta del suelo urbano y la masa de renta urbana generada por los nuevos inmuebles multivivienda, para el período 2004-2016, según disponibilidad de datos, para 27 barrios de la CABA.

No obstante se han presentado restricciones en el acceso y sistematización de datos derivando en supuestos y simplificaciones. En primer lugar se ha optado por suavizar los precios promedios por metro cuadrado construido, utilizando las series disponibles para cada barrio, ya sean de edificios residenciales multivivienda nuevos o usados. De este modo se logró completar la mayor cantidad de años dentro del período y también reducir la posible sobrevaloración de los inmuebles descripta más arriba, ya que naturalmente los valores de propiedades usadas son levemente inferiores. También ante la ausencia de valores para un período significativo del barrio Puerto Madero (2009-2014) se optó por utilizar los precios de Recoleta, dada la similitud de sus niveles y comportamiento.

En cuanto el Factor de Ocupación del Suelo (FOT), variable determinante para estimar la renta del suelo, se utilizó el valor promedio anual por barrio sobre la base de los terrenos en oferta. En caso de no registrarse terrenos en venta en un año en particular para un barrio se reiteró el valor más próximo temporalmente. Se ha tomado esta decisión suponiendo, en base a la evolución de la oferta de terrenos, que en los inicios del “boom inmobiliario” el

mercado ponderó el suelo con indicadores de ocupación de mayor potencialidad, es decir mayor FOT. En otras palabras, el mercado comenzó por los mejores suelos, agotándolos para luego avanzar sobre el resto. En relación a este proceso cabe mencionar que en el año 2018 se flexibilizó la normativa vinculada a la edificabilidad, eliminándose el FOT y modificándose los criterios de restricción de altura.

En el mismo sentido, para la estimación de la masa de renta se utilizó la superficie permisadas en metros cuadrados por barrio con destino multivivienda. Se ha supuesto que dicha autorización de construcción es finalizada en todos los casos y a su vez que la misma maximiza el uso del FOT, con un plazo estimado de un año. Aquí se presenta otro riesgo de posible sobreestimación de la renta.

Por último, para mayor simplicidad de la comparación y continuidad de la investigación se definió valorar cada una de las variables en dólares corrientes.

Planteadas las limitaciones, los supuestos y simplificaciones, se presenta el modelo matemático:

Renta del suelo por m² construido por período (t), por barrio (b):

$$RSC_{t,b} \left(\frac{m^2}{U\$} \right) = PM_{t,b} - \left[\left(\left(\frac{PTS_t}{FOT_{t,b}} + CC_t \right) \cdot (1 + g_t) \right) \right] \quad (1)$$

Renta por m² de suelo por período (t), por barrio (b):

$$RS_{t,b} \left(\frac{m^2}{U\$} \right) = \left(PM_{t,b} - \left[\left(\left(\frac{PTS_t}{FOT_{t,b}} + CC_t \right) \cdot (1 + g_t) \right) \right] \right) \cdot FOT_{t,b} \quad (2)$$

Masa de renta urbana estimada para nuevas edificaciones multivivienda, por año (t), por barrio (b):

$$MRU_{t,b} (U\$) = RSC_{t,b} \left(\frac{m^2}{U\$} \right) * SP_{t-1,b} (m^2) \quad (3)$$

Masa de renta urbana total:

$$MSRUT = \sum MRU_{t,b}$$

Precio teórico del suelo por período (t):

$$PTS_t = (PSR_t + CU_t) * (1 + t)$$

$$PTS_t = PSR_t + CU_t + T$$

Donde:

PM es el precio de mercado por m² construido

PSR es el precio por m² del suelo rústico, es decir sin urbanización ni servicios

CU refleja los costos de urbanización por m² del suelo rústico

T son los impuestos por m² del suelo

CC es el costo de construcción promedio por m² construido

g es la tasa de ganancia por m² construido

FOT es el factor ocupacional total, indica el coeficiente de multiplicación del suelo, es decir cuantos m² se pueden construir por cada m² de suelo

SP es Superficie permitida por cada barrio para cada período

Cuadro 3-I. Definición de variables y fuentes utilizadas.

Variable claves	Definición	Fuente
Precio de Mercado	Precio del metro cuadrado construido. Promedio de valores de departamentos nuevos (1 serie) y usados (2 series).	Ministerio de Hacienda y Finanzas y Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA. Reporte Inmobiliario.
Precio del Suelo Rústico	Precio del metro cuadrado del suelo rústico. Menor valor de la Región Metropolitana de cada año.	Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA.
Costos de Urbanización	Costo de urbanización de suelo rústico por metro cuadrado. Proyección anual mediante el Índice de Costos de la Construcción del Gran Buenos Aires.	Lazzari (2013) en base al Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza. INDEC ⁶⁶ .
Impuestos	Gastos impositivos por la compra del terrenos, estimados como una alícuota fija del 5,5% (2,5% sellos, 3% ganancias)	Lazzari (2013)
FOT	Factor de Ocupación del Suelo por año, por barrio. Estimado como un promedio de los terrenos en venta de cada año.	Ministerio de Desarrollo Urbano de GCBA
Costo de construcción	Costos de construcción por metro cuadrado para una vivienda multifamiliar modelo 1 (planta baja y 14 pisos, con un total de 98 departamentos).	Índice de Costo de Construcción Gran Buenos Aires - INDEC
Superficie permitida	Metros cuadrados solicitados para construir, con destino multivivienda. Incluye, viviendas, habitaciones y oficinas.	Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro del GCBA

Fuente: elaboración propia.

Para el caso de la tasa de ganancia, a diferencia de la estimación de Lazzari (2013) se ha definido aplicar un valor del 8%, siendo el mismo consistente con la ganancia reguladora ya utilizada en la estimación de la renta agraria. Asimismo, el promedio simple del ROE (Return of Equity), del período 2005-2011 de las seis empresas inmobiliarias cotizantes en la bolsa de Buenos Aires (Continental Urbana, Inversora Consultatio, IRSA Propiedades Comerciales, Inversiones y Representaciones SA, Nuevo Continente y TLGT) alcanzó el 7,4% según el Instituto Argentino de Mercado de Capitales.

De este modo, se conformó una base de 333 datos, con información de 27 barrios. Para el período 2005-2016 las series han podido completarse, sin embargo, para el año 2004 en función de la ausencia de precios de mercado sólo se pudo estimar la renta urbana para 7 barrios.

3.5. Resultado preliminares

En la presente sección se ordenan los resultados estimados para la renta urbana del suelo generada por los inmuebles nuevos incorporados en edificios multivivienda, en el período 2004-2016 para los siguientes barrios de CABA: Almagro, Belgrano, Caballito, Chacarita, Colegiales, Constitución, Flores, Floresta, La Boca, La Paternal, Liniers, Mataderos, Nueva Pompeya, Núñez, Palermo, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Parque Patricios, Puerto Madero, Recoleta, Saavedra, San Telmo, Villa Crespo, Villa del Parque, Villa Devoto, Villa

⁶⁶ Se utilizó, y proyectó mediante el índice de costo de construcción del Gran Buenos Aires el costo de urbanización informado por el Instituto de la Vivienda de Mendoza para mayo de 2010 dada la ausencia de fuentes alternativas. No obstante sus valores posiblemente sobreestiman los costos de urbanización para el caso de la CABA dado su dotación de servicios e infraestructura, superior al resto de los aglomerados urbanos del país.

Pueyrredón y Villa Urquiza. Para ello se despliega en primer lugar la evolución del precio teórico del suelo para cada año, el cual es comparado con los precios promedios de los terrenos por barrio.

Luego se exhibe la evolución del precio teórico promedio por metro cuadrado de inmuebles multivivienda, estimado como el precio teórico del suelo, más el costo de producción y la ganancia normal, para cada período. Para posteriormente estudiar su distancia con el precio de mercado, y así calcular la renta urbana por grupo de barrios.

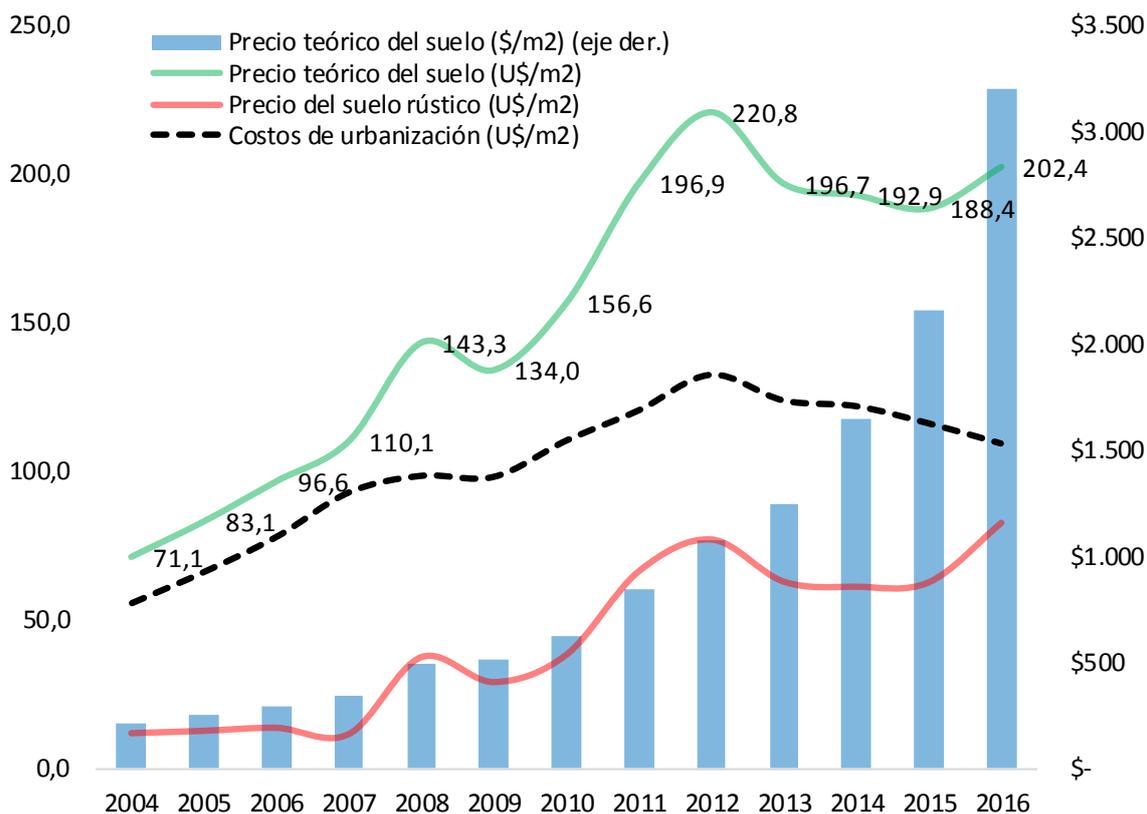
Finalmente se muestra la masa de renta acumulada para el período como resultado de la proyección de la renta por metro cuadrado en función de los metros permisados, totalizando la renta por barrio para el período bajo análisis, como también la renta total de la CABA.

a) Precio teórico del suelo y precio de mercado

Antes de presentar los resultados alcanzados para la renta urbana, es necesario abordar un breve análisis sobre la evolución del precio teórico del suelo, la que se constituye como una variable fundamental ya presentada en las funciones (1) y (2). Para ello se grafica su evolución estimada y su relación con el precio de mercado.

El gráfico N°3.VIII indica la evolución del precio teórico del suelo. Entre puntas el valor en dólares se incrementó 184,5%, pasando de U\$ 71,1 el metro cuadro en 2004 a U\$ 202,4 en 2016, registrando una tasa anual acumulada (TAA) del 9,1%. Dicho incremento se vio impulsado por la suba del precio rústico del suelo, bajo un fenómeno de subageneral de la tierra, el cual se elevó un 600%, a una TAA del 17,6%. Si bien el costo de urbanización expresa una mayor participación en la conformación del precio teórico del suelo, aportó una menor dinámica de crecimiento. Este componente se elevó un 96,4% entre puntas, aumentando a una TAA del 5,8%.

Gráfico 3.VIII. Precio teórico del suelo, y precio del suelo rústico (U\$/m²; \$/m²), 2004-2016.



Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, INDEC y BCRA.

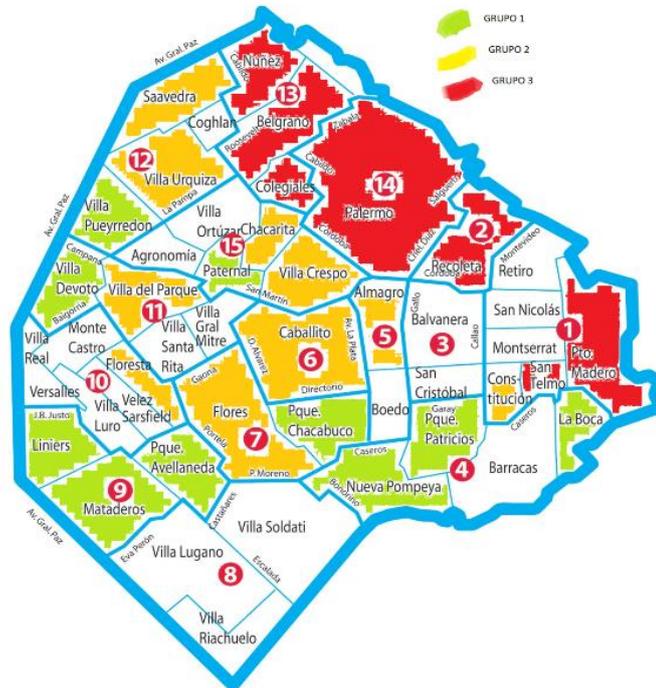
Ahora, a pesar del aumento descrito del precio teórico del suelo urbano, su evolución dista del comportamiento asumido por los precios de oferta de los terrenos en el mercado inmobiliario de la CABA. Para su comparación se han establecido tres grupos de barrios, clasificados según la magnitud de las brechas entre el precio teórico y el precio de oferta. En el grupo 1 (verde, Mapa 3.I) se incorporaron los siguientes barrios: La Boca, Liniers, Mataderos, Nueva Pompeya, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Parque Patricios, La Paternal y Villa Devoto y Villa Pueyrredón. El grupo 2 (amarillo) contiene los barrios de: Almagro, Caballito, Chacarita, Constitución, Flores, Floresta, Saavedra, Villa Crespo, Villadel Parque y Villa Urquiza. Ambos grupos expresan los barrios de las zonas sur, este y oeste de la ciudad. Asimismo es posible notar en términos generales que ambos se diferencian por su nivel socioeconómico, mientras que el primer grupo contiene áreas residenciales de ingresos medios y bajos, el segundo expresa áreas residenciales con ingresos medios y altos (Di Virgilio, Marco y Mera, 2015).

Las características mencionadas, además de la localización y condiciones de accesibilidad de cada uno de los barrios, se constituyen como factores explicativos, del mayor tamaño de la brecha entre el precio de mercado y el precio teórico del suelo para el grupo 2 respecto al grupo 1. Mientras que el grupo 1 presenta una brecha en el rango de 3,9 y 7,0 veces el grupo 2 lo hace entre 6,9 y 9,9 veces entre el precio de mercado y el teórico⁶⁷.

⁶⁷ Los datos de la brecha y su gráfico se encuentran disponibles en el Anexo II.

Luego, resta analizar el comportamiento del grupo 3 (rojo), siendo el de mayores brechas, expresando los barrios de mayor valorización, ubicados en la zona norte y este de la CABA. Dentro de este grupo se destaca la brecha de Puerto Madero y la de Recoleta.

Mapa 3-II. Grupo de barrios identificados.

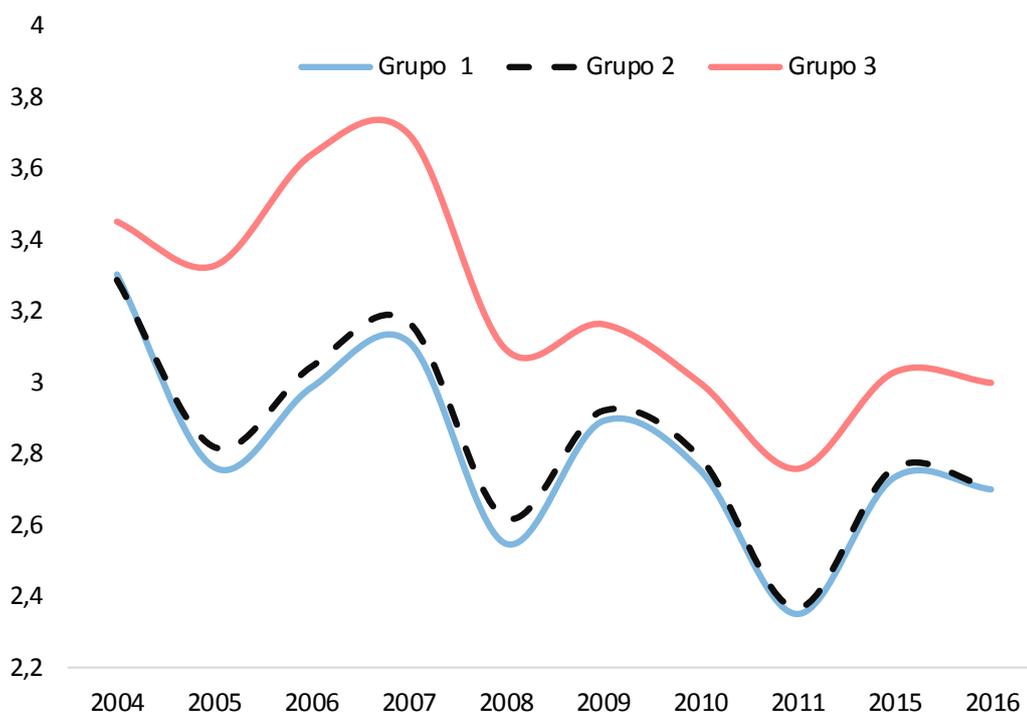


Fuente: elaboración propia.

Para completar la caracterización y el análisis del comportamiento de la oferta de terrenos, lo que será útil para comprender el resto de los resultados, se debe incorporar el estudio del Factor de Ocupación Total (FOT). El FOT indica la cantidad máxima de metros cuadrados que es posible edificar por cada metro cuadrado del suelo. Esta variable resulta fundamental para el cálculo de la renta a desarrollarse en la próxima sección. A diferencia de Lazzari (2013), el cual mantiene un valor fijo para todo el periodo, en base a valor promedio de la normativa por barrio, aquí, como se explicara en el apartado anterior, su valor se modifica año a año. Para determinar el FOT se estimó el promedio de los terrenos en venta en cada año, entendiendo al mismo como un indicador del comportamiento del mercado, ajustando así la estrategia metodológica en función del potencial constructivo de la oferta relevada.

De su análisis se desprende la existencia de valores promedios más elevados en el grupo 3, lo que aporta un factor explicativo a la brecha antes mencionada, en relación a los valores de los grupos 1 y 2. También los datos indican una tendencia decreciente de los valores FOT de los terrenos ofertados para los 3 grupos. Esto expresa el comportamiento del mercado respecto la realización de proyectos en terrenos de mayor potencial, en pleno auge del *boom inmobiliario* (2006-2008), en años en los cuales la renta se encuentra en sus valores más elevados del período.

Gráfico 3-IX. Factor de ocupación total promedio por grupo de barrios, para años disponibles.



Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Desarrollo Urbano.

*Nota: para los años 2012, 2013 y 2014 la fuente no presenta información del FOT en la base de oferta de terrenos.

Hasta aquí se han desplegado los resultados de la estimación para el precio teórico del suelo, indicando ya una primera diferencia respecto los precios de mercado del suelo urbano. No obstante, para completar el cálculo es necesario evaluar el comportamiento de los costos de construcción, la tasa de ganancia normal y los precios del metro cuadrado construido.

b) Renta del suelo urbano por grupo de barrios

La determinación de la renta urbana al estimarse de forma residual se ve condicionada por los precios de oferta registrados en el mercado. En función de ellos, en primer lugar, se presentarán los precios de referencia calculados para cada barrio y período. Luego se caracterizará la evolución de los costos de construcción, y finalmente se abordará la renta del suelo urbano para cada barrio por metro cuadrado construido y su incidencia estimada sobre el precio de mercado.

El cuadro N°3.II resume la información de los precios utilizados, según grupo de barrios. La tendencia de crecimiento se comporta de manera similar para todos los grupos, sin embargo los puntos de partida, sean el año 2004 o 2005, marcan la diferencia. En los tres casos la TAA de crecimiento de los precios en dólares entre 2005 y 2016 se aproxima al 10%, asimismo la suba entre ambas puntas totaliza en un promedio de 186,2% para el primer grupo, 197,1% para el segundo y 191,1% para el tercero. En otras palabras, los precios en dólares casi se triplicaron en 13 años, denotando un crecimiento significativo.

Cuadro 3-II. Precio del metro cuadrado estimado (en dólares corrientes), por barrio, 2004-2016.

Grupo 1													
Barrio	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
La Boca	457	577	629	746	921	1.082	1.135	1.179	1.426	1.496	1.469	1.568	1.578
La Paternal	S/D	635	709	803	1.018	1.146	1.278	1.445	1.573	1.730	1.613	1.850	1.716
Liniers	S/D	653	750	836	970	1.234	1.267	1.434	1.534	1.785	1.580	1.750	1.890
Mataderos	498	611	718	785	963	1.097	1.250	1.376	1.523	1.819	1.788	1.670	1.808
Nueva Pompeya	S/D	595	699	763	920	1.005	1.228	1.271	1.343	1.245	1.389	1.605	1.622
Parque Avellaneda	S/D	579	665	771	974	1.145	1.300	1.360	1.455	1.608	1.638	1.686	1.738
Parque Chacabuco	S/D	737	829	919	1.116	1.245	1.339	1.664	1.934	1.749	1.504	2.067	2.173
Parque Patricios	S/D	669	735	865	1.024	1.101	1.374	1.482	1.615	1.603	1.446	1.693	1.805
Villa Devoto	S/D	794	1.040	1.115	1.290	1.409	1.535	1.652	1.880	2.017	1.984	2.018	2.155
Villa Pueyrredón	S/D	664	909	998	1.190	1.357	1.551	1.668	1.826	1.856	2.007	1.964	2.153
Promedio	S/D	651	768	860	1.038	1.182	1.326	1.453	1.611	1.691	1.642	1.787	1.864
Grupo 2													
Barrio	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Almagro	754	775	1.063	1.181	1.388	1.564	1.700	1.922	1.975	2.119	1.880	2.057	2.216
Caballito	821	869	1.097	1.200	1.400	1.588	1.656	1.839	2.180	2.129	2.073	2.172	2.323
Chacarita	S/D	661	761	893	1.085	1.422	1.568	1.694	1.691	1.800	1.937	2.086	2.259
Constitución	S/D	613	792	896	1.032	1.200	1.271	1.346	1.493	1.568	1.356	1.501	1.618
Flores	S/D	714	955	1.051	1.223	1.402	1.472	1.553	1.795	1.829	1.834	1.883	2.026
Floresta	S/D	608	698	833	998	1.193	1.339	1.435	1.731	1.799	1.658	1.701	1.838
Saavedra	S/D	651	1.027	1.081	1.381	1.533	1.693	1.904	2.065	2.187	2.092	2.142	2.333
Villa Crespo	730	766	1.040	1.165	1.345	1.533	1.593	1.762	2.057	2.114	1.989	2.054	2.247
Villa del Parque	S/D	718	947	1.029	1.274	1.199	1.566	1.664	1.813	2.039	1.971	1.979	2.173
Villa Urquiza	S/D	836	1.093	1.191	1.403	1.587	1.689	1.858	2.200	2.225	2.139	2.202	2.384
Promedio	S/D	721	947	1.052	1.253	1.422	1.555	1.698	1.900	1.981	1.893	1.978	2.142
Grupo 3													
Barrio	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Belgrano	969	1.051	1.378	1.451	1.758	1.954	2.127	2.312	2.492	2.489	2.321	2.592	2.821
Colegiales	S/D	765	1.164	1.283	1.443	1.746	1.808	2.011	1.988	2.049	1.880	2.440	2.674
Núñez	S/D	888	1.210	1.346	1.622	1.740	1.880	2.171	2.194	2.604	2.429	2.473	2.724
Palermo	1.104	1.076	1.412	1.565	1.800	1.967	2.153	2.432	2.758	2.789	2.382	2.659	2.994
Puerto Madero	1.094	1.513	2.613	2.865	3.233	2.243	2.317	2.511	2.814	2.727	2.499	5.339	5.639
Recoleta	1.094	1.513	1.857	2.001	2.246	2.243	2.317	2.511	2.814	2.727	2.499	2.777	3.038
San Telmo	S/D	788	950	1.040	1.244	1.339	1.528	1.595	1.771	1.770	1.633	1.864	2.210
Promedio	S/D	1.085	1.512	1.650	1.907	1.890	2.019	2.221	2.404	2.451	2.235	2.878	3.157

Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Hacienda y Finanzas y Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA. Reporte Inmobiliario.

Nota: las celdas en rojo del barrio Puerto Madero replican los precios de Recoleta en los años indicados.

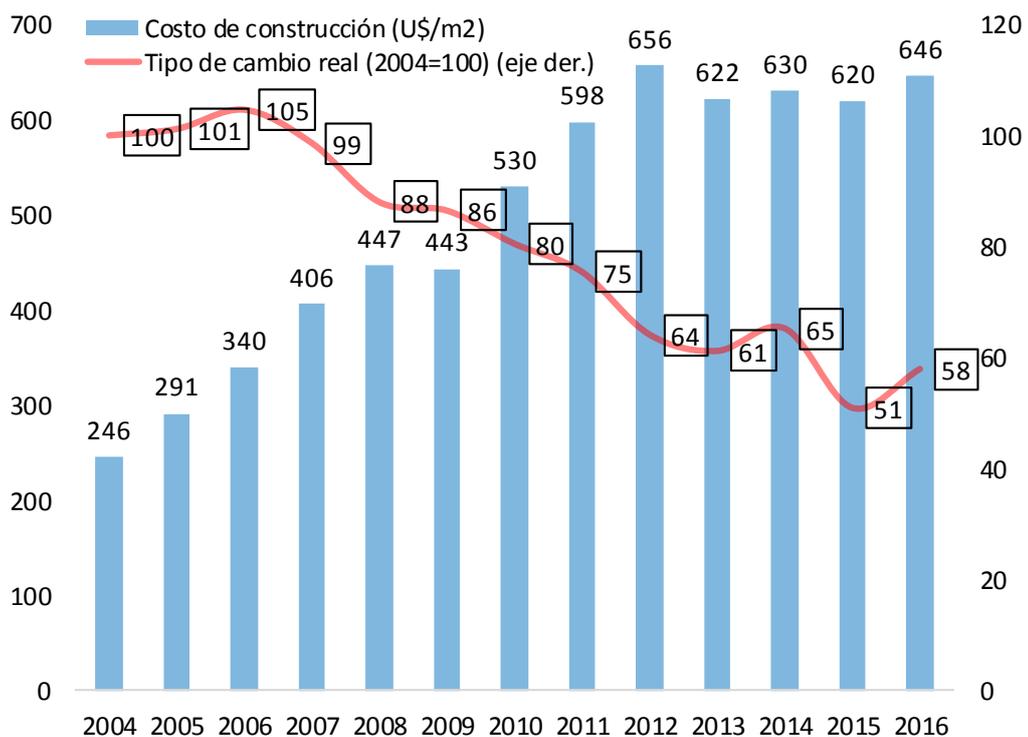
El cuadro da cuenta del acelerado y generalizado crecimiento de los precios. No obstante, como se mencionara en las secciones precedentes, los precios sistematizados se corresponden con precios de oferta, siendo los valores de venta entre un 5% y un 15% inferiores a estos. En función de esta limitación, los precios presentados surgen del

promedio simple de tres series de datos: el valor en dólares del metro cuadrado a estrenar relevado por Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA); el valor del metro usado relevado también por el GCBA; el valor del metro usados sistematizado por el sitio especializado Reporte Inmobiliario. Si bien en todos los casos los precios se obtienen de una revisión de mercado, sus muestras pueden variar. Dado el interés de la investigación la decisión metodológica resulta adecuada para suavizar el movimiento de precios y para limitar parcialmente la posible sobreestimación de los precios, ya que, al incorporar los datos de inmuebles usados, se reduce el precio estimado un 10% en promedio.

En particular se destaca el crecimiento de precios de los años 2006 y 2008, en todos los casos superiores al 10% interanual, con picos aún más elevados en el primer año. Luego se observa un movimiento leve de reducción de los precios en el año 2014, el cual se corresponde con un período de estancamiento del mercado inmobiliario, registrando el número más bajo de actos notariales de compra venta inmuebles, producto de las dificultades para sostener la dolarización del mercado, como consecuencia de las limitaciones a la compra de dólares en octubre de 2011⁶⁸. En base a datos del Colegio de Escribanos de la CABA, mientras que en promedio entre 2004 y 2008 se realizaron 69 mil actos anuales de venta de inmuebles, en el 2014 la cifra descendió a 33 mil.

Ahora, para estimar la renta mediante el método residual se contrasta el precio de mercado, ya analizado, con el precio teórico de la propiedad compuesto por: el precio teórico del suelo, estudiado en la sección anterior; los costos de construcción presentados a continuación; y la ganancia normal.

Gráfico 3-X. Costos de construcción (U\$/m²) y tipo de cambio real (2004=100), 2004-2016.



Fuente: elaboración propia en base al Índice de Costo de Construcción Gran Buenos Aires – INDEC-, CEI, OCDE y Eurostat.

⁶⁸ Ver nota el pie número 62.

El gráfico N°3.X indica un crecimiento relevante de los costos de construcción en dólares, sin embargo su evolución fue inferior a la de los precios mencionada más arriba. Entre el año 2004 y 2016 los costos crecieron un 162,8%, registrando una TAA del 8,4%. En el gráfico se ha incorporado el tipo de cambio real, siendo su tendencia de apreciación iniciada en 2010 un elemento relevante en relación al incremento de los costos.

Con las series presentadas, una vez incorporados los datos referidos al FOT y la tasa de ganancia normal definida (8%) es posible ordenar los resultados de la renta urbana obtenida por cada metro cuadrado construido en el período seleccionado. El cuadro N°3.III exhibido en el final del apartado resume las estimaciones alcanzadas para cada barrio, manteniendo el ordenamiento de los grupos.

El estudio de los resultados permite identificar una tendencia creciente desde el grupo 1 hacia el 3 respecto a la renta estimada por metro cuadrado, como también en cuanto a su participación en el precio de mercado. El grupo 1 exhibe un promedio de incidencia de la renta en el precio de mercado del 49,9%, el grupo 2 de 57,9% y el grupo 3 de 69,1%. En este último agrupamiento es posible encontrar nuevas tipologías de viviendas de alta categoría (suntuosas), las cuales incluyen piletas, gimnasios y salones de uso compartido, siendo el ejemplo de la Torres Premium o Torres Jardín el caso más repetido (Baer, 2011).

En cuanto a la evolución de la renta, cabe destacar que sus movimientos se corresponden con los cambios identificados al analizar los precios, aunque resulta de interés mencionar que la velocidad de incremento de la renta es superior a estos. Mientras que la renta por metro cuadrado entre 2005 y 2016 se elevó a una TAA del 12,5%, 12,5% y 11,2%, para los grupos 1, 2 y 3, los precios se incrementaron a una TAA 10,0%, 10,4% y 10,2%, respectivamente. En otras palabras, esta última apreciación es consistente con el incremento en la incidencia de la renta en el precio.

También cabe notar que la dinámica de valorización diferencial, es decir de incremento de la renta, mostró una mayor velocidad en los grupos de barrios 1 y 2, con una TAA 12,5% en ambos casos, por encima del grupo 3 (11,2%). Esta situación no se corresponde con una dinámica diferencial en el comportamiento del precio del metro cuadrado construido, siendo razonable suponer la existencia de una dinámica diferencial del costo unitario en los dos primeros barrios.

Recapitulando, la presente sección ha realizado un aporte al presentar las estimaciones de la renta del suelo urbano por metro cuadrado para unidades nuevas, identificándose una tendencia creciente de sus niveles en dólares, como también una mayor participación relativa de la incidencia de la renta sobre los precios de mercado.

Cuadro 3-III. Renta (R) urbana por metro cuadrado construido en dólares corrientes, incidencia sobre el precio de mercado (R/PM) (en porcentajes), 2004-2016.

Grupo 1																										
Barrio	2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM	R	R/PM
La Boca	166	36%	237	41%	228	36%	273	37%	380	41%	554	51%	507	45%	463	39%	639	45%	755	50%	726	49%	838	53%	811	51%
La Paternal			288	45%	302	43%	324	40%	483	47%	625	55%	664	52%	746	52%	804	51%	1.005	58%	860	53%	1.110	60%	958	56%
Liniers			299	46%	348	46%	346	41%	426	44%	692	56%	589	46%	656	46%	676	44%	980	55%	814	52%	997	57%	1.089	58%
Mataderos	181	36%	235	38%	303	42%	280	36%	425	44%	544	50%	617	49%	633	46%	704	46%	1.050	58%	1.014	57%	910	54%	990	55%
Nueva Pompeya			240	40%	290	41%	270	35%	393	43%	478	48%	585	48%	510	40%	504	38%	458	37%	630	45%	859	54%	858	53%
Parque Avellaneda			210	36%	257	39%	309	40%	368	38%	546	48%	594	46%	537	39%	548	38%	759	47%	846	52%	907	54%	947	54%
Parque Chacabuco			385	52%	423	51%	434	47%	504	45%	724	58%	683	51%	888	53%	1.080	56%	947	54%	741	49%	1.317	64%	1.398	64%
Parque Patricios			311	47%	334	45%	392	45%	451	44%	569	52%	718	52%	703	47%	757	47%	798	50%	688	48%	947	56%	1.009	56%
Villa Devoto			449	57%	638	61%	636	57%	756	59%	882	63%	906	59%	936	57%	1.092	58%	1.275	63%	1.234	62%	1.281	63%	1.385	64%
Villa Pueyrredón			321	48%	509	56%	522	52%	658	55%	832	61%	925	60%	956	57%	1.043	57%	1.118	60%	1.261	63%	1.231	63%	1.387	64%
Promedio	S/D	S/D	297	45%	363	46%	378	43%	484	46%	645	54%	679	51%	703	48%	785	48%	914	53%	882	53%	1.040	58%	1.083	58%
Grupo 2																										
Almagro	466	62%	432	56%	668	63%	705	60%	855	62%	1.040	67%	1.069	63%	1.193	62%	1.173	59%	1.364	64%	1.136	60%	1.326	64%	1.448	65%
Caballito	534	65%	528	61%	700	64%	729	61%	879	63%	1.067	67%	1.036	63%	1.101	60%	1.368	63%	1.365	64%	1.327	64%	1.439	66%	1.556	67%
Chacarita			315	48%	361	47%	416	47%	540	50%	890	63%	922	59%	933	55%	853	50%	1.013	56%	1.161	60%	1.323	63%	1.458	65%
Constitución			274	45%	396	50%	428	48%	505	49%	685	57%	655	52%	635	47%	710	48%	830	53%	622	46%	780	52%	860	53%
Flores			374	52%	562	59%	579	55%	688	56%	874	62%	845	57%	834	54%	1.004	56%	1.084	59%	1.095	60%	1.156	61%	1.263	62%
Floresta			261	43%	301	43%	352	42%	460	46%	664	56%	714	53%	708	49%	931	54%	1.047	58%	906	55%	962	57%	1.071	58%
Saavedra			293	45%	613	60%	568	53%	802	58%	994	65%	1.031	61%	1.156	61%	1.241	60%	1.413	65%	1.300	62%	1.364	64%	1.512	65%
Villa Crespo	439	60%	421	55%	638	61%	687	59%	810	60%	1.004	66%	962	60%	1.043	59%	1.266	62%	1.369	65%	1.236	62%	1.314	64%	1.474	66%
Villa del Parque			328	46%	492	52%	491	48%	662	52%	599	50%	852	54%	841	51%	905	50%	1.190	58%	1.116	57%	1.140	58%	1.293	60%
Villa Urquiza			491	59%	690	63%	711	60%	866	62%	1.058	67%	1.058	63%	1.139	61%	1.409	64%	1.480	67%	1.386	65%	1.463	66%	1.611	68%
Promedio	S/D	S/D	372	51%	542	56%	567	53%	707	56%	888	62%	915	58%	958	56%	1.086	57%	1.215	61%	1.129	59%	1.227	62%	1.355	63%
Grupo 3																										
Belgrano	680	70%	713	68%	983	71%	983	68%	1.225	70%	1.430	73%	1.504	71%	1.590	69%	1.698	68%	1.741	70%	1.570	68%	1.854	72%	2.048	73%
Colegiales			422	55%	771	66%	797	62%	879	61%	1.210	69%	1.156	64%	1.290	64%	1.194	60%	1.302	64%	1.114	59%	1.686	69%	1.891	71%
Núñez			529	60%	796	66%	868	65%	1.042	64%	1.219	70%	1.251	67%	1.407	65%	1.352	62%	1.813	70%	1.668	69%	1.724	70%	1.937	71%
Palermo	818	74%	732	68%	1.015	72%	1.095	70%	1.266	70%	1.444	73%	1.516	70%	1.698	70%	1.950	71%	2.029	73%	1.632	69%	1.922	72%	2.214	74%
Puerto Madero	812	74%	1.169	77%	2.225	85%	2.402	84%	2.719	84%	1.727	77%	1.702	73%	1.812	72%	2.045	73%	2.002	73%	1.766	71%	4.618	87%	4.887	87%
Recoleta	812	74%	1.169	77%	1.465	79%	1.522	76%	1.724	77%	1.721	77%	1.699	73%	1.795	71%	2.026	72%	1.984	73%	1.762	71%	2.052	74%	2.285	75%
San Telmo			444	56%	557	59%	580	56%	730	59%	815	61%	904	59%	882	55%	988	56%	1.032	58%	892	55%	1.136	61%	1.452	66%
Promedio	S/D	S/D	740	66%	1.116	71%	1.178	69%	1.369	69%	1.367	72%	1.390	68%	1.496	67%	1.608	66%	1.700	69%	1.486	66%	2.142	72%	2.388	74%

Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Hacienda y Finanzas, Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA. Reporte Inmobiliario, Reporte Inmobiliario, INDEC.

c) Masa de renta urbana acumulada

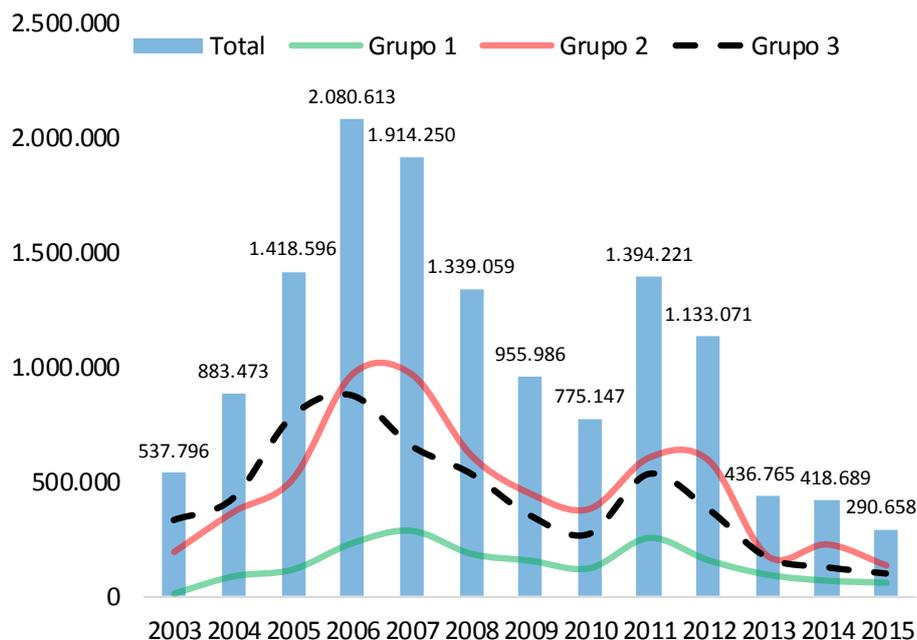
Para el período comprendido entre los años 2004 y 2016 en función de la disponibilidad de datos, y bajo los supuestos asumidos se ha estimado una masa de renta urbana de U\$14.825,7 millones (dólares corrientes), o U\$14.644,7 millones (en dólares del año 2008). Para alcanzar estos valores, fue necesario incorporar supuestos adicionales a los utilizados en las secciones anteriores. En función de la metodología presentada, la masa de renta se ha estimado multiplicando la renta por metro cuadrado por las superficies permisadas del año anterior para cada barrio.

Asumir dicha relación elude la posibilidad de que la obra finalmente no se realice, o que la misma se extienda en el tiempo, lo que tiende a sobreestimar la masa de renta. Aquí se definió utilizar la superficie permisada del año anterior, a pesar de que el tiempo de construcción supera aproximadamente los 15 meses en promedio, ya que el mercado incorpora los valores antes de la finalización, al comenzar su venta en la última fase de la obra. Aún, incluso en el caso de que los departamentos no sean vendidos en forma inmediata al encontrarse próximos a transformarse en un bien final disponible para su utilización son valorizados a valores cercanos a los de mercado, en el patrimonio de sus propietarios directos, sean personas físicas o jurídicas, o mediante un fideicomiso inmobiliario.

A continuación, se presenta el gráfico de la evolución de la superficie solicitada para construir al GCBA indicando el aporte de cada grupo de barrios. Cabe notar el volumen de los permisos entre 2004 y 2008, con un promedio simple de 1,5 millones de metros cuadrados al año, con un descenso importante entre los años 2009 y 2010, y una breve recuperación en los años 2011 y 2012. El retroceso señalado coincide con el impacto de la crisis internacional en el año 2009 y el comienzo una tendencia de apreciación del tipo de cambio real. Si bien se registra una recuperación inmediata, los años 2013, 2014 y 2015, combinan los factores mencionados con la limitación a la compra de dólares y las expectativas de devaluación en un mercado de alta sensibilidad a los movimientos de esta divisa. Asimismo cabe mencionar la apreciación realizada por el área de pensamiento estratégico de la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO, 2014), la cual caracteriza la existencia de rezagos en los ajustes del mercado inmobiliario, particularmente mediante cantidades, es decir reduciendo los metros construidos.

En otras palabras, el mercado inmobiliario, ante cambios en las expectativas, costos y un retroceso de la demanda, no ajusta los precios de los inmuebles, los cuales mantienen su dinámica general de crecimiento, sino que contrae la actividad constructiva, es decir la producción de metros cuadrados con cierto retraso.

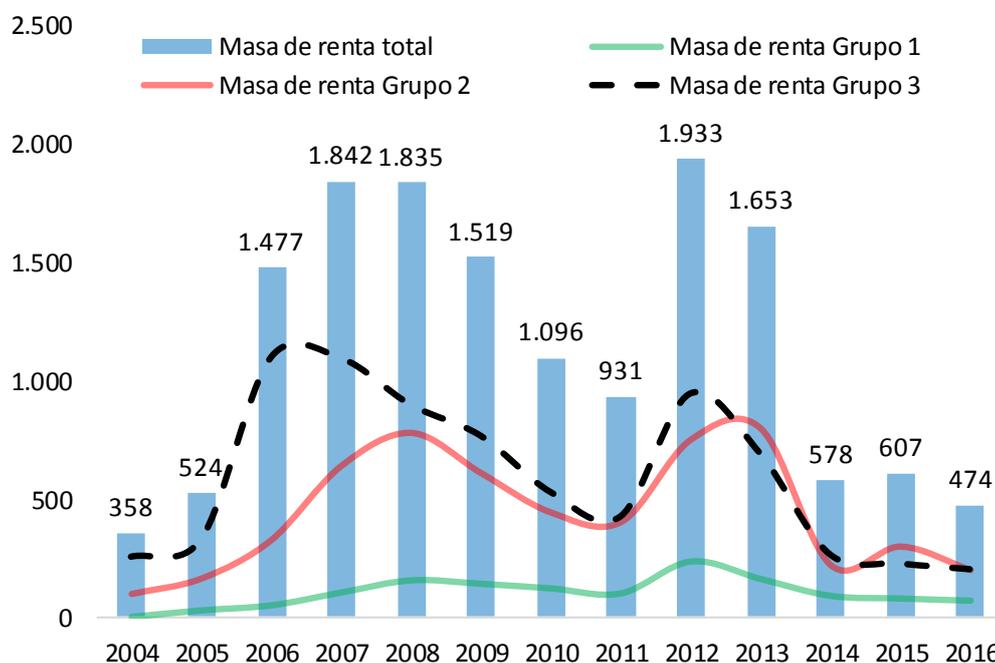
Gráfico 3-XI. Superficie permitida (m²) total y por grupo de barrios, 2003-2015.



Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Hacienda y Finanzas, Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA. Reporte Inmobiliario, Reporte Inmobiliario, INDEC.

El gráfico N°3.XI exhibe el volumen de metros construidos por grupo de barrios, destacándose el grupo 2, incluso por encima del grupo 3, siendo este último el de más altos precios y renta urbana. Para el período 2003-2015 el primero aportó el 45,6%, mientras que el grupo 3 alcanzó el 40,9% de los permisos. No obstante la masa de renta acumulada por el tercer grupo es sustancialmente superior a la del grupo 2, como se observa en el gráfico N°3.XII.

Gráfico 3-XII. Masa de renta total y por grupo de barrio (millones de dólares corrientes), 2004-2016.



Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Hacienda y Finanzas, Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA. Reporte Inmobiliario, Reporte Inmobiliario, INDEC.

El gráfico muestra la evolución de la masa de renta urbana, indicando el nivel alcanzado para cada año, en función de los permisos del año anterior. En términos agregados, el grupo de barrios 3 explica el 52,3% de la renta urbana, el grupo 2 el 38,6% y el grupo 1 el 9,1%. A pesar del mayor aporte de metros construidos por el grupo 2, el tercer grupo, siendo el de mayor valor por metro cuadrado en dólares logra superar a aquel en acumulación de renta. También en el gráfico se destacan los valores asumidos por la masa de renta urbana en los años 2012 y 2013, los cuales se corresponden con las superficies permitida en los años 2011 y 2012. En el primer período la masa de renta promedio alcanza los U\$1.933 millones (dólares corrientes), mientras que el promedio entre 2006 y 2009 es de U\$1.668 millones (dólares corrientes). Es decir que la velocidad de los precios, y sus expectativas crecientes, más que compensan la reducción de la construcción de nuevo departamentos.

En síntesis, aquí se han desplegado los resultados centrales de la estimación de masa de renta urbana propia de edificios residenciales nuevos, bajo un conjunto de supuestos y limitaciones. No obstante, los valores alcanzados permiten dimensionar la apropiación de excedente económico vehiculizada mediante la renta urbana, como también su particular evolución.

3.6. Dinámica de la renta urbana y concentración socioespacial

El presente capítulo se ha propuesto realizar un aporte al estudio de la renta urbana en la CABA, recuperando los desarrollos teóricos impulsados por Jaramillo, contextualizando los mismos en el estudio del mercado inmobiliario porteño y concretamente cuantificando la renta del suelo. En este sentido se ha calculado que la masa de renta urbana alcanzó los U\$14.825,7 millones (dólares corrientes), o U\$ 14.644,7 millones (en dólares del año 2008), en el período 2004-2016, para un conjunto de 27 barrios, según disponibilidad de datos.

Dichos valores se circunscriben a la renta urbana de las nuevas construcciones residenciales multivivienda, quedando por fuera de la estimación la renta correspondiente a otros destinos, como por ejemplo los destinos comerciales, y la asignada a edificaciones usadas. En estos dos últimos casos se registra renta urbana, sin embargo, resulta dificultosa su estimación.

Asimismo, los resultados desagregados por grupo de barrios, indicaron una tendencia creciente en la renta, incluso superior a la dinámica de los precios, lo que implica una mayor participación relativa de la renta en el precio de oferta del mercado. Esta caracterización registra un alto nivel de concentración socioespacial en un conjunto limitado de barrios, aquí ordenados en el grupo 3 (7 barrios), en los cuales la renta por metro cuadrado construido registró una TAA de crecimiento entre 2005 y 2016 del 11,2%, pasando de un promedio simple de U\$739,7 en 2005 a U\$2.387,8 (+206,0%) en 2016.

Ahora, la masa de renta estimada constituye una fuente de disputa entre los capitales inmobiliarios, y los propietarios del suelo, sin ser estos últimos una clase homogénea. De la misma forma, el crecimiento de los fideicomisos inmobiliarios como innovación jurídica aplicada a la actividad, habilitó la incorporación de capitales extra sectoriales, no siendo necesariamente capitales financieros. Sobre este punto resulta de interés profundizar el estudio sobre los vínculos entre la renta agraria y la renta urbana.

Respecto a la disputa mencionada en el párrafo anterior si bien se han destacado las brechas entre los precios de mercado de los terrenos y el precio teórico del suelo estimado, no fue posible determinar una tendencia clara que permita identificar indicios contundentes respecto al actor ganador. En otras palabras, se comparte la caracterización respecto al rol subordinado del capital productivo garante del proceso constructivo especializado, por debajo del capital inmobiliario promotor, no obstante, de qué forma se distribuye la renta urbana entre este último y los propietarios del suelo, resulta un problema a investigar en mayor profundidad.

Para finalizar, la estimación realizada en el capítulo sistematiza indicios concretos sobre la dinámica y el crecimiento de la renta, sostenidos en una tendencia creciente del precio del suelo urbano como consecuencia de sus particulares características. De este modo se presentan elementos para fortalecer la intervención fiscal, la regulación del mercado inmobiliario y las políticas urbanas por parte del estado.

4. Excedente económico, renta agraria y renta urbana, indicios de un proceso integrado

“La indiscutible importancia del sector agropecuario pampeano en la economía argentina determina que la distribución de la renta agraria esté presente como un tema trascendente en cada una de las etapas que caracterizaron el desarrollo económico y social argentino”.

E. Arceo y E. Basualdo, 1996 (p.96)

“El campo siempre generó excedentes que van a parar a otros sectores de la economía o al exterior. El boom de la construcción urbana orientada a sectores de medianos y altos ingresos es una consecuencia de ésta situación”.

Miguel Teubal, 2008 (entrevista)

4.1. Introducción

El concepto de Excedente Económico (EE) presenta potencialidades para el estudio de las economías latinoamericanas, y en particular de la Argentina. Su capacidad para integrar el estudio de las rentas, en especial la renta agraria, en un marco más amplio de conflictos distributivos y estructuras de poder resulta fundamental. Asimismo, recupera posiciones planteadas por los clásicos, entre los cuales se destacan Ricardo y Marx en relación a los temas aquí abordados.

Las discusiones referidas a la generación, disputa, apropiación y usos del EE, como también la medición del mismo y de cada uno de sus componentes constituyen temas centrales para el abordaje de políticas públicas en pos del desarrollo económico. Bajo ese marco es posible releer el cuestionamiento de David Ricardo a la protección económica de los terratenientes en Inglaterra, en favor de una mayor apropiación por parte de la naciente burguesía (Dobb, 1971 [1946]).

Para el caso de nuestro país se destacan, entre otros, los trabajos de Filadoro (2005), Sbatella y otros (2012), y Bona (2018) los cuales analizan el EE en profundidad, desde una visión crítica al capitalismo dependiente presente en la región⁶⁹. Entre los referentes teóricos que nutren el estudio del EE para países atrasados sobresalen los aportes de Baran (1973) y Furtado (1978), estos autores elaboran sus trabajos desde perspectivas ligadas a la teoría de la dependencia y al marxismo⁷⁰. De este modo se entrelaza un marco teórico integral y coherente para profundizar el estudio de las rentas en Argentina.

Ahora, para el caso resulta de interés profundizar al estudio de la renta agraria apropiada por los terratenientes como manifestación del EE. En este sentido cabe volver a mencionar como antecedente el trabajo de Teubal (1975) *“Estimaciones del “excedente financiero” del sector agropecuario argentino”*, en el cual se presenta una estimación para el período 1950-1967. Allí se refleja la acumulación de fondos disponibles, en tanto excedente, aplicados a

⁶⁹ Asimismo recientemente se ha presentado la investigación de Rubio García (2019) para el caso de Colombia .

⁷⁰ Dentro el marxismo se identifica una discusión respecto a la interpretación del EE. Para mayor detalle se sugiere ver el trabajo *“El concepto de excedente en la teoría marxista: debates, rupturas y perspectivas”* de Santarcángelo y Borroni (2012).

otros sectores de la economía, mediante inversiones no necesariamente productivas, como por ejemplos viviendas, compras de divisas y acciones.

Dentro de este marco, y luego del recorrido realizado en los capítulos 2 y 3, se introducirá aquí el estudio de los impactos y dinámicas entre la renta agraria y la renta urbana. El análisis desarrollado comprende una dimensión particular en cuanto los usos y destinos del EE, y en particular una jurisdicción, la CABA, en tanto principal mercado inmobiliario del país. Se indagará sobre los destinos de la renta agraria bonaerense bajo la hipótesis de que la misma se aplicó parcialmente en inversión residencial sobre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la posconvertibilidad.

La investigación presenta relevancia dados sus aportes a la caracterización política y económica del período delimitado. El análisis de la dinámica de la renta agraria vinculada a la renta urbana dentro del enfoque teórico del EE, permite abordar con mayor profundidad el estudio de la restricción externa como problema recurrente de la economía argentina. Justamente el sector agrario se destaca por su capacidad de generación de divisas, siendo su aplicación productiva determinante para el desarrollo nacional (Bona y Barrera, 2018; Wainer, 2018).

Asimismo el protagonismo de la disputa por la renta agraria del año 2008, marcó un punto de inflexión de la recomposición de alianzas sociales, en las características de la coalición gobernante, y en la forma de estado, constituye también un elemento a considerar para completar la interpretación de la posconvertibilidad. El enfrentamiento por la apropiación de la renta agraria desatado por el esquema de retenciones móviles trascendió la política sectorial, marcando un reordenamiento de las clases dominante y cambios en la configuración gubernamental (Varesi, 2011; Manzanelli y Basualdo, 2017; Basualdo y Arceo, 2009).

Planteada la hipótesis, y su relevancia para la economía argentina, se indagará respecto cuál fue el uso del EE apropiado por los terratenientes bonaerenses, y desde el otro extremo cuáles fueron los sectores que financiaron y conformaron la demanda del boom de la construcción en el período (SPE, 2011; Socoloff, 2018). Dicho análisis se combinará con interrogantes en torno a los cambios en los cursos de aplicación del EE, destacándose la inversión inmobiliaria y la fuga de capitales, en vinculación a la restricción externa y los condicionantes del sendero de crecimiento de la economía argentina.

En particular sobre las rentas aquí estudiadas se buscarán indicios vinculados a la hipótesis planteada, la cual sostiene que la renta agraria fue parcialmente aplicada en la construcción residencial de la CABA. Colaborando de este modo en el incremento de los permisos registrados, para montarse en el mediano plazo sobre el extraordinario crecimiento del valor de los inmuebles, para apropiarse en definitiva de una masa significativa de renta urbana.

A pesar de las dificultades que implica verificar la relación mencionada fehacientemente, dada la imposibilidad de acceder a los registros de propiedad de cada jurisdicción, y de contar con el detalle de la titularidad de acciones en caso de sociedades, y de beneficiarios

en caso de fideicomisos, se han identificado investigaciones que abordan el debate en el mismo sentido de la hipótesis presentada. Entre ellos se destacan los trabajos de Accursi (2012), Del Río y otros (2014), Lapelle y otros (2011) y Buraschi (2013; 2017), los mismos plantean una caracterización similar para el agregado nacional, la provincia de Santa Fe y Córdoba, respectivamente. Es decir, se pretende comprender el rol movilizador de la renta agraria en el crecimiento de la actividad constructiva al transformarse las propiedades en activos financieros.

4.2. Teoría del excedente económico, aplicación al caso

La expansión y reproducción del capital requiere una dinámica circular de acumulación, apropiación y reinversión de recursos, en la cual se inserta el EE como concepto central de la economía política. Éste permite incorporar el análisis del comportamiento y la dinámica de agentes con poder económico y político, y en definitiva con correlación de fuerzas para incrementar y mejorar su posición sobre el mismo (Filadoro, 2007). Así el concepto de EE resulta compatible con la categoría planteada por Basualdo (2007), aquí utilizada, de patrón o régimen de acumulación, en la cual se conjuga un particular comportamiento de las variables económicas, una determinada estructura económica, y una forma de estado (Bona, 2020).

Ahora bien, dado el interés en profundizar las discusiones propias de las rentas estudiadas, no se despliegan los debates y matices respecto al EE, sino que se presentan las definiciones aportadas por Furtado (1978) (Sbatella y otros, 2012). El EE es definido como la diferencia entre el producto, una vez descontada la depreciación del capital, y el costo de reproducción social. Siendo este último una estimación de las pautas de consumo básicas de una sociedad determinada, condicionadas por factores históricos, incorporando un componente salarial y uno no salarial (Sbatella y otros, 2012). En el primer componente se incorporan salarios y jubilaciones, y en el segundo inversión pública en salud, educación y subsidios a los servicios públicos. Hasta allí se identifica una primera discusión, la cual aborda el tamaño relativo del excedente en tensión con el costo de reproducción social.

Luego, corresponde agregar las discusiones propias de los mecanismos de apropiación del EE y sus aplicaciones. Entre los destinos más relevantes se destacan: inversiones no productivas o consumo suntuario, la acumulación de capital o inversión productiva, y la fuga de capitales. A continuación se representa mediante una ecuación los conceptos enumerados.

$$EE = PBI - depreciación K - CRS = inver. no produc. + acum. de K + fuga K$$

Es decir, el EE se estima como la diferencia entre el PBI, descontada la depreciación del capital, y el costo de reproducción social (CRS), siendo igual a la suma de la inversión no productiva, la acumulación de capital y la fuga de capitales.

Para el caso de la economía argentina de la posconvertibilidad Sbatella y otros (2012) analizan el comportamiento del EE en el período, y en particular el rol de la inversión residencial. Si bien para el ciclo 2003-2008 se identifica un incremento en la participación del CRS sobre el producto, en base al crecimiento de su componente salarial por incremento del empleo, el EE y la apropiación del capital del mismo se sostuvo en niveles significativos.

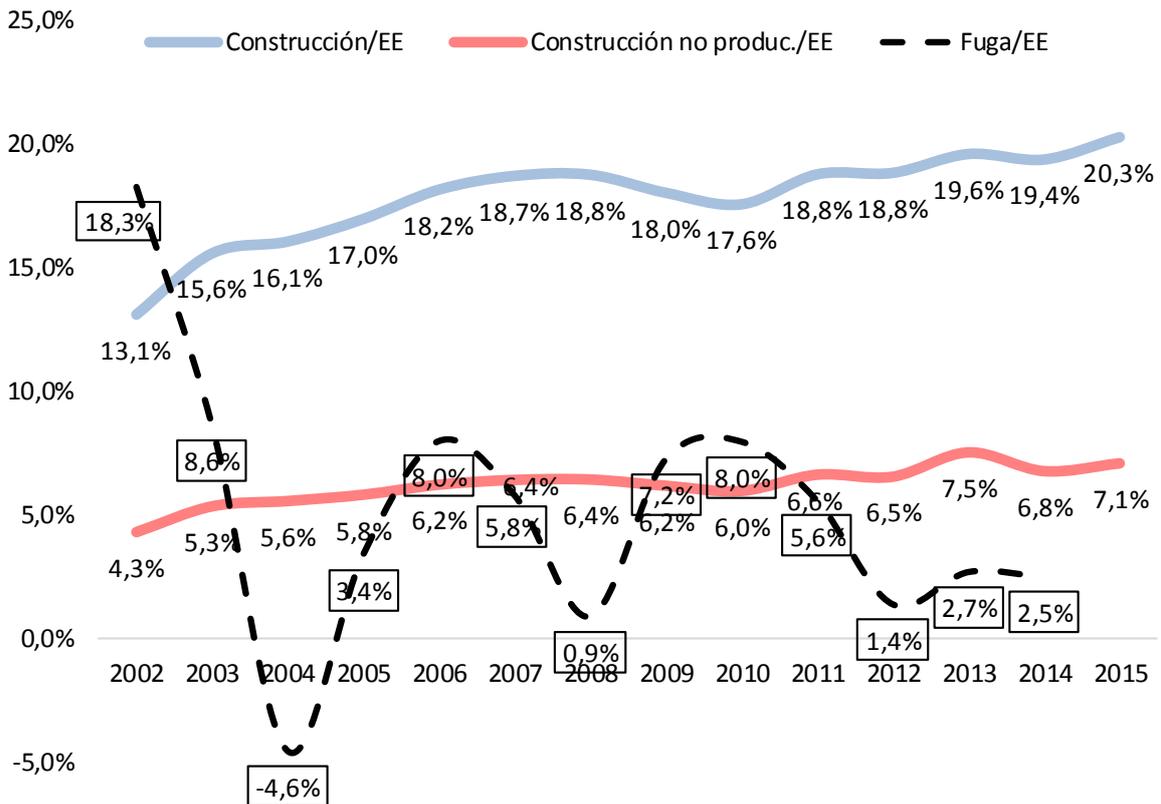
Para el año 2008, según los autores, el EE alcanzaba U\$179.452 millones, el 55,1% del PBI. Cabe mencionar que dichos cambios se montaron sobre un proceso de crecimiento relevante del PBI, abonando a un incremento en niveles tanto del EE como el CRS.

Luego del período mencionado, de acuerdo a las estimaciones y caracterizaciones realizadas por Bona (2018), el CRS continuó su tendencia de incremento absoluto y relativo, aún bajo un esquema macroeconómico de menor dinamismo. No obstante mostró una ralentización en sus mejoras entre los años 2012 y 2015. A pesar de ello se caracteriza un escenario cualitativamente diferente, en el que las políticas estatales adquirieron mayor centralidad. Así, para el año 2015 el EE alcanzaba el 48,0% del producto.

Sobre lo expuesto, corresponde indagar el lugar que ocupó la inversión residencial y la fuga de capitales en tanto usos improductivos del EE, directamente ligados. Bona (2018) estimó la participación de la construcción productiva y la construcción suntuaria en el EE, en el segundo caso fue definida como aquella vivienda residencial para sectores de altos ingresos. Cabe mencionar que en la presente investigación, dada la definición de renta urbana asumida, se incorporan las construcciones residenciales sin diferenciar sus categorías de sofisticación. De este modo es necesario analizar los dos tipos de construcciones en relación al EE.

También el autor mencionado calculó la dimensión de la fuga de capitales, y su evolución en el período. Si bien su estudio trasciende los objetivos aquí planteados, resulta de interés incorporar su evolución, ya que bajo la definición del método residual de la balanza de pagos, la fuga comprende a las divisas ingresadas que no son acumuladas en las reservas del Banco Central de la República Argentina (Barrera y Bona, 2018). De este modo la fuga de capitales integra el proceso de dolarización propio de los inversores inmobiliarios, dadas las características de mercado explicadas en el capítulo anterior. Si bien los destinos del EE se presentan como alternativos, se destaca una particular secuencia complementaria en su aplicación para el caso de las propiedades.

Gráfico 4-I. Construcción, construcción no productiva, y fuga como porcentaje del excedente económico (en porcentajes), años 2002-2015.



Fuente: elaboración propia en base a Bona (2018).

En el gráfico N°4.I se observa el elevado protagonismo que tiene la construcción como destino del EE para el período bajo análisis, marcada por una tendencia positiva para los años relevados. A su interior se destaca la participación progresiva de la inversión residencial de alta categoría como parte de la misma, clasificada por el autor como consumo suntuario (Bona, 2018). Por su parte la participación de la fuga como destino del EE indica un comportamiento irregular, con períodos de crecimiento significativos, entre 2006/2007 y 2009/2011. No obstante en cuanto a sus niveles el promedio del período 2008/2015 es significativamente superior al del período 2002/2007. Mientras que el promedio anual del período 2002/2007 es de U\$7.312 millones, en el período 2008/2015 el monto anual asciende a U\$12.278, de acuerdo al método residual de la balanza de pagos (Barrera y Bona, 2018.)

Dado los objetivos de la investigación corresponde enfatizar la tendencia levemente creciente de la construcción agregada sobre el EE para los años estudiados. En particular cabe mencionar el salto exhibido en el año 2003 explicado por el efecto riqueza en favor de los sectores beneficiados por la devaluación, la crisis del sistema financiero y la búsqueda de instrumentos de reserva de valor e inversión superior al resto de las alternativas disponibles (Sbatella y otros, 2012).

Bajo el marco de esta caracterización se desarrolla la discusión referida a los motores impulsores de la actividad constructiva para el período de estudio. En este sentido es

necesario despejar una hipótesis válida para los países centrales. En ellos el crecimiento inmobiliario fue impulsado mediante una política monetaria expansiva a través de hipotecas, combinadas con instrumentos de titularización y reventa de las mismas. Siendo estas luego un factor indispensable de la burbuja financiera desencadenante de la crisis global (CIFRA, 2009).

En contraposición el boom de la construcción registrado en Argentina no fue financiado ni por instituciones bancarias, ni por el mercado de capitales, sino mediante la canalización de ahorros internos sin intermediación del sistema financiero (Socollof, 2018; SPE, 2011). En este sentido la renta agraria aportó volumen a los ahorros mencionados, motivada por la elevada rentabilidad esperada del mercado inmobiliario y por la debilidad del sistema financiero local (Del Río y otros, 2014; Buraschi, 2017; Lapelle, 2017).

El caso de la ciudad de Rosario en relación a la provincia de Santa Fe constituye un antecedente de interés para el estudio del fenómeno mencionado. El trabajo de Accursi (2012) ha identificado un vínculo positivo entre el precio de la soja, en tanto variable determinante de la renta agraria, y las superficies urbanas autorizadas para los municipios de Rosario, Rafaela, Santa Fe, Venado Tuerto y Reconquista para el período 1996-2011. Asimismo cabe destacar que el crecimiento de la construcción se focaliza en el destino multivivienda en barrios privilegiados por su localización y condiciones de seguridad (Lapelle y otros, 2011).

De este modo los antecedentes relevados aportan evidencias del vínculo entre la renta de la soja, aproximada en función de la evolución de su precio internacional y la actividad de la construcción residencial orientada como inversión económica, financiera y como reserva de valor, destacándose en particular el caso de Rosario. Dicho centro urbano y el sur de la provincia de Santa Fe presentan similitudes en términos de valorización y dinámicas con la zona núcleo sojera de la provincia de Buenos Aires, y el proceso de crecimiento de la construcción de la CABA.

Resumiendo, se han considerado antecedentes significativos respecto la relación entre la renta urbana, y la renta agraria, siendo consistente su análisis bajo el marco del concepto de EE. Sin embargo resulta necesario profundizar su estudio para el caso de la provincia de Buenos Aires y la CABA considerando las restricciones ya mencionadas. Para ello se avanzará en la próxima sección, en función del objetivo propuesto, para estudiar la dinámica entre ambas rentas y así identificar comportamientos y patrones que aporten indicios de sus vínculos.

4.3. Vínculos y dinámicas entre la renta agraria y la renta urbana

La verificación de las posibles relaciones entre la renta agraria bonaerense y la renta urbana estimada para la CABA constituye un desafío metodológico. En función de ello aquí se aborda un estudio detallado, definiendo como variables a explicar los permisos solicitados (en metros cuadrados) para la construcción de obras multivivienda, la renta urbana por metro cuadrado construido, y la masa de renta urbana como síntesis, desagregadas por grupo de barrios.

Es necesario explicitar los supuestos y limitaciones de las estimaciones realizadas, recuperando discusiones de capítulos anteriores. De esta manera se incorpora una revisión de las principales alternativas de inversión en el período de la posconvertibilidad, para luego estudiar el grado de asociación lineal entre un conjunto de variables seleccionadas, mediante un análisis de correlación. Por último, se presentan los indicios identificados y las interpretaciones construidas.

Cabe aclarar que el cálculo de renta agraria exhibido en el capítulo 2 expresa una parte de la misma, ya que se incluyeron sólo los cultivos de soja, trigo, maíz y girasol, quedando excluidos el aporte del resto de los cultivos y la actividad ganadera. Asimismo se han descontado las retenciones a las exportaciones, las cuales por definición indican la parte de la renta que es apropiada por el Estado Nacional. También por simplicidad se ha supuesto que la renta agraria, una vez descontadas las exportaciones, es apropiada por los terratenientes, sin importar su carácter de productor capitalista o rentista. En este sentido ha quedado por fuera la discusión respecto a la capacidad de disputa de esa porción de la renta agraria por parte de los pooles agrarios (Buraschi, 2003), tema que quedará pendiente para próximas investigaciones.

Luego, es necesario aclarar que en función de la falta de disponibilidad de información sobre los registros de personas físicas y jurídicas propietarias de las explotaciones agropecuarias (EAP) no fue posible incorporar en el estudio estrategias de inversión según formas propietarias y niveles de especialización. No obstante es razonable caracterizar, sobre la base de la evolución de Censo Agropecuario, y de los trabajos de Basualdo (Basualdo y Khavisse, 1994; Basualdo, 1998) y Azcuy Ameghino (2007, 2008; Azcuy Ameghino y Fernández, 2019), una tendencia progresiva de concentración de la tierra, lo que implicaría formas más sofisticadas de inversión de la renta agraria. Aquí se asume que a mayor acumulación de renta, mayor es el asesoramiento económico recibido por parte de los terratenientes, ampliándose sus alternativas de inversión, incorporándose así estrategias más refinadas, entre las que se destacan los canales vinculados a la formación de activos externos.

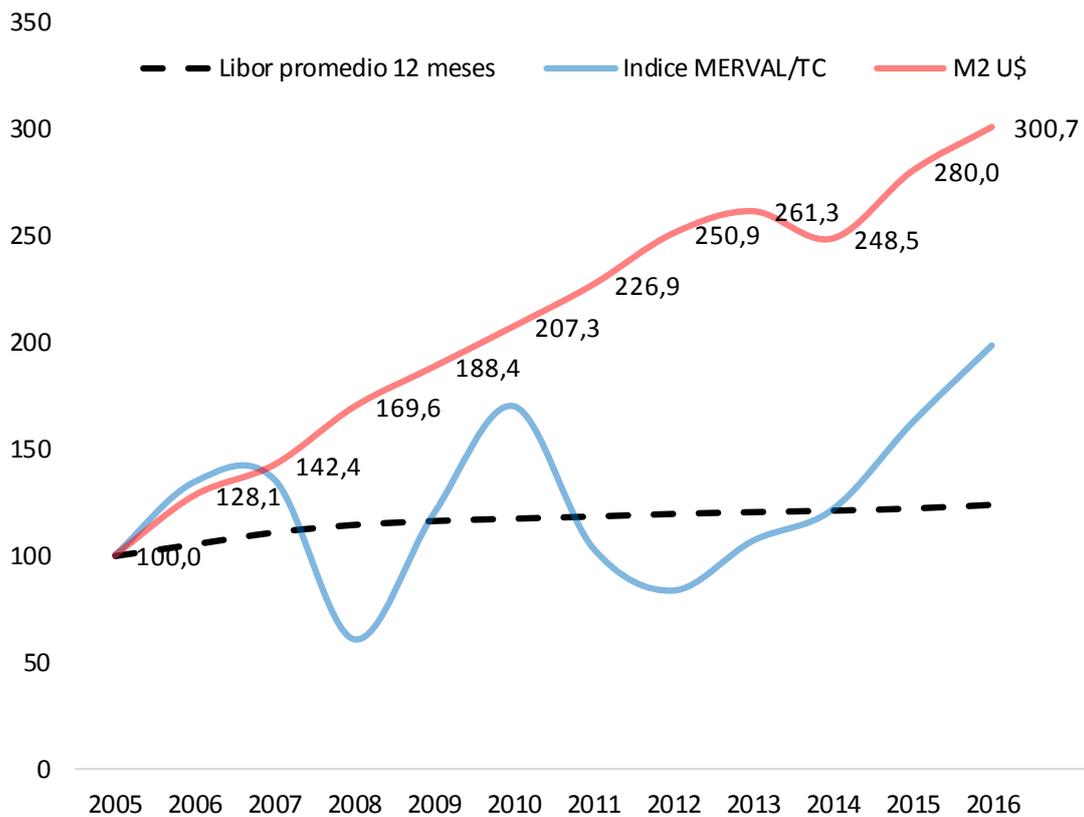
Respecto la concentración de la tierra los datos producidos por el Censo Nacional Agropecuario 2018 dan cuenta del retroceso de las explotaciones agropecuarias (EAP) menores a 5.000 hectáreas, como contracara del incremento de las de mayor extensión, como se mencionara en el capítulo 2, marcando una tendencia de centralización del capital agrario.

Sobre este marco, la hipótesis de la presente tesis sostiene que el destino de la renta agraria apropiada por los terratenientes bonaerenses en la posconvertibilidad tuvo como uno de sus destinos la inversión no productiva en construcciones multivivienda, destacándose la CABA como jurisdicción de alta valorización. Si bien parte de la renta agraria puede haber sido aplicada en la construcción urbana del resto de los aglomerados de la provincia de Buenos Aires, del país o del exterior, como también a otro tipo de productos inmobiliarios, como por ejemplo urbanizaciones cerradas de la zona metropolitana, la CABA se destaca por ser el corazón del aglomerado más importante y dinámico de la Argentina. En este

sentido resulta de interés comprender los cambios en el comportamiento de las variables, y no así sus niveles absolutos.

Como se planteaba en el apartado anterior, la construcción residencial no productiva se consolidó como una alternativa de inversión, superando cómodamente los rendimientos promedios del sistema financiero y bursátil. Para mostrar este contraste a continuación se grafica la evolución de una inversión teórica de U\$100 realizada en el año 2005, ante diferentes alternativas: 1) tasa LIBOR⁷¹ a 12 meses, 2) variación interanual del índice Merval en dólares, y 3) variación interanual del valor del metro cuadrado en la CABA.

Gráfico 4-II. Evolución de una inversión de U\$100, en función de tasa LIBOR, índice Merval sobre el tipo de cambio, y variación del M2 en CABA, en dólares, años 2005-2016.



Fuente: elaboración propia en al BCRA, Banco Mundial y el sitio Global Rates.

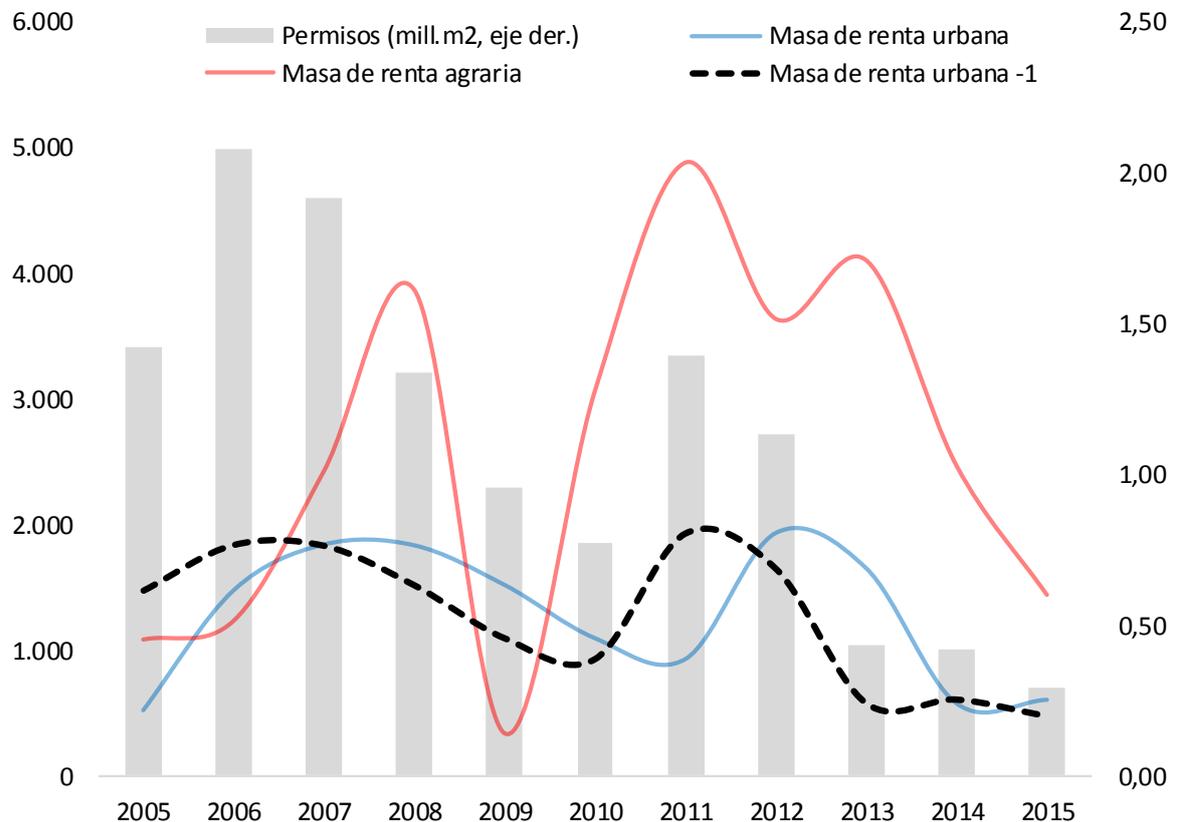
El gráfico N°4.II sintetiza la ventaja de la inversión residencial sobre el resto de las opciones, donde se advierte que los rendimientos son más elevados y estables. Entre 2005 y 2016 la TAA de crecimiento de los U\$100 fue de 10,5% para el caso de la valorización de su aplicación a viviendas de CABA, luego el mismo concepto desciende al 6,4% para el caso del Merval, y al 1,9% para la tasa LIBOR. A pesar de las dificultades para incorporar los años 2003 y 2004, por falta de datos, la comparación indica una clara ventaja en la rentabilidad inmobiliaria sobre las dos alternativas presentadas. Asimismo cabe mencionar que el mercado de capitales en Argentino es pequeño, tanto en comparación con las economías desarrolladas como también con las principales economías de la región.

⁷¹ London Interbank Offered Rate.

En este sentido la secuencia lógica proyectada para el vínculo de las variables en estudio, indica que la aplicación de la renta agraria apropiada por los terratenientes, se habría vehiculizado parcialmente mediante el incremento de las superficies permisadas para construcción multivivienda, siendo esta inversión atractiva por las expectativas de valorización de las propiedades. Incluso diferentes trabajos se han referido a este tipo de inversión como *ciudad banco* (Del Río y otros, 2013; Del Río y otros, 2014). No obstante como se planteara en el capítulo 3 (sección 3.2), este razonamiento se monta sobre un movimiento estructural creciente de los precios del suelo urbano. La inversión residencial no productiva impulsada parcialmente por la renta agraria, aportaría un factor de movimiento creciente de los precios del suelo, en tanto anticipación de expectativas sociales, y en definitiva de realización de renta urbana presente.

Ahora, corresponde indagar sobre el comportamiento de las variables bajo estudio, los permisos de construcción, la masa de renta urbana y la de renta agraria.

Gráfico 4-III. Masa de renta urbana, masa de renta agraria (en millones de dólares corrientes) y permisos (millones de m²), 2005-2015.



Fuente: elaboración propia en base a estimaciones realizadas y al Ministerio de Desarrollo Urbano de GBCA.

En el gráfico se observa la mayor fluctuación de la masa de renta agraria frente a la relativa estabilidad de la renta urbana. Cabe mencionar que el gráfico exhibe una serie de masa de renta urbana retrasada un período (-1), ya que, como se explicara en el capítulo 3, la renta se estimó en base a los permisos solicitados el año anterior. De este modo la serie rezagada permite analizar el comportamiento de los permisos de construcción.

Hasta el año 2009 los senderos, específicamente sus tendencias, mantienen sentidos coincidentes. Luego se destaca el impacto diferencial de la crisis económica internacional, la cual en la primera renta golpea su nivel con claridad en el 2009, mientras que en la segunda el efecto es menos claro y se manifiesta hacia el año 2011. En el período postcrisis la masa de renta urbana retrasada muestra un mayor ajuste al comportamiento tendencial de la masa de renta agraria, en particular para años 2011 y 2012, no así en niveles.

No obstante para ahondar en las relaciones entre las rentas se presenta a continuación la matriz de coeficientes de correlaciones⁷² estimadas⁷³. Sin embargo, corresponde advertir que la misma no implica causalidad entre los pares de variables, y tampoco indica necesariamente una relación sistemática entre las mismas. A pesar de ello se ha decidido implementar esta estrategia metodológica como una forma de aproximación al estudio de las decisiones de inversión en el sector por parte de los terratenientes. La misma fue utilizada en el trabajo de Accursi (2012)⁷⁴ para la provincia de Santa Fe. Allí el autor evaluó la correlación entre el precio FOB de la soja y la superficie permitida en 5 municipios para el período 1996-2011. Si bien aquí se incorpora la renta agraria agregada, por región y por cultivos, los precios de los mismos se encuentran contenidos en su estimación.

Se fundamenta dicha decisión bajo la búsqueda de disponer de una estrategia metodológica simple e integradora de todas las variables aquí construidas. Se han descartado estrategias alternativas, como por ejemplo regresiones controladas por un conjunto seleccionado de variables de control en función de las dificultades generadas por el reducido número de períodos estimados. Sin embargo la construcción de regresiones econométricas se presenta como un aspecto a profundizar en futuras investigaciones, una vez extendidas las series de renta.

La matriz de correlación aplicada combinó permisos, renta urbana por metro cuadrado, masa de renta urbana, agregada y por barrios, renta agraria por tonelada según cultivo y región. Los valores de las variables fueron transformados a logaritmos naturales (ln) para suavizar las series y acotar la influencia de los valores extremos, asimismo se eliminó el año 2009 dada las distorsiones causadas por el salto de la renta agraria. De este modo los coeficientes, bajo la direccionalidad aportada por la hipótesis aquí estudiada, conformarían una aproximación a la elasticidad de la renta urbana ante cambios en la renta agraria. Asimismo, las variables relativas a la renta urbana se retrasaron un período ya que las mismas se estimaron aplicando un rezago respecto los permisos solicitados. En otras palabras, se acomodaron las series de forma tal que coincidan en un mismo período la renta agraria, los permisos, y la renta urbana vinculada. De este modo y en función de la disponibilidad de los datos se incorporaron 10 años a la estimación de correlación.

Listado de variables:

⁷²El coeficiente de correlación de Pearson es igual a la covarianza de las dos variables, sobre la multiplicación de sus desvíos estándar: $\frac{Cov_{x,y}}{S_x \cdot S_y}$.

⁷³ Cálculo realizado mediante el programa STATA, comando *pwcorr*.

⁷⁴ "¿Ladrillos verdes? Estudio preliminar sobre la relación entre el precio de la soja y las decisiones de invertir en construcción en cinco municipios de Santa Fe".

- a) In masa de renta urbana (agregada y por grupo de barrios) (4 variables)
- b) In renta urbana por metro construido (por grupo de barrios) (3 variables)
- c) In permisos (agregados y por grupo de barrios) (4 variables)
- d) In renta agraria por tonelada (por cultivo y zona) (16 variables)
- e) In masa de renta agraria (agregada, por cultivo y zona) (13 variables)

De este modo se obtuvo un matriz de 40X40, sin embargo, solo un subconjunto de $11(a+b+c) \times 29(d+e)$ variables resulta de interés para la investigación.

El cuadro N° 4.I exhibe los coeficientes de correlación estimados entre los logaritmos naturales de los valores. Por definición la correlación indica intensidad y sentido de la relación lineal entre variables, no causalidad. Ante esta caracterización el total de coeficientes (319, 29x11), han sido clasificados de la siguiente forma:

- Aquellos coeficientes con valores inferiores a 0,40 en valores absolutos, han sido descartados del análisis, ya que la debilidad de la relación eleva la probabilidad de que el coeficiente de la correlación estimado sea producto del azar (198 coeficientes).
- Los coeficientes de correlación que son significativos estadísticamente (en color rojo) a un nivel de confianza del 90%(*), 95%** o 99%***). Estos representan relaciones tan fuertes que resulta improbable que sean producto del azar (62 coeficientes).
- Coeficientes que indican correlaciones moderadas (en color violeta) sin ser estadísticamente significativos (59 coeficientes).
- Luego, en cuanto al sentido de las correlaciones, del total de correlaciones incorporadas al análisis (121), 106 de ellas muestran valores positivos, lo que resulta consistente con la hipótesis planteada, mientras que 15 del total presentan valores negativos, marcando una inconsistencia de la dinámica proyectada.

Cuadro 4-I. Matriz de coeficientes de correlación, variables transformadas a logaritmos naturales.

Variable	masa de renta urbana (U\$)	masa de renta urbana g1 (U\$)	masa de renta urbana g2 (U\$)	masa de renta urbana g3 (U\$)	renta urbana g1	renta urbana g2	renta urbana g3	permisos (m2)	permisos g1 (m2)	permisos g2 (m2)	permisos g3 (m2)
masa de renta agraria (U\$)	0,0669	0,7202**	0,3031	-0,0993	0,519	0,5559*	0,1722	-0,0544	0,2345	-0,0122	-0,1367
renta agraria por cultivo											
renta agraria soja (U\$/tn)	0,1101	0,6055*	0,2845	-0,028	0,4723	0,4974	0,1305	-0,0238	0,1649	-0,0007	-0,0729
renta agraria trigo (U\$/tn)	0,2953	0,3894	0,3709	0,2424	-0,2257	-0,1812	-0,3643	0,3406	0,4933	0,3655	0,2778
renta agraria maíz (U\$/tn)	0,1923	0,8366***	0,4366	0,0118	0,4419	0,4891	0,1475	0,0687	0,3894	0,1186	-0,0336
renta agraria girasol (U\$/tn)	0,4676	0,5865*	0,4389	0,4341	-0,128	-0,0875	-0,4742	0,4243	0,5553*	0,3714	0,4337
renta agraria por cultivo y región											
renta agraria soja núcleo (U\$/tn)	-0,0006	0,5637*	0,1943	-0,144	0,5759*	0,5941*	0,2688	-0,1422	0,061	-0,1128	-0,1947
renta agraria soja oeste (U\$/tn)	0,3716	0,5550*	0,4422	0,2765	0,1262	0,1523	-0,2469	0,2761	0,3591	0,2723	0,2541
renta agraria soja sur (U\$/tn)	0,1424	0,6275*	0,3158	0,0032	0,4375	0,4644	0,0876	0,0144	0,2063	0,0382	-0,0376
renta agraria trigo núcleo (U\$/tn)	0,2756	0,409	0,3577	0,2209	-0,2192	-0,1766	-0,3364	0,3268	0,5049	0,3529	0,2587
renta agraria trigo oeste (U\$/tn)	0,5987*	0,3839	0,5769*	0,5767*	-0,5429	-0,5063	-0,712**	0,6660**	0,6943**	0,6692**	0,6280*
renta agraria trigo sur (U\$/tn)	0,2499	0,3694	0,3297	0,1966	-0,1723	-0,1271	-0,3185	0,2857	0,4411	0,3091	0,2262
renta agraria maíz núcleo (U\$/tn)	0,0038	0,7552**	0,2831	-0,1822	0,5893*	0,6258*	0,3273	-0,1193	0,2233	-0,0585	-0,2267
renta agraria maíz oeste (U\$/tn)	0,4469	0,8664***	0,6135*	0,2946	0,1643	0,2199	-0,1594	0,3446	0,6021*	0,3722	0,2605
renta agraria maíz sur (U\$/tn)	0,2745	0,8554*	0,498	0,1008	0,3552	0,4051	0,0459	0,1586	0,4631	0,2027	0,0603
renta agraria girasol núcleo (U\$/tn)	0,2858	0,4789	0,2597	0,2653	-0,0409	-0,0159	-0,3507	0,259	0,4059	0,2032	0,2752
renta agraria girasol oeste (U\$/tn)	0,6102*	0,5402	0,5148	0,6119*	-0,3665	-0,0159	-0,689*	0,6001*	0,6861*	0,5295	0,6246*
renta agraria girasol sur (U\$/tn)	0,5452	0,6120*	0,498	0,5199	-0,1918	-0,1374	-0,5359	0,4971	0,6224*	0,4371	0,512
masa de renta por cultivo y región											
masa de renta soja núcleo (U\$)	-0,2342	0,4705	0,0018	-0,3822	0,7600* *	0,7703***	0,5023	-0,3795	-0,1403	-0,3382	-0,4376
masa de renta soja oeste (U\$)	0,2984	0,5676*	0,4255	0,1774	0,2198	0,245	-0,1578	0,2	0,3049	0,2213	0,1557
masa de renta soja sur (U\$)	-0,2078	0,5021	0,0276	-0,3592	0,7533**	0,7747***	0,4242	-0,3573	-0,1054	-0,3217	-0,4144
masa de renta trigo núcleo (U\$)	0,2507	0,2552	0,273	0,2321	-0,3084	-0,2731	-0,3156	0,3142	0,4373	0,3284	0,2635
masa de renta trigo oeste (U\$)	0,6063*	0,3263	0,5466	0,6079*	-0,6411**	-0,6147*	-0,7755***	0,7015**	0,7116**	0,6935**	0,6740**
masa de renta trigo sur (U\$)	0,3376	0,3306	0,345	0,3148	-0,3047	-0,2617	-0,429	0,3784	0,4909	0,3778	0,3408
masa de renta maíz núcleo (U\$)	-0,1030	0,6302*	0,1298	-0,2506	0,5719*	0,6028*	0,328	-0,2031	0,131	-0,1661	-0,2835
masa de renta maíz oeste (U\$)	0,3508	0,8172***	0,5255	0,1985	0,2722	0,3284	-0,0793	0,2306	0,4843	0,2564	0,1547
masa de renta maíz sur (U\$)	0,0785	0,7368**	0,2968	-0,0821	0,5047	0,5478	0,1747	-0,0472	0,2662	-0,0167	-0,127
masa de renta girasol núcleo (U\$)	0,4875	0,487	0,4178	0,4821	-0,277	-0,2493	-0,5581*	0,4852	0,5714*	0,4285	0,5024
masa de renta girasol oeste (U\$)	0,5913*	0,5650*	0,4903	0,5987*	-0,2994	-0,2315	-0,5851*	0,5494*	0,6614*	0,4695	0,5825*
masa de renta girasol sur (U\$)	0,4708	0,4774	0,3619	0,4882	-0,1812	-0,1215	-0,4986	0,4128	0,504	0,3221	0,4662

Fuente: elaboración propia mediante STATA.

El análisis de los coeficientes seleccionados indica relaciones positivas y consistentes entre la renta agraria de SOJA, MAÍZ, y el GIRASOL y las variables seleccionadas para la renta urbana. En consecuencia es posible sistematizar indicios favorables a la relación planteada, sin agotarse la investigación de la misma, dadas las limitaciones e interrogantes pendientes. Cabe mencionar que estos cultivos han sido caracterizados en el capítulo 2 como los de mayor dinamismo y aporte a la renta agraria bonaerense.

La metodología construida para analizar las rentas y sus vínculos, ordena la interpretación de sus resultados mediante la relación de renta agraria, a través de las variables seleccionadas, permitiendo enfatizar en cada grupo de correlaciones un aspecto particular del vínculo bajo estudio. En cuanto los permisos de construcción, se presenta una primera aproximación para caracterizar la dinámica de las decisiones de inversión de los terratenientes. Bajo los supuestos asumidos, expresados en la metodología desplegada, la renta agraria sería aplicada en inversión residencial mediante la compra de metros cuadrados en proceso de construcción o finalizados.

Luego, en cuanto al vínculo con la masa de renta urbana, la estimación permite evaluar el impacto de la renta agraria sobre los precios de los inmuebles y los permisos de conjunto. Mientras que la relación entre la renta agraria, en sus diferentes expresiones, y la renta urbana por metro cuadrado identificaría las expectativas de valorización del mercado inmobiliario, marcadas por el ciclo creciente del sector agropecuario bonaerense.

En este sentido los resultados alcanzados registran matices entre los indicios identificados para la SOJA, el MAÍZ y GIRASOL. En el caso del MAÍZ, se han estimado correlaciones positivas entre su renta promedio y acumulada y la masa de renta urbana, la renta urbana por metro construido y los permisos, con especial intensidad con los grupos de barrios 1 y 2. Aún más, los vínculos con el primer grupo de barrios se destacan por presentar una mayor cantidad de coeficientes de correlación estadísticamente significativos. Los valores obtenidos podrían indicar la aplicación de excedente agrario en inversión residencial, marcando consistentemente una relación positiva en precios y cantidades, en un marco de crecimiento de la renta maicera en las tres zonas delimitadas para la provincia de Buenos Aires.

En el caso de la SOJA se debe prestar especial atención dada su elevado aporte a la masa de renta (63,3%), las características excepcionales de la zona núcleo y el impacto de su precio en las expectativas del mercado inmobiliario. Los resultados de la matriz muestran una relación positiva entre la renta agraria y la renta urbana con un alcance limitado, ya que el sentido y la intensidad se corresponde con el esperado solo para la masa de renta urbana y para la renta por metro cuadrado, con especial énfasis en el grupo 1 y luego el grupo 2, siendo ambos los grupos con mayor crecimiento de la renta para el período (Sección 3.5.b). En relación a los permisos, los vínculos son más débiles y/o negativos.

Los indicios identificados podrían indicar un mayor impacto de la renta sojera, en particular de la zona núcleo y sur, sobre las expectativas de valorización inmobiliaria, dada su dimensión, presionando hacia arriba el precio de los inmuebles, no así afectado inmediatamente las decisiones de inversión de los terratenientes en cuanto las cantidades,

es decir sobre los permisos de construcción. Sin embargo no debe descartarse rezagos en la aplicación de la renta sojera, siendo determinante el comportamiento de otro conjunto de variables, entre las que se destaca la formación de activos externos, las expectativas sobre el tipo de cambio y los determinantes políticos vinculados al sector.

En cuanto a la renta del GIRASOL se presentan indicios de una relación positiva entre la renta portonelada, y masa de renta agraria, los permisos de construcción y la masa de renta urbana (variables transformadas a sus logaritmos naturales). Luego, se identifica una mayor intensidad con el grupo de barrios 1, y a diferencia de la SOJA y el MAÍZ también es de moderada a fuerte el vínculo con el grupo 3. A contramano de estas tendencias, la renta del GIRASOL no muestra correlaciones positivas con la renta urbana por metro cuadrado construido. De este modo, si bien la renta del girasol resulta poco significativa en la masa de renta agraria (5,2%), los resultados de la matriz de correlación indicarían un vínculo positivo con la inversión residencial mediada por los permisos de construcción, siendo consistente la inexistencia de una relación significativa con el incremento de los precios inmobiliarios.

Por último, en el caso de la renta del TRIGO las correlaciones son débiles, excepto en el caso de la región oeste, donde la renta por tonelada y la masa de renta indican relaciones positivas con los permisos y la masa de renta urbana de moderadas a fuertes y significativas para los grupos de barrios 2 y 3. Al igual que el GIRASOL, no sucede lo mismo con la renta urbana por metro construido. Así, los resultados deben ser interpretados a la luz del retroceso de la renta del trigo para el período de la posconvertibilidad, transformándose en un cultivo desplazado, con una rentabilidad por tonelada en claro descenso para el período estudiado.

Los indicios desplegados respecto a la relación entre las rentas bajo estudio presentan un conjunto de elementos favorables a la hipótesis introducida, sin embargo los mismos se encuentran lejos de ser concluyentes. El instrumento de evaluación, el coeficiente de correlación, no indica por definición relaciones de causalidad, en el mismo sentido las variables correlacionadas pueden ser explicadas, por otro conjunto de variables no incorporadas en el análisis, como por ejemplo el ciclo del producto, el tipo de cambio real, excedentes financieros de otros sectores, etc. La profundización de las relaciones cuantitativas, mediante regresiones econométricas y el ejercicio de evaluación de diferentes niveles de rezagos en la relación, constituye un trabajo a profundizar.

No obstante los indicios destacados aportan evidencia respecto a la dinámica del comportamiento de ambas rentas. Entre los aspectos más relevantes sobresalen las relaciones positivas entre ambas rentas para la soja en primer lugar, y secundariamente para el maíz. Presentándose en cada caso matices respecto la intensidad sobre los precios inmobiliarios y/o los permisos de construcción. En particular la renta de la soja muestra valores significativos con la masa de renta urbana, y la renta por metro cuadrado, pero no con los permisos, lo que se podría explicar por un rezago en su inversión en el sector inmobiliario, entre otras causas. Luego, a contramano de lo esperado, no se han detectado indicios de una relación significativa de la renta agraria de los dos cultivos más dinámicos

con la renta urbana del grupo de barrios 3, siendo este último el de consumo de viviendas predominantemente de mayor renta urbana, pero de menor crecimiento relativo para el período. Este aspecto podría indicar un mayor peso de otros determinantes para la construcción de viviendas de alta renta.

Recapitulando, la metodología propuesta en la presente sección y los resultados alcanzados constituyen un aporte al estudio de los potenciales vínculos entre la renta agraria y la renta urbana. La misma se ha aplicado sobre el marco de un conjunto de supuestos y simplificaciones incorporados como resultado del trabajo de investigación de los capítulos anteriores. Si bien, los resultados no son contundentes, se han construido sobre la sistematización de toda la información disponible y mediante el estudio de ambas rentas. De este modo, la matriz de correlación planteada establece una metodología base para reflexionar sobre la relación de ambas rentas, y ordenar así las tareas y variables de control adicionales a incorporar bajo el objetivo de construir un modelo econométrico completo.

4.4. Cambios en el curso de apropiación del EE

Una vez analizados los resultados obtenidos mediante la matriz de correlaciones de la sección anterior, resulta de interés abordar las discusiones habilitadas por el marco teórico del EE. Las interpretaciones e indicios desarrollados aportan nuevos elementos para completar el análisis y profundizar las indagaciones sobre el uso y destino de la renta agraria bajo los años definidos de la posconvertibilidad, y las polémicas económicas propias de la Argentina.

En este sentido, la renta agraria asumió un rol central en las tensiones por la definición del patrón de acumulación a lo largo de las posconvertibilidad. Así la confrontación desatada por la Resolución 125 del Ministerio de Economía en el año 2008 implicó un enfrentamiento del gobierno con los grandes terratenientes y los grupos económicos locales, es decir, con la oligarquía diversificada (Basualdo, 2006; Basualdo y Manzanelli, 2017). Mediante dicha disputa estas últimas fracciones del capital intentaron doblegar al gobierno a fin de fortalecer su capacidad de determinación sobre el régimen de acumulación.

El conflicto expresó las disputas en torno la acumulación de excedente de divisas, siendo la misma una variable sensible para la dinámica de crecimiento de la economía argentina. Mientras que hasta el año 2007 el BCRA logró acumular reservas internacionales, alimentadas centralmente por las exportaciones del agro pampeano, a partir del año 2008 la posición cambiaria se tornó frágil, operando hacia 2011 la restricción externa como un problema central de la economía nacional (Wainer, 2018).

En relación a ello, los interrogantes que han orientado la metodología propuesta en la investigación se refieren a los debates sobre la cuantificación de la renta agraria, su composición, y sus usos y destinos. Como parte del EE, la renta pudo haber sido aplicada a inversión productiva (equipo durable), inversión no productiva, donde se sitúa la inversión residencial ligada a la renta urbana, y a la formación de activos externos o fuga de capitales, impactado de modo diferencial sobre la orientación del patrón de acumulación y la restricción externa.

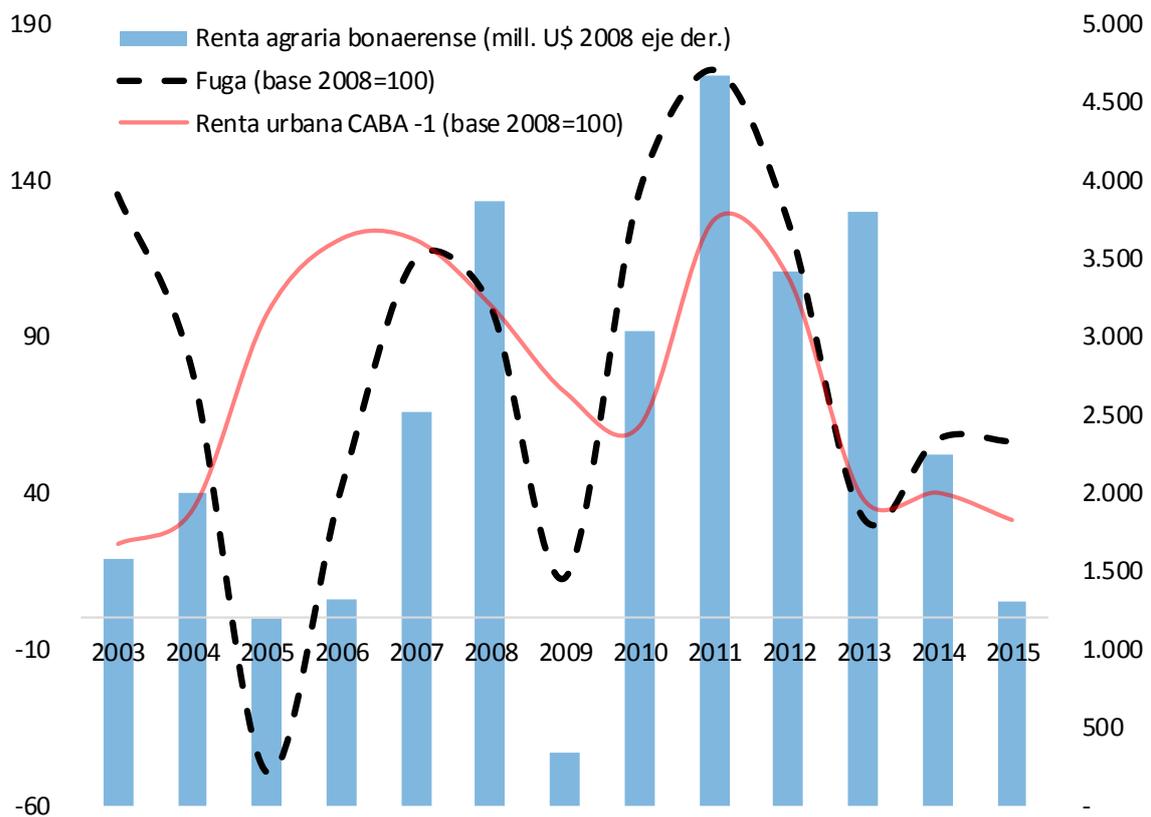
Por definición la renta agraria apropiada por los terratenientes, sean productores o arrendatarios, no requiere necesariamente su reinversión dada la característica del factor de producción bajo su propiedad. A pesar de ello esta opción no se encuentra anulada como destino de la renta. Sin embargo en la investigación se ha descartado, quitándole toda relevancia. Dicha decisión se sustentó, además de la caracterización de la naturaleza de la renta propiamente, en el recorrido histórico de los terratenientes en nuestro país, en particular en el carácter rentístico de los grandes propietarios bonaerenses (Azcuy Ameghino, 2007). En este sentido el trabajo de Panigo y otros (2012) destaca la reticencia inversora⁷⁵ de este sector, incorporando indicios sobre sus preferencias hacia activos externos líquidos.

Por consiguiente la dolarización de la renta agraria, como mecanismo de cobertura se asume como un comportamiento regular, en tanto estrategia de optimización de cartera (Burdisso, Corso y Katz, 2013). En tal sentido la dolarización de la renta se conforma como un dispositivo para garantizar liquidez y flexibilidad a las decisiones sobre los usos y destinos del excedente agrario. De allí en más comienzan a operar como opciones competitivas y vinculadas la fuga de capitales, es decir la salida de la renta agraria de la economía argentina, y la inversión residencial proyectada mediante la renta urbana. Es decir, en un momento del tiempo preciso y determinado las opciones resultan incompatibles, luego la disponibilidad de dólares en el exterior o activos de similar liquidez, permite postergar las inversiones residenciales, en función del comportamiento de un conjunto determinado de variables macroeconómicas y políticas. Esta caracterización es consistente con el supuesto planteado en la sección anterior respecto a los destinos del excedente de la renta sojera, la cual por su tamaño, podría presentar múltiples estrategias de posición inversora, con diversos mecanismos de rezago.

Sobre el marco de este planteo se propone visualizar la evolución la renta agraria bonaerense, la renta urbana de la CABA retrasada un período y la fuga de capitales agregada.

⁷⁵La reticencia inversora subrayada por Panigo y otros (2012) es consistente con los aportes realizados por Manzanelli (2016) para el conjunto de las 500 firmas más grandes.

Gráfico 4-IV. Renta agraria bonaerense (millones de dólares corrientes), índice de fuga (base 2008=100), e índice de renta urbana de CABA retrasada un período (base 2008=100), años 2003-2015.



Fuente: elaboración propia en base estimaciones propias y a Bona (2018).

En el gráfico N°4.IV se observa la evolución en niveles de la renta agraria bonaerense apropiada por los terratenientes, siendo la misma definida como parte del excedente económico, y los índices, con base en el año 2008 de la fuga y la renta urbana rezagada, en tanto opciones de aplicación de aquella. Se seleccionó el año mencionado como punto de comparación, ya que presenta la renta rural más elevada del primer subperíodo definido. Allí se nota una elevada tasa de variabilidad de la fuga en su movimiento interanual, y una mayor velocidad de crecimiento en el subperíodo 2010/2015, a un ritmo similar al de la renta agraria, en particular para los años 2010, 2011 y 2012.

Si bien en el gráfico N°4.I los cursos de apropiación del EE indicaron cierta estabilidad creciente de la inversión residencial como destino para la posconvertibilidad, el aumento de niveles promedio de fuga para el período 2008/2015 (Gráfico N°4.IV), a una velocidad superior al de la renta urbana, indicarían una erosión relativa de la valorización inmobiliaria. En función de dichos senderos, los indicios sistematizados en la sección anterior, y la caracterización de la posconvertibilidad presenta interrogantes y elementos a considerar a los fines de completar la interpretación de los resultados alcanzados. Las estrategias financieras de los terratenientes, las condiciones que impulsaron el proceso de fuga de capitales y la erosión relativa de la renta urbana, conjugaron un entramado de interacciones

sobre la dinámica del EE, en el marco cambios en el ciclo económico y político. De este modo cabe articular un conjunto de premisas y posibles explicaciones sobre estos aspectos.

Asumiendo la validez de los indicios recolectados en la sección anterior, y el estudio de la renta urbana y la fuga de capitales, cabe establecer un punto de inflexión en las decisiones de inversión de los terratenientes luego del año 2008. De allí en más, luego del conflicto del campo en el marco de la incertidumbre generada por la crisis internacional, cabe suponer un incremento de las estrategias de liquidez inmediata para la colocación de los excedentes agrarios, es decir de la adquisición de dólares para su resguardo. Las discusiones públicas en torno a la renta agraria desatadas y la rearticulación de las alianzas sociales de allí en más se presentaron como un condicionante político de la aplicación del EE.

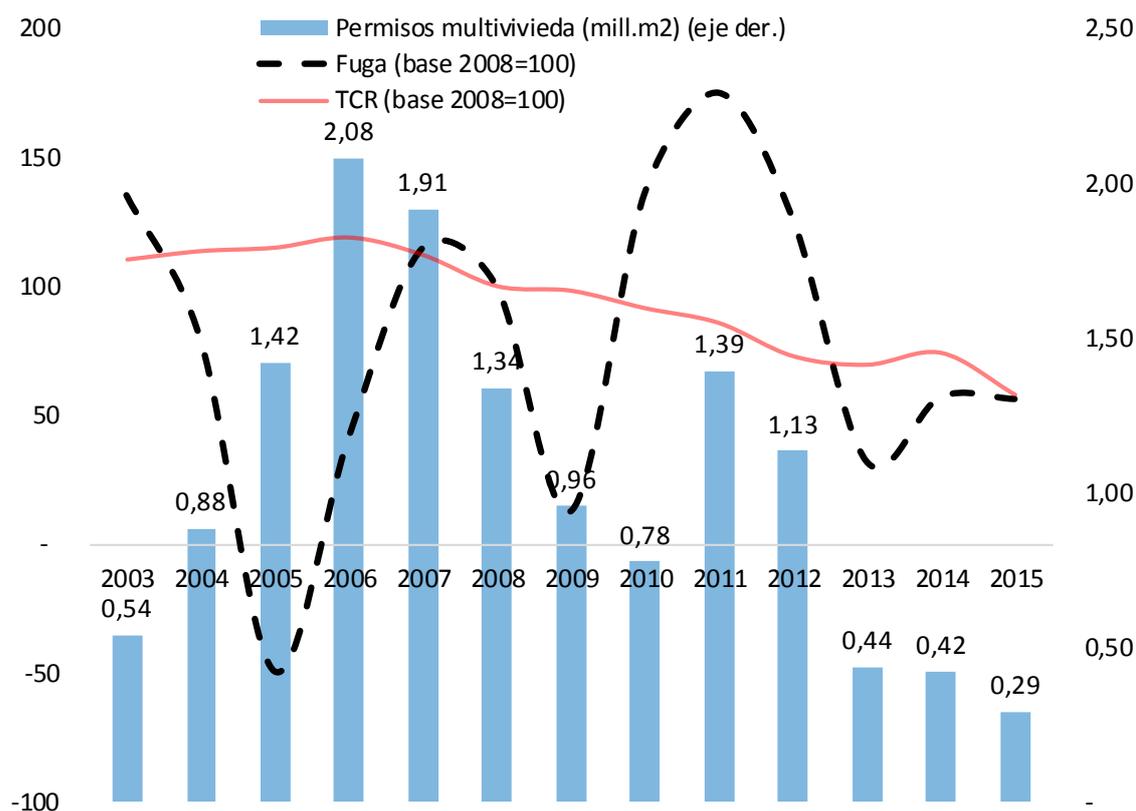
Asimismo la tendencia continua de apreciación del tipo de cambio entre los años 2007 y 2013 fortalecieron las expectativas de devaluación, las cuales habrían robustecido la estrategia inversora de liquidez inmediata. Del mismo modo la mayor acumulación de divisas de la oligarquía diversificada, reflejada en la aceleración de la fuga, habría contribuido a la decisión de condicionar la política económica del gobierno nacional, en particular sobre el tipo de cambio (Barrera y Bona, 2018).

Esta modificación de estrategia, y la mayor rivalidad entre la fuga y la inversión inmobiliaria en el segundo subperíodo de la posconvertibilidad (2010-2015), podría explicar los alcances limitados de la correlación de la renta sojera y la renta urbana.

No obstante la heterogeneidad de los tamaños de explotación agropecuaria y estructuras jurídicas, marcarían dinámicas diferenciales respecto la relevancia de inversión residencial y la fuga de capitales. Se plantea a modo de hipótesis que mientras los terratenientes medianos y grandes acceden a instrumentos de valorización financiera más sofisticados y de alto rendimiento, los pequeños se ven atraídos por la renta urbana ofrecida por la inversión residencial, incorporándose al mercado inmobiliario mediante las categorías de precios intermedios o bajos (grupos de barrio 1 y 2), y a su vez los de mayor crecimiento de renta por metro cuadrado. Sin embargo la metodología desplegada no permite ser concluyente al respecto.

De la misma forma entre los años 2009 y 2015 emergieron condicionamientos que erosionaron la renta urbana, en relación al período anterior. Por un lado, luego de una etapa de alto dinamismo de la construcción en los primeros años posteriores a la crisis de la convertibilidad, es razonable asumir un proceso de agotamiento de los mejores lotes, en términos de potencialidad constructiva y expectativas de valorización. Por otro, lado se elevaron los costos de producción. En el siguiente gráfico se aprecia el boom inmobiliario en cantidad de metros cuadrados permitidos entre los años 2003 y 2008.

Gráfico 4-V. Permisos multivivienda (millones de m2), índice de fuga (base 2008=100), e índice de TCR (base 2008=100), años 2003-2015.



Fuente: elaboración propia en base estimaciones propias y a Bona (2018).

El gráfico N°4.V da cuenta de la tendencia de apreciación cambiaria mencionada anteriormente, la cual repercutió en el encarecimiento de los costos de construcción, influyendo a su vez sobre las expectativas de devaluación y otorgando incentivos a la retención de divisas. De este modo las condiciones macroeconómicas y el proceso de erosión relativa de la dinámica constructiva habrían favorecido la fuga como destino de la renta agraria.

En relación a este proceso y a la presión generada por la restricción externa, las medidas de política cambiaria definida en el 2011, focalizadas en limitar la pérdida de divisas, golpearon la demanda inmobiliaria. Esta caída de las cantidades, o metros cuadrados, no fue compensada por los asalariados por la falta de un desarrollo relevante de crédito hipotecario. En el mismo sentido la reducción desde el año 2012 de la razón entre el salario promedio y el valor del metro cuadrado, valuado al tipo de cambio paralelo o informal se redujo, encareciendo el acceso a inmuebles para los trabajadores/as⁷⁶.

Recapitulando, se destacan factores propios del contexto internacional, de las estrategias de inversión de la oligarquía diversificada en un marco de confrontación por las políticas económicas del gobierno nacional, en combinación con indicios de erosión de la

⁷⁶ El salario y su poder de compra de m2. Sitio especializado Reporte Inmobiliario. Disponible en (fecha de consulta 10/12/2020): <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3857-el-salario-y-su-poder-de-compra-de-m2.html>.

valorización inmobiliaria, los cuales habrían potenciado la fuga de capitales. En otras palabras la aceleración de la fuga de capitales entre los años 2007 y 2012, habría sido impulsada por la crisis internacional (2008-2009), el conflicto del campo (2008), la elección presidencial (2011), los controles cambiarios (2011 en adelante), las expectativas de devaluación, y la erosión relativa de dinámica de valorización urbana⁷⁷. En consecuencia el mayor dinamismo de la fuga, habría rezagado o incluso relegado la inversión residencial como destino de la renta agraria. Ahora bien, de qué manera impactó el ascenso de la salida de capitales en la Argentina sobre las diferentes fracciones de los terratenientes, dadas las diversas combinaciones de tamaño, zona y cultivo, se presenta como un interrogante a dilucidar.

Desde la perspectiva del EE el apartado ha integrado los resultados de la matriz de correlaciones, es decir el vínculo entre renta agraria y renta urbana, y su relación con la fuga de capitales. Sobre los indicios hallados respecto de la aplicación de la primera en el ámbito urbano, se han incorporado matices respecto a los años posteriores al conflicto del campo, y la crisis internacional, desde el año 2009 en adelante. Allí la fuga de capital es habría jugado un rol preponderante como destino del excedente agrario, impulsado por un grupo de factores diversos, entre los que se incorpora la erosión relativa de las condiciones extraordinarias del mercado inmobiliario, en un contexto particular de reconfiguración de las alianzas sociales.

La jerarquización de la fuga como estrategia inmediata de liquidez, en función de los resultados alcanzados en la sección anterior, no implicaría una anulación de la renta urbana como destino del excedente agrario, sino más bien una estrategia de cobertura y a su vez de condicionamiento sobre el tamaño del EE. La misma habría operado sobre la restricción externa intentando así influir en el rumbo del patrón de acumulación de la economía Argentina. En consecuencia, la disputa abierta habría limitado el crecimiento del costo de reproducción social desde el año 2012 en adelante, y en definitiva el sendero de desarrollo económico y la mejora en la distribución del ingreso nacional (Bona, 2018).

Asimismo los indicios presentados respecto al vínculo entre renta agraria y renta urbana expresan la influencia del sector agropecuario en la conformación y dinámica del mercado inmobiliario, y en las características de sus fuentes de financiamiento. Es decir ante la ausencia de una política crediticia, y frente a un mercado dolarizado, la disponibilidad de divisas se vuelve central en el financiamiento de los emprendimientos inmobiliarios, en su orientación, y en sus expectativas de valorización.

Recuperando las discusiones respecto el destino del excedente, justamente los dos destinos analizado, renta urbana y fuga, se retroalimentan como alternativas dicotómicas a la inversión productiva. El caso del excedente agrario muestra condiciones concordantes con estos destinos, ya sea por su carácter rentístico como por la capacidad de condicionamiento político por parte de los terratenientes dada su participación en la oligarquía diversificada.

⁷⁷ Ha quedado por fuera del análisis de la fuga el rol del conflicto entre el Estado argentino y los fondos buitres intensificado luego del canje de deuda del año 2010. En dicho proceso se inscribe la decisión del capital financiero internacional de condicionar la política económica de la Argentina (Manzanelli y Basualdo, 2017).

En síntesis, el período de la posconvertibilidad abordado presentó excelentes condiciones de valorización de la renta agraria en tanto parte del EE, siendo parcialmente aplicado en inversión residencial, como también fugado al exterior, otorgándole así mayor liquidez y flexibilidad en un marco de disputa por la orientación de patrón de acumulación de la economía argentina. De este modo las discusiones aquí desarrolladas potencian la interpretación de la metodología de vínculo entre la renta agraria y renta urbana aportada, ordenando líneas de trabajo para futuras investigaciones.

4.5. La aplicación de la renta agraria, acumulación y condicionamientos

El trabajo desarrollado en el capítulo realiza un aporte al estudio de dos de las rentas más relevantes del período de la posconvertibilidad en las principales jurisdicciones del país. Las estimaciones y caracterizaciones presentadas en los capítulos anteriores se han combinado aquí con el objetivo de evaluar la hipótesis respecto a la relación positiva entre la renta agraria y la renta urbana bajo el marco teórico del excedente económico.

La masa de renta agraria ha asumido un lugar preponderante en la dinámica de crecimiento de la economía durante los años del período definido, en la acumulación de excedentes y la disputa política por la orientación del patrón de acumulación de la economía argentina. En este sentido el estudio de su aplicación, y en particular la inversión inmobiliaria, presenta un rol central en la caracterización de la posconvertibilidad.

De este modo sobre los interrogantes referidos a los vínculos entre ambas rentas se ha construido una respuesta posible, en la cual los permisos de construcción y el precio del metro cuadrado son una expresión concreta, y en donde la renta urbana es factor de atracción para la inversión de parte de la renta agraria. Asimismo esta última se constituye como un factor de presión al alza de los precios urbanos por el mecanismo de anticipación de expectativas sociales, representando en consecuencia la capacidad de acumulación de divisas de los terratenientes y su impacto sobre el mercado inmobiliario (dolarizado).

Para evaluar la hipótesis, se recurrió al estudio de las series estimadas para ambas rentas, incorporando análisis gráficos y un detallado examen de los coeficientes de correlación en diferentes niveles de agregación de las variables. A pesar de que dicho examen tiene alcances limitados respecto a las relaciones de causalidad e influencia de otras variables, permitió construir una metodología de análisis, sentando las bases para futuras investigaciones, y a su vez aportó indicios respecto a la intensidad y significatividad de la dinámica positiva de ambas rentas.

Incorporados sus resultados a los estudios realizados en los capítulos 2 y 3, y los aportes del cuerpo teórico del EE, resulta razonable valorar los indicios identificados respecto el vínculo desde la renta agraria hacia la renta urbana. En particular se han destacado los resultados del examen de correlación para los cultivos del maíz y la soja, para los grupos de barrios 1 y 2, siendo estos los de mayor crecimiento de renta promedio por metro cuadrado en el período. No así para el grupo de barrios 3, en donde se encuentra las viviendas de mayor valor, debiendo considerarse en próximas investigaciones variables de control respecto a explicaciones alternativas.

Esta caracterización refuerza la idea fuerza de la *ciudad banco* (Del Río y otros, 2013) respecto a la inversión financiera de la renta agraria en viviendas de aglomerados urbanos en procesos permanentes de valorización. También esto define una presión adicional en dicho proceso, generando expectativas de mayores rentas futuras, implicando precios superiores en el presente.

A pesar de ello, ha quedado por fuera de la investigación la inversión residencial no productiva en los principales aglomerados urbanos de la provincia de Buenos Aires. Luego, si bien no se ha realizado una estimación de las correlaciones respecto al comportamiento de la fuga de capitales como destino posible del EE, sí se han analizado los posibles cambios en los cursos de aplicación de la renta agraria.

En relación a la formación de activos externos se ha desplegado un estudio de su comportamiento identificando una tendencia de aceleración relativa, respecto a la inversión inmobiliaria desde el año 2010 en adelante. Dicho fenómeno se ha desarrollado en un contexto marcado por la crisis internacional, un proceso de reconfiguración de las alianzas sociales luego del conflicto del campo del 2008, una expectativa creciente de devaluación y una erosión relativa de la valorización inmobiliaria.

A los efectos de dichos cambios se habría dado una modificación en las estrategias inversoras de los propietarios rurales, incrementándose la posición de preferencia por la liquidez en divisas, en función de las posibilidades financieras y tamaños de los terratenientes. Este movimiento habría encontrado incentivos económicos de resguardo del capital, pero también objetivos políticos de condicionamiento y lucha por el EE, y en definitiva de disputa por la orientación del régimen de acumulación de la economía argentina.

En síntesis, el capítulo ha aportado elementos respecto a la existencia de una dinámica positiva de la renta agraria bonaerense y la renta urbana de la CABA para el período de la posconvertibilidad en un contexto de acumulación de excedentes agrarios y tensiones por su orientación. Se ha desarrollado una metodología para su estudio, bajo un marco teórico definido en el cual se destacan la teoría de la renta del suelo urbano de Jaramillo (2009) y la teoría del EE.

5. Conclusiones

La presente investigación fue motivada por el interés en recuperar y profundizar el estudio de la renta agraria e incorporar las líneas de trabajo más recientes de la renta del suelo urbano para el período de la posconvertibilidad, comprendido entre los años 2003 y 2015. Bajo ese marco el análisis delimitó la tarea a las jurisdicciones más relevantes para cada una de las rentas, la provincia de Buenos Aires para la renta agraria apropiada por los terratenientes y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la renta urbana.

Sin dudas la renta agraria ha alcanzado un lugar central en el devenir de la posconvertibilidad, alcanzando altos niveles de acumulación en el período definido, siendo objeto de debates económicos y políticos. Entre ellos se destaca el conflicto del campo del año 2008, desarrollado en el marco de la crisis internacional, el cual determinó un punto de inflexión en las alianzas sociales en pugna, intensificando las disputas por la orientación del patrón de acumulación.

El estudio desde su inicio se propuso indagar la dinámica y niveles de ambas rentas, como también investigar sus posibles vínculos. Para ello se definió la puesta en valor de los aportes teóricos de David Ricardo y Karl Marx en lo que respecta a la renta agraria, y de Christian Topalov y Samuel Jaramillo González para la renta urbana. Asimismo, el análisis de su vínculo se desarrolló bajo el concepto de Excedente Económico (EE) de Paul Baran y Celso Furtado, situado en un momento histórico particular como es la posconvertibilidad caracterizado mediante el concepto de patrón o régimen de acumulación de Eduardo Basualdo.

Si bien los trabajos de Bus (2014) y Lazzari (2013) han realizado estimaciones para la renta agraria y la renta del suelo urbano respectivamente, no se han identificado estudios sobre sus posibles vínculos y dinámicas. Las series de los autores mencionados no se encuentran completas, en el primer caso el cálculo de Bus (2014) se presenta hasta el año 2008, y en el caso de Lazzari (2013) la estimación comprende una selección de barrios, siendo el último período incorporado el año 2012. Sobre sus planteos se redefinieron las metodologías de cálculo, se completaron períodos y barrios, y se incorporó una propuesta metodológica para la medición de la masa de renta urbana.

El trabajo de estimación de ambas rentas y la búsqueda de indicios de su dinámica de vinculación bajo el marco del EE pretendió realizar un aporte a las discusiones desplegadas en torno a la caracterización del patrón de acumulación y sus disputas bajo el ciclo de gobiernos kichneristas. También se propuso aportar un estudio empírico para el impulso de políticas públicas que permitan modificar la estructura de apropiación del excedente económico en pos del desarrollo nacional.

Los resultados alcanzados dan cuenta de la dimensión agregada de la renta agraria apropiada por los terratenientes, totalizando U\$31.640,5 millones para los años 2003-2015 en la provincia de Buenos Aires, destacándose características diferenciales por cultivo, región y localidad. En el caso de la renta del suelo urbano en la CABA, se estimó un valor total de U\$14.825,7 millones para los años 2004-2016. Luego, el análisis de correlación

entre ambas rentas identificó indicios positivos de su vínculo para un conjunto de cultivos, regiones y grupo de barrios, sobresaliendo en particular la renta de soja de la zona núcleo. Los capítulos del trabajo recorrieron cada uno de los segmentos de la investigación ordenando caracterizaciones, metodologías y estimaciones según el caso. En adelante se presentará un balance integral del estudio, las conclusiones alcanzadas y las políticas públicas de interés vinculadas a las disputas por la apropiación y uso del excedente económico.

Los resultados alcanzados para la renta agraria, una vez descontada la parte apropiada por el estado mediante retenciones, indican que la misma totalizó niveles significativos para el período excepto para la campaña 2008-2009, debido a la crisis internacional y a la sequía sufrida. Dicha campaña fue utilizada para delimitar dos subperíodos, 2003-2008 y 2010-2015, sumando la renta U\$11.712,6 millones en el primero y U\$19.588,5 en el segundo. De este modo si bien luego de la crisis la apreciación cambiaria y el incremento en los costos avanzaron, las mejoras en la productividad, la competencia por el suelo y la recomposición de los precios internacionales, garantizaron una masa de renta agraria relevante.

Ahora, sobre la aplicación de una metodología residual para la estimación de la renta, definiendo una tasa normal de ganancia generosa de 8%, los resultados indicaron una elevada concentración de la renta en el cultivo de soja (63,3%), con niveles extraordinarios de renta por hectárea en la zona núcleo. Estos elementos son consistentes con los resultados esperados. Incluso se determinó que solo 10 localidades⁷⁸, sobre un total de 100, explicaron el 33% de la renta agraria del período.

No obstante, en el otro extremo se detectaron localidades y cultivos con rentabilidades tendientes a 0, siendo las bajas condiciones de productividad y los elevados costos de transporte las variables determinantes. Ejemplo de ello es la zona oeste de la provincia de y el cultivo de girasol. En otras palabras, el análisis de la renta por cultivo y localidad permitió dar cuenta de la heterogeneidad en los niveles de renta por tonelada o por hectárea según región e incluso al interior de un mismo cultivo.

La estimación se ha nutrido de valores promedio generales para los precios de venta de los cultivos, valores medios por zonas para los costos, y promedios de productividad por hectárea según localidad. Esta metodología puede acarrear ciertas imprecisiones dada la relevancia de las economías internas y externas de escala en el tamaño de las explotaciones agropecuarias. Sin embargo, el mayor problema identificado es la ausencia de información oficial sobre los costos directos (labranzas, semillas, herbicidas, fungicidas y fertilizantes), gastos de cosecha, costos de transporte, y gastos de estructura. La fuente de información utilizada, en función de la falta de alternativas ha sido la revista especializada *Márgenes Agropecuarios*, la cual se constituye como un actor del ámbito privado en las discusiones y caracterizaciones del mercado de granos y derivados.

⁷⁸ Pergamino (U\$1.517), General Villegas (U\$1.282), Necochea (U\$1.073), Chacabuco (U\$1.035), Junín (U\$979), Rojas (U\$967), Lincoln (U\$946), 9 de Julio (U\$944), General Arenales (U\$877) y Tres Arroyos (U\$813).

Del estudio de la renta agraria se desprende una caracterización fragmentada de la producción agraria bonaerense, con especial protagonismo de la soja como cultivo de competencia para el resto de producciones agropecuarias. En el mismo sentido la centralización de tierras para la producción de soja, ya sea mediante compra venta o arrendamiento de las mejores tierras por parte de grandes actores como pools de siembra o fondos de inversión agrícola se presenta como una tendencia compatible con la dinámica analizada.

En cuanto a la renta del suelo urbano se ha abordado su estudio bajo el desafío de compilar y sistematizar información para cada uno de los barrios de CABA, con el objetivo de estimar la renta urbana por metro cuadrado construido, como también la masa de renta urbana. Para definir la metodología residual, y para la interpretación de sus resultados se integraron los elementos más importantes de la teoría de la renta del suelo urbano de Samuel Jaramillo (2009) elaborada desde una visión marxista. En ella resulta central la caracterización de la ciudad como un concepto histórico, social y político. De este modo fue posible incorporar las particularidades del mercado del suelo y el mecanismo de anticipación de las expectativas de valorización del suelo, expresado mediante la renta urbana.

Para el período 2004-2016 la masa de renta estimada total fue de U\$14.825,7 millones para un conjunto de 27 barrios. No obstante, corresponde aclarar que dicho valor se calculó solo para las nuevas viviendas residenciales, utilizando un conjunto de supuestos simplificadores. En este sentido la renta por metro cuadrado, en dólares, mostró una dinámica de incremento superior al crecimiento de los precios, sin mostrar retrocesos significativos.

Sobre la caracterización planteada, en el capítulo 3 se ha subrayado la tendencia creciente de la renta urbana en la participación porcentual sobre el precio de mercado para cada grupo de barrios. En otras palabras, el componente rentístico del suelo, en tanto mecanismo de anticipación del incremento tendencial del precio del suelo urbano explicaba para el año 2016 el 64,7% del precio de mercado, en promedio, del metro cuadrado construido de los nuevos edificios residenciales. La renta aquí estimada constituye un elemento de disputa entre capitales promotores del mercado inmobiliarios, capitales de la actividad constructiva y propietarios del suelo urbano.

El cálculo de renta urbana y la caracterización de su comportamiento indicaron, además de elevados niveles, una dinámica atractiva de valorización superior a cualquier otra inversión productiva o financiera.

El estudio realizado sobre la renta urbana, en cuanto su dinámica y su relativa estabilidad para proyectar ganancias extraordinarias, resulta consistente con el concepto de excedente, y en particular con la inversión residencial como aplicación del excedente agrario. Si bien la CABA se presenta como la ciudad más importante del país, y con la mayor dinámica de valorización, la investigación no incorporó, en función de los tiempos y la disponibilidad de información, la estimación de la renta urbana para el resto de los aglomerados urbanos de la provincia de Buenos Aires, ni aquellos que podrían ser un

destino alternativo del excedente agrario, como por ejemplo el Gran Rosario. Dicha tarea podrá ser abordada en futuros trabajos.

De este modo, para evaluar posibles indicios del vínculo entre las rentas bajo análisis se recurrió a un estudio de correlación. Dicho análisis se desplegó bajo el marco teórico del EE, el cual es consistente con la dolarización del mercado inmobiliario y las características financieras de los inmuebles.

De acuerdo a los estudios recientes para la Argentina (Bona, 2018), la inversión residencial conjuntamente con la fuga de capitales se destacan como destinos del EE. Sin embargo se han caracterizado sus vínculos de potenciación, otorgando la fuga liquidez y flexibilidad, como también de competencia, siendo la formación de activos externos una estrategia alternativa a la inversión residencial en un momento preciso del tiempo. Asimismo se ha destacado la elevación de los niveles de fuga a partir del año 2007, con un salto aún más importante en los años 2010, 2011 y 2012. No obstante se consideraron interrogantes a dilucidar respecto al impacto diferencial de ambos destinos al interior de la clase terrateniente.

Si bien el análisis de correlación no indica relaciones de causalidad, bajo el marco teórico definido y el estudio de las series de ambas rentas, se evaluaron los resultados en tanto indicios de la hipótesis planteada. Con alcance limitado en algunos casos los coeficientes de correlación indicaron valores positivos y significativos entre la renta agraria de la soja y el maíz y la masa de renta urbana y/o la renta urbana por metro construido de los grupos de barrios 1 y 2, no así para el grupo de barrios de mayor categoría de precios (grupo 3). Los primeros si bien no expresan los segmentos de alto precio, si mostraron un crecimiento levemente superior de la renta urbana respecto al grupo de barrios 3.

En cuanto este último aspecto se presentan preguntas abiertas para futuras líneas de investigación, en particular aquellas referidas al conjunto de variables determinantes y de control de la renta urbana, en particular para las propiedades de alta categoría, debiéndose considerar el flujo de excedente de otros sectores, la influencia del tipo de cambio real, las expectativas de devaluación y la fuga de capitales. En este sentido completar el análisis aquí iniciado respecto a la capacidad de atracción de mercado inmobiliario y su proceso de valorización, dada su ventaja sobre un menú de opciones de inversiones financieras, constituye un desafío para futuros trabajos.

A la luz de los resultados obtenidos de la matriz de correlación se ha abordado el estudio de los destinos del excedente agrario, en particular en sus usos improductivos, como es la inversión inmobiliaria y la fuga de capitales. Como se mencionara anteriormente la salida de capitales indica una tendencia positiva en el año 2007, sin embargo se ha caracterizado que recién desde el año 2010 en adelante su aceleración relativa sobrepasa la evolución de inversión inmobiliaria como destino de la renta agraria. Esta apreciación podría indicar un cambio en las estrategias de inversión de los propietarios rurales, aumentado su preferencia por la liquidez y el resguardo de su capital, garantizando así una posición inversora flexible.

Esta explicación es consistente con el nuevo contexto político y económico marcado por las consecuencias del conflicto del campo y de la crisis internacional. En este sentido se destaca el proceso de apreciación cambiaria, con sus respectivas expectativas devaluatorias, una tendencia de erosión relativa de la valorización inmobiliaria, la irrupción de la restricción externa, y el proceso de reconfiguración de alianzas sociales, siendo la acumulación de divisas un mecanismo de condicionamiento.

No obstante corresponde remarcar que la modificación parcial de las estrategias de colocación de la renta agraria, habría presentado un mayor protagonismo en los terratenientes de mayor tamaño. Dicha presunción se conforma bajo el supuesto de que a mayor dotación de tierras el asesoramiento económico alcanza altos niveles de sofisticación, mientras que los pequeños propietarios cuentan con un menú más reducido, siendo la inversión inmobiliaria, y la renta urbana, una opción más atractiva.

Recapitulando, el estudio de correlación y sus resultados presentan una aproximación ajustada a la disponibilidad de información, en base a las propias estimaciones realizadas en la investigación. Los coeficientes obtenidos deben ser incorporados en futuros trabajos como indicios, sin ser concluyentes sus valores. No obstante, al realizar un estudio completo por zona, cultivo y barrio y así detectar un conjunto de coeficientes significativos se ha logrado una contribución al tema. En el futuro los indicios deben ser profundizados en su estudio mediante modelos econométricos completos.

Hasta aquí corresponde destacar los aportes del presente trabajo respecto al cálculo de la renta agraria de las localidades productoras de la provincia de Buenos Aires para los cuatro cultivos más relevantes, la estimación de la renta urbana por barrio de la CABA, y el estudio de correlación entre ambas, para la posconvertibilidad entre los años 2003-2016. Sin embargo, la investigación se ha desarrollado desde una visión crítica y bajo la búsqueda de poner en tensión la apropiación y usos del EE.

En suma la tesis ha cuantificado la renta agraria y la renta urbana, marcando las condiciones de heterogeneidad de la primera según localidad y cultivo, y la tendencia de crecimiento de la segunda en todos los barrios de la CABA. Asimismo los indicios de sus vínculos hallados son consistentes con la ausencia de fuentes alternativas de financiamiento del boom inmobiliario registrado en la posconvertibilidad, y la consolidación de la inversión residencial como un instrumento financiero dolarizado.

De este modo se ha encontrado que la valorización inmobiliaria se constituye como un vector central de acumulación de renta para las clases dominantes, independientemente de las pugnas por la definición del patrón de acumulación, debido a su perspectiva estructural de crecimiento y la orientación particular del mercado inmobiliario. En correspondencia con ello los resultados alcanzados exhiben a la renta agraria como uno de los motores de dicha valorización, asumiendo a su vez un rol central en la disputa mencionada.

Sobre las discusiones abordadas en la tesis se proponen un conjunto de políticas a considerar para modificar los niveles y dinámicas de ambas rentas. Los debates y tensiones

que implican las mismas trascienden el presente estudio, no alcanzando en todos los casos una relación directa con las evidencias desplegadas, de este modo simplemente se introducen para ser consideradas en futuras investigaciones.

En lo que respecta a la renta agraria se sugiere:

- Incrementar las capacidades estatales para la producción de información oficial respecto a los diferentes componentes de costos de la producción agropecuaria, para así estimar la renta agraria bonaerense.
- El estudio sistemático de la renta por zona o región y localidad, lo que permitiría ajustar un proyecto de impuesto al latifundio según cantidad de hectáreas para cada región, de acuerdo a su renta potencial. La provincia cuenta con antecedentes relevantes, la ley provincial 4.834, la cual dispuso un impuesto progresivo para las explotaciones de más de 10.000 hectáreas⁷⁹ (Lazzari, 2014; Batakis y Lódola, 2015).
- Se sugiere recuperar las discusiones y propuestas en torno al impuesto a la renta potencial de la tierra de la década del 60 y 70⁸⁰ (Sánchez Román, 2014; Sturzenegger, 2006). En este sentido se presenta la posibilidad de transformar el impuesto inmobiliario rural⁸¹ en un impuesto a la renta potencial sobre la base de las estimaciones oficiales de la renta agraria para cada localidad. Este esquema permitiría compensar rentabilidades entre producciones, incentivar el empleo rural, crear clusters productivos, detener el proceso de desaparición de pequeños productores y reactivar ciudades del interior bonaerense.

Por su parte en cuanto la renta urbana se requiere una mayor intervención del estado, bajo la perspectiva de modificar la dinámica de valorización. En este sentido se sugiere:

- Alterar las expectativas de valorización del suelo urbano, gestionando el crecimiento de las ciudades mediante la planificación urbana. La recaudación de impuestos a los terrenos baldíos, a las viviendas ociosas, a las herencias y las plusvalías urbanas es progresiva, pero aborda de manera limitada la tendencia estructural de suba de precios urbanos. Su aplicación debe ser consistente con el sistema fiscal, y basarse en las experiencias internacionales con resultados exitosos⁸².
- La articulación de medidas fiscales, como las mencionadas, la regulación del mercado inmobiliario, la centralización de propiedades públicas, y la participación directa en la compra venta de inmuebles y alquileres, deben construir una política integral con el objetivo de recuperar y a su vez limitar la dinámica de la renta urbana.
- Para intervenir sobre la dinámica de inversión residencial no productiva de la renta agraria resulta conveniente evaluar medidas que tiendan a reconducirla hacia usos productivos mediante políticas fiscales. En dicha búsqueda se presentan los debates respecto al rol del sistema financiero local, los instrumentos posibles y la estabilidad

⁷⁹ En 1946 la ley provincial 5.118 modificó la definición de latifundio, aplicando el impuesto a explotaciones de más de 5.000 hectáreas.

⁸⁰ En 1973 llegó a aprobarse la ley 20.538, pero nunca se aplicó.

⁸¹ En el año 2006 se incorporaron coeficientes zonales de productividad para determinar el impuesto a pagar (Lódola y Batakis, 2015).

⁸² Para ver más se sugiere Smolka y Amborsky (2003) y Smolka (2013).

de los rendimientos en función del tipo de cambio real. Allí la banca pública podría alcanzar un lugar central, proyectando propuestas focalizadas en los productores/terratenedores sobre la base de instrumentos financieros con rendimientos razonables, bajo el compromiso de no fugar los fondos.

A continuación se presenta un cuadro resumen con las políticas sugeridas, identificando sus características más importantes, sus objetivos, y las posibles tensiones que pudieran desatar.

Cuadro 5-I. Resumen de políticas públicas sugeridas.

Política	Características	Objetivos	Tensiones
Producción de información pública	Organismo público	Producción de información y estimación de renta agraria.	Dificultades para acceder a datos de costos.
Impuesto al latifundio	Definición de latifundio por zona.	Desincentivar la concentración de la tierra	Oposición de grandes propietarios.
Nuevo inmobiliario rural	Definición dinámica según renta potencial.	Incentivar producciones de baja rentabilidad. Evitar la competencia por la tierra.	Oposición de zonas de alta productividad y elevada renta.
Impuestos a las plusvalías urbanas	Impuesto ligado al crecimiento de precios de mercado.	Apropiación estatal de la valorización del suelo urbano.	Oposición de capitales inmobiliarios, de la construcción y de los propietarios. Coordinación con políticas urbanas y resultados distributivos.
Regulación del mercado inmobiliario	Compra venta de propiedades por parte del estado. Alquiler y construcción de viviendas.	Regular expectativas de valorización urbana.	Oposición de capitales inmobiliarios.
Nuevo instrumento financiero	Colocaciones financieras atadas al tipo de cambio	Canalizar la renta agraria a través del sistema financiero.	Presión sobre la tasa de interés y el nivel general de precios.

Fuente: elaboración propia.

Sintetizando, la investigación aquí desplegada realiza un aporte concreto al estudio de la renta agraria y urbana en la Argentina, incorporando un conjunto de indicios de su relación bajo el marco teórico otorgado por el EE. Asimismo lo hace en pos de aportar una caracterización del período de la posconvertibilidad entre los años 2003-2015, los cuales

han implicado rupturas con las políticas neoliberales, presentándose a su vez tensiones políticas propias de la disputa por la definición de su patrón de acumulación.

Las conclusiones, debates y propuestas aquí planteadas cobran mayor relevancia luego de finalizada la experiencia conducida por la alianza Cambiemos entre los años 2015 y 2019, la cual ubicó por primera vez a los sectores dominantes directamente en el gobierno (Basualdo y otros, 2017). Dicho proceso ha asumido un carácter regresivo al combinar un retroceso en la redistribución del ingreso, pérdida de derechos para los trabajadores, y una dinámica de endeudamiento y fuga extraordinaria (Varesi, 2018; Basualdo y otros, 2017).

Luego del primer año de gobierno de un frente político que integra entre sus protagonistas a los sectores populares, en el marco de una lectura crítica de la experiencia política de los gobiernos kichneristas y ante los desafíos actuales, comprender el comportamiento de las rentas aquí estudiadas resulta sustantivo. En función de ello se han enfatizado los aspectos teóricos de la renta agraria y la renta urbana, aportado estimaciones desagregadas por localidades y barrios para la provincia de Buenos Aires y la CABA, respectivamente, y aproximando debates vinculados a las políticas públicas relacionadas.

Argentina, al igual que el resto del mundo, y de América Latina, enfrenta una crisis económica como consecuencia de la pandemia y sus efectos inmediatos. Sin embargo dicha situación traspasa la coyuntura al habilitar discusiones de mayor profundidad, sin límites preestablecidos. En dicho marco resulta ineludible debatir un modelo de desarrollo nacional que altere la estructura del EE, limite y capture las rentas para usos productivos, e incremente la autonomía relativa del estado, en pos del bienestar general de los sectores populares.

6. Anexo I

En función del tamaño de la base utilizada para la estimación de la renta agraria se comparte el acceso al archivo (Base renta agraria Anexo I) mediante google drive:

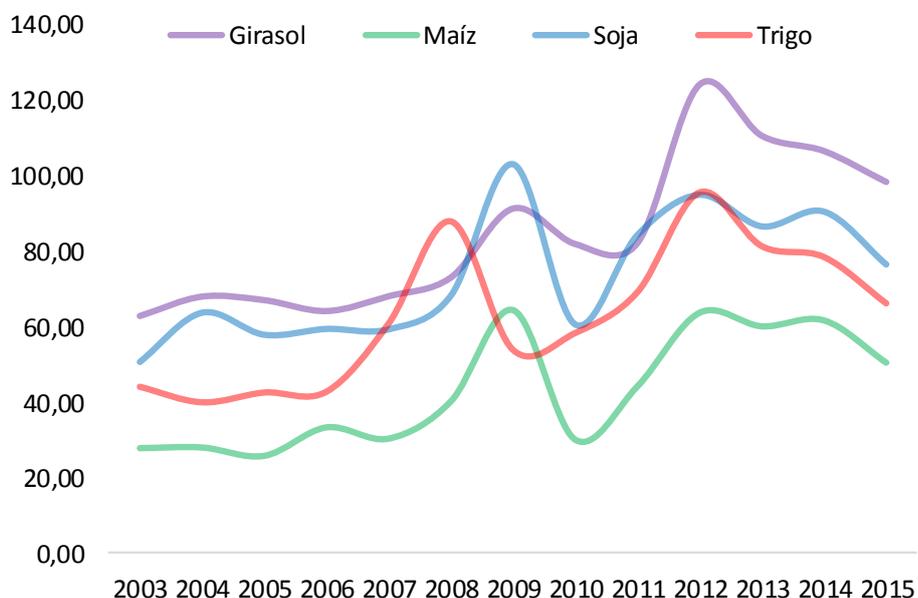
<https://drive.google.com/file/d/1GhfY63XMSkIrpYwM6-GXAFL39ibMbLA9/view?usp=sharing>

Cuadro 6-I. Precios FAS (dólares por tonelada), campañas 2002/03-2014/15.

Año	Girasol	Maíz	Soja	Trigo
2003	166,89	74,58	159,53	126,60
2004	198,65	89,80	249,17	89,80
2005	177,10	61,43	163,10	102,60
2006	166,15	81,20	163,33	143,85
2007	197,30	135,30	193,37	240,30
2008	365,00	158,15	345,37	168,00
2009	193,00	126,25	239,00	163,50
2010	249,00	120,75	219,33	218,75
2011	366,00	231,25	330,67	166,25
2012	289,00	197,25	333,00	249,50
2013	352,00	198,25	324,00	248,75
2014	266,00	165,00	321,67	179,75
2015	232,00	125,25	230,00	164,00

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios.

Gráfico 6-I. Promedio de costos directos por tn, por cultivo (en dólares corrientes), campañas 2002/03-2014/15.



Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios.

Cuadro 6-II. Promedio de Costos Variables GIRASOL (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	62,61	59,76	57,56
2004	62,95	57,48	55,80
2005	67,02	58,63	59,50
2006	65,98	60,18	64,31
2007	73,97	78,71	95,79
2008	124,94	112,03	117,71
2009	80,79	90,84	78,83
2010	83,29	89,72	88,84
2011	102,40	113,65	100,73
2012	153,31	150,67	130,41
2013	129,33	147,67	118,90
2014	124,06	127,52	116,59
2015	108,35	117,79	100,75

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios y Confederación Argentina del Transporte Automotor de Cargas.

Cuadro 6-III. Promedio de Costos Variables SOJA (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	50,13	66,14	69,40
2004	59,67	75,46	89,96
2005	63,62	81,86	82,37
2006	72,17	94,60	86,83
2007	69,22	103,95	87,71
2008	79,43	110,58	104,76
2009	152,25		106,87
2010	80,51	114,06	93,31
2011	93,05	156,02	123,32
2012	119,17	138,60	142,19
2013	118,45	162,74	143,94
2014	115,75	182,45	148,44
2015	104,96	161,43	133,31

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios y Confederación Argentina del Transporte Automotor de Cargas.

Cuadro 6-IV. Promedio de Costos Variables MAIZ (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	32,68	38,61	39,74
2004	35,61	43,09	41,81
2005	39,25	42,91	42,85
2006	48,17	51,72	50,80
2007	41,65	52,99	52,49
2008	56,07	67,65	66,70
2009	89,07	95,60	94,60
2010	48,20	64,61	58,42
2011	66,86	78,08	71,28
2012	93,24	91,42	93,25
2013	86,58	115,64	108,43
2014	85,14	123,70	109,78
2015	74,84	103,37	94,68

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios y Confederación Argentina del Transporte Automotor de Cargas.

Cuadro 6-V. Promedio de Costos Variables TRIGO (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	62,61	59,76	57,56
2004	62,95	57,48	55,80
2005	67,02	58,63	59,50
2006	65,98	60,18	64,31
2007	73,97	78,71	95,79
2008	124,94	112,03	117,71
2009	80,79	90,84	78,83
2010	83,29	89,72	88,84
2011	102,40	113,65	100,73
2012	153,31	150,67	130,41
2013	129,33	147,67	118,90
2014	124,06	127,52	116,59
2015	108,35	117,79	100,75

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios y Confederación Argentina del Transporte Automotor de Cargas.

Cuadro 6-VI. Promedio de Costos Fijos TRIGO (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	11,97	14,61	12,57
2004	17,13	19,06	16,74
2005	18,70	19,00	17,87
2006	20,07	20,89	22,01
2007	21,34	28,39	34,20
2008	26,77	29,86	27,64
2009	24,31	33,62	25,21
2010	20,23	26,18	24,15
2011	25,36	33,61	25,77
2012	42,78	46,07	41,51
2013	44,41	54,83	45,49
2014	43,26	44,17	44,70
2015	36,83	40,02	37,99

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios e INDEC.

Cuadro 6-VII. Promedio de Costos Fijos MAIZ (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.

AÑO	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	5,63	7,43	7,74
2004	4,67	5,99	6,05
2005	7,13	7,89	8,23
2006	9,96	10,53	10,88
2007	8,36	11,54	11,96
2008	11,36	14,52	15,19
2009	15,10	16,93	18,81
2010	10,03	14,92	13,28
2011	13,36	16,22	14,44
2012	20,21	18,81	19,74
2013	14,75	18,11	20,18
2014	20,17	28,30	27,96
2015	16,78	21,81	22,32

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios e INDEC.

Cuadro 6-VIII. Promedio de Costos Fijos SOJA (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003	14,02	19,01	18,75
2004	13,26	18,32	19,23
2005	18,92	19,90	24,50
2006	21,07	27,37	27,89
2007	22,95	34,93	32,19
2008	26,38	34,11	41,74
2009	46,89		33,41
2010	29,58	40,12	37,20
2011	28,40	49,82	42,83
2012	40,56	40,03	52,09
2013	40,35	51,05	57,94
2014	49,06	76,96	77,90
2015	40,60	61,95	60,50

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios e INDEC.

Cuadro 6-IX. Promedio de Costos Fijos GIRASOL (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.

Año	NUCLEO	OESTE	SUR
2003		22,11	27,13
2004		20,32	23,47
2005		24,24	33,94
2006		31,90	37,64
2007		36,01	46,35
2008	32,50	39,47	53,45
2009			38,72
2010		50,57	53,40
2011	37,33	39,49	42,08
2012		59,16	53,59
2013		53,26	60,93
2014		74,84	76,22
2015		63,61	66,00

Fuente: elaboración propia en base a Márgenes Agropecuarios e INDEC.

Cuadro 6-X. Masa de renta acumulada por localidad (en millones de dólares corrientes)
2003-2015

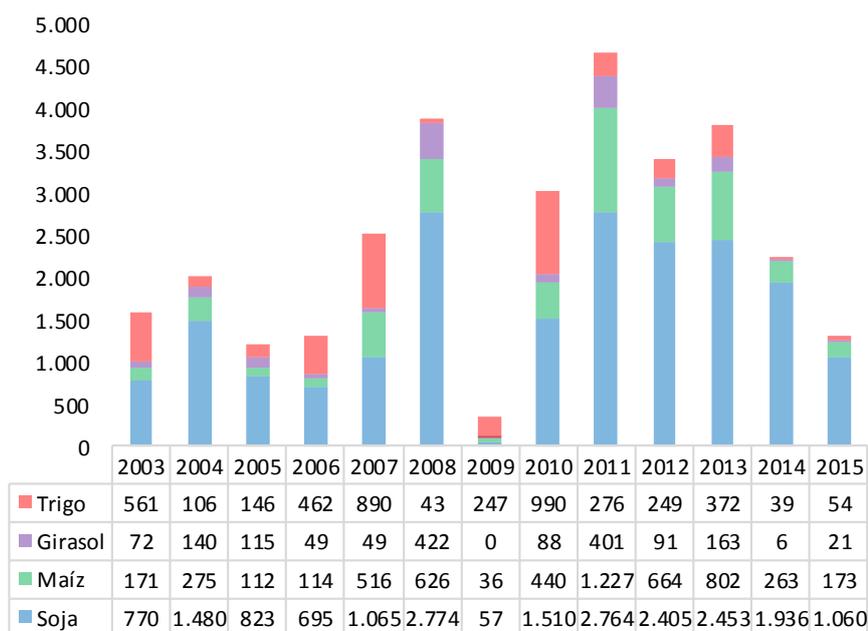
Localidad	Zona	Renta acumulada (mil. de U\$)	Promedio de renta por tn en U\$ corr.			
			Girasol	Maíz	Soja	Trigo
25 DE MAYO	Núcleo	481	92,0	59,0	114,0	47,0
9 DE JULIO	Núcleo	944	104,0	63,0	128,0	48,0
ADOLFO ALSINA	Sur	247	103,0	34,0	81,0	59,0
ADOLFO GONZALES CHAVES	Sur	224	78,0	53,0	74,0	48,0
ALBERTI	Sur	302	0,0	64,0	120,0	48,0
ARRECIFES	Núcleo	492	0,0	72,0	141,0	48,0
AYACUCHO	Sur	51	103,0	58,0	89,0	56,0
AZUL	Sur	326	85,0	56,0	71,0	50,0
BAHIA BLANCA	Sur	4	0,0	0,0	0,0	37,0
BALCARCE	Sur	392	99,0	60,0	91,0	66,0
BARADERO	Núcleo	359	0,0	68,0	136,0	51,0
BENITO JUAREZ	Sur	265	86,0	66,0	79,0	51,0
BOLIVAR	Oeste	418	111,0	55,0	94,0	45,0
BRAGADO	Sur	669	0,0	59,0	127,0	48,0
BRANSEN	Sur	5	0,0	47,0	65,0	0,0
CAMPANA	Núcleo	30	0,0	64,0	134,0	29,0
CANUELAS	Sur	90	0,0	56,0	117,0	57,0
CAPITAN SARMIENTO	Núcleo	262	0,0	70,0	140,0	51,0
CARLOS CASARES	Sur	524	102,0	57,0	120,0	50,0
CARLOS TEJEDOR	Oeste	473	113,0	59,0	105,0	47,0
CARMEN DE ARECO	Núcleo	269	0,0	70,0	144,0	50,0
CASTELLI	Sur	23	71,0	57,0	86,0	73,0
CHACABUCO	Núcleo	1.035	0,0	71,0	145,0	50,0
CHASCOMUS	Sur	117	0,0	54,0	114,0	50,0
CHIVILCOY	Núcleo	587	0,0	65,0	130,0	49,0
COLON	Núcleo	537	0,0	75,0	146,0	55,0
CORONEL DE MARINA L ROSALES	Sur	7	0,0	0,0	0,0	30,0
CORONEL DORREGO	Sur	236	53,0	53,0	61,0	52,0
CORONEL PRINGLES	Sur	134	76,0	52,0	69,0	41,0
CORONEL SUAREZ	Sur	362	78,0	46,0	88,0	49,0
DAIREAUX	Oeste	374	90,0	55,0	90,0	45,0
DOLORES	Sur	3	0,0	48,0	100,0	0,0
EXALTACION DE LA CRUZ	Núcleo	71	0,0	63,0	136,0	23,0
FLORENTINO AMEGHINO	Núcleo	276	0,0	57,0	106,0	46,0
GENERAL ALVARADO	Sur	263	97,0	63,0	87,0	70,0
GENERAL ALVEAR	Núcleo	121	141,0	51,0	87,0	44,0
GENERAL ARENALES	Núcleo	877	0,0	73,0	141,0	54,0
GENERAL BELGRANO	Sur	124	0,0	53,0	103,0	47,0
GENERAL GUIDO	Sur	1	0,0	54,0	41,0	0,0

Localidad	Zona	Renta acumulada (mil. de U\$)	Promedio de renta por tn en U\$ corr.			
			Girasol	Maíz	Soja	Trigo
GENERAL JUAN MADARIAGA	Sur	72	120,0	60,0	110,0	62,0
GENERAL LA MADRID	Sur	120	68,0	41,0	80,0	52,0
GENERAL LAS HERAS	Núcleo	17	0,0	0,0	125,0	0,0
GENERAL LAVALLE	Sur	10	111,0	46,0	0,0	0,0
GENERAL PAZ	Sur	8	0,0	70,0	59,0	0,0
GENERAL PINTO	Núcleo	525	0,0	58,0	120,0	47,0
GENERAL PUEYRREDON	Sur	145	118,0	65,0	91,0	66,0
GENERAL VIAMONTE	Núcleo	521	0,0	0,0	92,0	0,0
GENERAL VILLEGAS	Oeste	1.282	0,0	66,0	129,0	45,0
GUAMINI	Sur	430	122,0	55,0	102,0	47,0
HIPOLITO YRIGOYEN	Oeste	219	99,0	54,0	104,0	43,0
JUNIN	Núcleo	979	218,0	50,0	93,0	49,0
LA PLATA	Sur	1	0,0	73,0	141,0	49,0
LAPRIDA	Sur	29	0,0	80,0	0,0	0,0
LAS FLORES	Sur	182	72,0	43,0	74,0	43,0
LEANDRO N. ALEM	Núcleo	699	81,0	55,0	112,0	49,0
LINCOLN	Núcleo	946	0,0	68,0	125,0	38,0
LOBERIA	Sur	558	220,0	62,0	120,0	36,0
LOBOS	Núcleo	221	103,0	55,0	73,0	64,0
LUJAN	Núcleo	69	155,0	56,0	112,0	42,0
MAGDALENA	Sur	18	0,0	56,0	129,0	97,0
MAIPU	Sur	57	0,0	47,0	72,0	0,0
MAR CHIQUITA	Sur	60	102,0	74,0	111,0	57,0
MARCOS PAZ	Núcleo	33	102,0	61,0	104,0	54,0
MERCEDES	Núcleo	71	0,0	0,0	125,0	95,0
MONTE	Sur	153	0,0	51,0	111,0	52,0
NAVARRO	Núcleo	224	0,0	56,0	109,0	47,0
NECOCHEA	Sur	1.073	0,0	59,0	116,0	46,0
OLAVARRIA	Sur	290	100,0	80,0	92,0	72,0
PATAGONES	Sur	12	90,0	54,0	87,0	42,0
PEHUAJO	Oeste	707	96,0	43,0	0,0	12,0
PELLEGRINI	Oeste	122	92,0	55,0	104,0	49,0
PERGAMINO	Núcleo	1.517	91,0	47,0	81,0	46,0
PILA	Sur	9	0,0	77,0	146,0	56,0
PUAN	Sur	25	104,0	48,0	77,0	5,0
RAMALLO	Núcleo	436	73,0	19,0	44,0	47,0
RAUCH	Sur	56	0,0	74,0	144,0	54,0
RIVADAVIA	Oeste	847	108,0	58,0	88,0	53,0
ROJAS	Núcleo	967	91,0	56,0	103,0	49,0
ROQUE PEREZ	Núcleo	229	0,0	75,0	151,0	59,0
SAAVEDRA	Sur	104	153,0	54,0	110,0	43,0
SALADILLO	Núcleo	347	82,0	35,0	80,0	37,0

Localidad	Zona	Renta acumulada (mil. de U\$)	Promedio de renta por tn en U\$ corr.			
			Girasol	Maíz	Soja	Trigo
SALLIQUELO	Oeste	71	86,0	57,0	117,0	48,0
SALTO	Núcleo	842	89,0	44,0	83,0	51,0
SAN ANDRES DE GILES	Núcleo	320	0,0	71,0	139,0	52,0
SAN ANTONIO DE ARECO	Núcleo	332	0,0	68,0	137,0	56,0
SAN CAYETANO	Sur	341	0,0	68,0	137,0	51,0
SAN NICOLAS	Núcleo	290	81,0	67,0	69,0	56,0
SAN PEDRO	Núcleo	377	0,0	76,0	149,0	51,0
SAN VICENTE	Núcleo	1	0,0	71,0	140,0	50,0
SUIPACHA	Núcleo	77	0,0	75,0	0,0	0,0
TANDIL	Sur	678	0,0	50,0	102,0	43,0
TAPALQUE	Núcleo	3	102,0	59,0	80,0	62,0
TORNQUIST	Sur	23	0,0	36,0	0,0	0,0
TRENQUE LAUQUEN	Oeste	828	127,0	34,0	108,0	32,0
TRES ARROYOS	Sur	813	94,0	61,0	98,0	51,0
TRES LOMAS	Oeste	97	87,0	64,0	84,0	56,0
VILLARINO	Sur	21	91,0	51,0	81,0	47,0
ZARATE	Núcleo	157	102,0	56,0	0,0	31,0

Fuente: elaboración propia en base a estimación.

Gráfico 6-II. Participación de cada cultivo en la renta agregada (millones de dólares constantes 2008), años 2003-2015.



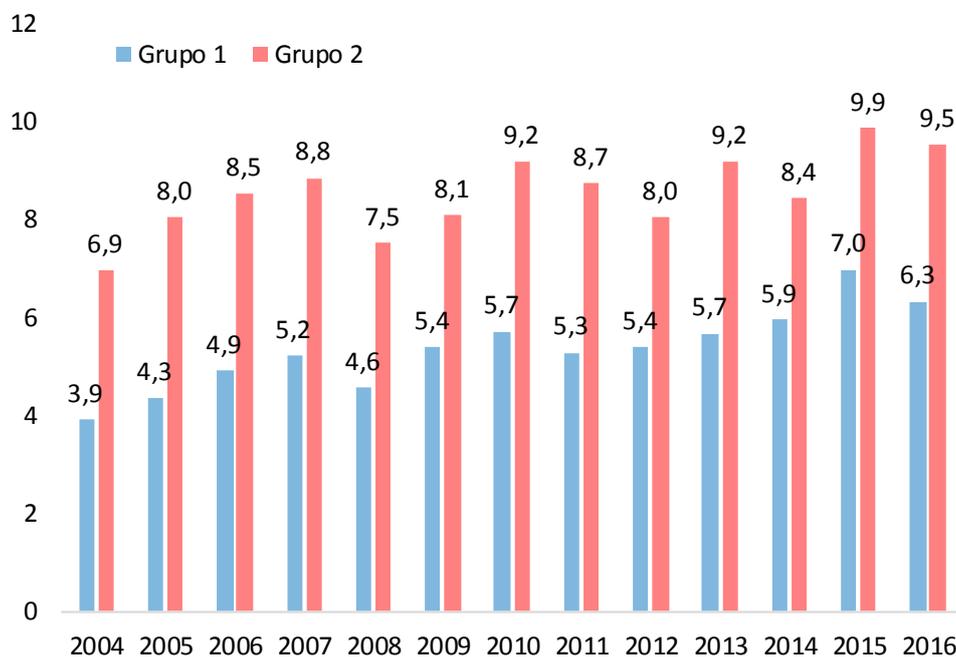
Fuente: elaboración propia en base a modelo de estimación.

7. Anexo II

En función del tamaño de la base utilizada para la estimación de la renta agraria se comparte el acceso al archivo (Base renta urbana Anexo II) mediante google drive:

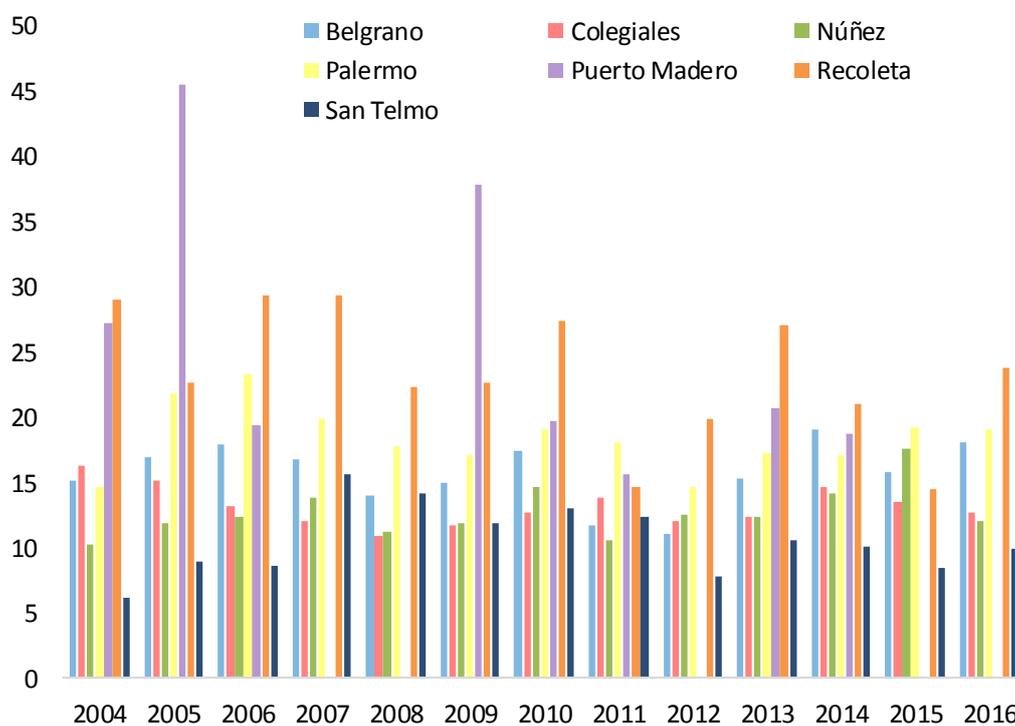
https://drive.google.com/file/d/1aXCV_UrANad3ce4RabVjGY5cVC4yj5PA/view?usp=sharing

Gráfico 7-I. Relación entre el precio de mercado respecto precio teórico del suelo por grupo de barrios, 2004-2016.



Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, INDEC y BCRA.

Gráfico 7-II. Relación precio de mercado respecto precio teórico del suelo, 2004-2016.



Fuente: elaboración propia en base al Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, INDEC y BCRA.

Referencias bibliográficas

1. Abeles, M. 1999. *"El proceso de privatizaciones en la Argentina de los noventa: ¿reforma estructural o consolidación hegemónica?"*. Revista Época, Año 1, Nro. 1, 1999.
2. Abramo, P. 2006. *"Ciudad caleidoscópica, una visión heterodoxa de la economía urbana"*. Editorial Netbiblo.
3. Abramo, P. 2009. *"La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana"*. Editorial OLACCHI, Quito, Ecuador.
4. Abramo, P. 2012. *"La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas"*. EURE, vol. 38, n° 114, mayo 2012, pp. 35-69.
5. Accotto, A., Martínez, C., Mangas, M. 2014. *"Finanzas provinciales e impuesto inmobiliario en la Argentina"*. Universidad Nacional de General Sarmiento.
6. Accursi, F. 2012. *"¿Ladrillos verdes? Estudio preliminar sobre la relación entre el precio de la soja y las decisiones de invertir en construcción en cinco municipios de Santa Fe"*. Segundo premio en la categoría jóvenes profesionales del Primer Premio Anual de Investigación Económica, organizado por la Fundación Banco Municipal y la Facultad de Ciencias Económicas y Estadística de la UNR.
7. Agostino, R. J. 2015. *"Tasa de ganancia en la Argentina de la posconvertibilidad (2002-2012)"*. Realidad Económica N°291, mayo 2015.
8. Alonso, W. 1964. *"Location and land use. Toward a general theory of land rent"*. Harvard University Press.
9. Altman, C. 1975. *"La renta agraria en Argentina"*. Programa de formación de investigadores de desarrollo urbano regional, Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad Torcuato Di Tella.
10. Arbolave, M. 2007. *"La renta de la tierra 2007"*. Revista Márgenes Agropecuarios, año 22, N°264, junio de 2007.
11. Arceo, E, Basualdo, E. 1996. *"El impuesto inmobiliario rural en la provincia de Buenos Aires: del modelo agroexportador a la valorización financiera"*. Realidad Económica N°149.
12. Arceo, E. 2003. *"Argentina en la periferia próspera Renta internacional, dominación oligárquica y modo de acumulación"*. Editorial Universidad de Quilmes, FLACSO e IDEP.
13. Arceo, N. 2011. *"La consolidación de la expansión agrícola en la posconvertibilidad"*. Realidad Económica N°257.
14. Arrabal, M. P., Frediani, J., Tabuer, F. 2008. *"Construcción metodológica para una propuesta de regionalización de la provincia de Buenos Aires"*. X Jornadas cuyanas de geografía.

15. Azcuy Ameghino, E. 2007. *“Prueba a nombrar de memoria cinco empresas que estén explotando campos...”*. Propiedad y renta de la tierra en Argentina a comienzos del siglo XXI. Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios Nº 26 y 27, 1er y 2do semestre 2007.
16. Azcuy Ameghino, E. 2008. *“Las vicisitudes de la ganancia extraordinaria: apuntes sobre la renta de la tierra en la Argentina de la sojización”*. Documentos del CIEA Nº3, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.
17. Azcuy Ameghino, E. y Fernández, D. (2019). El Censo Nacional Agropecuario 2018. Visión general y aproximación a la región pampeana. Centro Interdisciplinario de Estudios Agrarios (FCE-UBA). Disponible en:
https://bichosdecampo.com/wp-content/uploads/2019/12/cna_2018_azcuy_ameghino_fernandez-1.pdf
18. Azcuy Ameghino, E. 2020. *“El discurso apologético sobre el agro pampeano capitalista y dependiente: del modelo agroexportador a la bioeconomía productivista”*. Realidad Económica Nº332, Año 49.
19. Azpiazu, D. 2003. *“Las privatizaciones en la Argentina. Diagnóstico y propuestas para una mayor equidad social”*. CIEPP/OSDE/Miño y Dávila, Buenos Aires, 2003.
20. Azpiazu, D. y Schorr, M. 2010. *“Hecho en Argentina. Economía e industria, 1976-2007”*. Siglo XXI Editores, Buenos Aires.
21. Baer, L. 2012. *“Mercados de suelo y producción de vivienda en Buenos Aires y su área Metropolitana”*. Revista Iberoamericana de urbanismo, Nº8.
22. Baer, L. 2011. *“El mercado de suelo formal de la ciudad de Buenos Aires en su contexto metropolitano. Dinámica de precios de terrenos, desarrollo inmobiliario y acceso a la vivienda en la década de dos mil”*. Tesis de Doctorado, Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
23. Baran, P. 1959. *“La economía política del crecimiento”*. Fondo de Cultura Económica, México DF.
24. Barenboim, C. 2011. *“Estructuración, crecimiento y transformación urbana en la ciudad de Rosario”*. Proyección, No. 10, p. 124-142.
25. Barrera, M., Bona, L. 2018. *“La fuga de capitales en la Argentina reciente (1976-2018)”*. rev.fac.cienc.econ., Vol. XXVI (2), Diciembre 2018, 7-32.
26. Barsky, O., Gelman, J. 2001. *“Historia del agro argentino. Desde la conquista hasta comienzos del siglo XXI”*. Editorial Sudamericana.
27. Barsky, O., Dávila, M. 2008. *“La rebelión del campo. Historia del conflicto agrario argentino”*. Editorial Sudamericana.
28. Bastourre, D., Carrera, J., Iberlucia, J. 2010. *“Precios de los commodities: Factores estructurales, mercados financieros, y dinámica no lineal”*. Investigaciones económicas, estudio Nº6, Banco Central de la República Argentina.
29. Basualdo, E., Khavisse, M. 1994. *“La Gran Propiedad Rural en la Provincia de Buenos Aires”*. Desarrollo Económico Vol. 34 Nº134. 1994.

30. Basualdo, E. 1998. *“La concentración de la propiedad rural en la provincia de Buenos Aires: situación actual y evolución reciente”*. En *“La economía argentina a fin de siglo: fragmentación presente y desarrollo ausente”*, EUDEBA y FLACSO, Argentina.
31. Basualdo, E. M. 2001. *“Sistema político y modelo de acumulación en la Argentina”*. Buenos Aires: FLACSO/Editorial UNQUI-IDEP, Colección Economía Política Argentina.
32. Basualdo, E. 2003. *“Las reformas estructurales y el Plan de Convertibilidad durante la década del noventa. El auge y la crisis de la valorización financiera”*, en Revista Realidad Económica (IADE), Nº 200, Buenos Aires, noviembre diciembre 2003.
33. Basualdo, E. M. 2006. *“La reestructuración de la economía argentina durante las últimas décadas de la sustitución de importaciones a la valorización financiera”*. En publicación: *Neoliberalismo y sectores dominantes. Tendencias globales y experiencias nacionales*. Basualdo, Eduardo M.; Arceo, Enrique. CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, Buenos Aires. Agosto 2006. ISBN: 987-1183-56-9.
34. Basualdo, E. 2007. *“Concepto de patrón o régimen de acumulación y conformación estructural de la economía”*. Documento N°1, Maestría en Economía Política Argentina, FLACSO.
35. Basualdo, E. 2008. *“El agro pampeano: sustento económico y social del actual conflicto en la Argentina”*. Cuadernos del CENDES, vol. 25, núm. 68, mayo-agosto, 2008, pp. 29-54 Universidad Central de Venezuela Caracas, Venezuela.
36. Basualdo, E., Arceo, N. 2009. *“Características estructurales y alianzas sociales en el conflicto por las retenciones móviles”*. La crisis mundial y el conflicto del agro. Centro Cultural de la Cooperación, Página 12 y Universidad Nacional de Quilmes.
37. Basualdo, E. 2010. *“Estudios de historia económica Argentina”*. Editorial Siglo XXI, Buenos Aires, Argentina.
38. Basualdo, E. 2010b. *“Los propietarios de la tierra y las economías de escala, sustentos del paradigma sojero en la Argentina”*. Desarrollo económico – revista de ciencias sociales. IDES, Buenos Aires, vol. 50, Nº 197, abril-junio 2010 (pp. 3-31).
39. Basualdo, E. M., Manzanelli, P., González, M. 2017. *“La primera etapa del gobierno de Cambiemos. El endeudamiento externo, la fuga de capitales y la crisis económica y social”*. En *“Endeudar y fugar, un análisis de la historia económica argentina de Martínez de Hoz a Macri”*. Siglo XXI.
40. Basualdo, E., Manzanelli, P., Bona, L. 2019. *“Estructura económica y desintegración productiva en tiempos recientes”*. Radiografía de la provincia de Buenos Aires. Crisis te un territorio en disputa. Siglo veintiuno editores, Universidad Nacional de Quilmes, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
41. Batakis, S., Lódola, A. 2015. *“Historia y reformas del impuesto inmobiliario rural en Buenos Aires: 1821-2014”*, UNIPE.
42. Bisang, R., Pierri, J. 2017. *“Problemas actuales y perspectivas futuras de la producción y comercialización de granos”*. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.

43. Bona, L. 2018. *"El excedente económico en Argentina: la etapa neoliberal (1991-2001) versus la neodesarrollista (2002-2015)"*. Apuntes del cenés, 37(66).
44. Bona, L. 2020. *"El excedente económico en la Argentina contemporánea. Los sectores generadores de rentas y beneficios, la fuga de capitales y sus implicancias en materia de desarrollo (1991-2015)"*. Tesis de Doctorado en Desarrollo Económico, Universidad Nacional de Quilmes.
45. Bona, L. 2020b. "Tendencias recientes en los cultivos de exportación y la producción ganadera en la provincia de Buenos Aires. Una mirada desde sus regiones productivas". Proyecto PICT 2016-3306, *"Condicionamientos estructurales, macroeconómicos y sectoriales y sus manifestaciones en el sector externo"* (mimeo).
46. Braun, O. 1970. "Desarrollo del capital monopolista en la Argentina", en *El Capitalismo argentino en crisis*. Editorial Siglo XXI.
47. Braun, O. 1974. *"La renta absoluta y el uso ineficiente de la tierra en la Argentina"*. Desarrollo Económico Nº 54.
48. Braun, O., Joy, L. 1981(1968). "Un modelo de estancamiento económico – Estudio de caso sobre la economía argentina", reproducido en *Desarrollo Económico – Revista de Ciencias Sociales*, Vol. 20, Nº 80, Buenos Aires.
49. Buraschi, S. 2013. *"Debates en torno a la renta y la ganancia en el sector agrario. Un aporte al estudio de la relación entre la renta y el mercado inmobiliario en la Argentina reciente"*. Jornadas de Economía Crítica, Universidad Nacional de Cuyo, Mendoza.
50. Buraschi, S. 2017. *"Ciudades competitivas. Valorización inmobiliaria y modo de acumulación en Córdoba"*. Jornadas de Economía Crítica, Universidad Nacional de General Sarmiento.
51. Burdisso, T., Corso, E., Katz, S. 2013. *"Un efecto tobin "perverso": disrupciones monetarias y financieras y composición óptima del portafolio en argentina"*. Desarrollo Económico Vol. 53, No. 209/210 (ABRIL - DICIEMBRE 2013), pp. 75-112.
52. Bus, A., Nicolini Llosa, N. 2007. *"La renta diferencial en la Pampa Húmeda argentina, una estimación por departamento"*, UNGS, I Jornadas de Economía Política.
53. Bus, A. 2014. *"La renta diferencial agrícola en argentina en 1986-2008: cálculo por departamento y ajuste econométrico"*. Tesis doctoral Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.
54. Bus, A., Nicolini Llosa, N. 2015. *"La renta diferencial agrícola en argentina en 1986 2008, con datos de panel y co-integración"*. *Económica*, La Plata, Vol LXI, Enero-Diciembre 2015.
55. Cantamutto, F., Constantino, A. 2016. *"El modo de desarrollo en la Argentina reciente"*. FLACSO, México, *Mundo Siglo XXI* Nº 39, vol. XI, mayo agosto 2016.
56. Caligaris, Gastón. 2010. *"La explicación neoclásica sobre la renta de la tierra"*. XVI Jornadas de Epistemología, UBA.

57. Caligaris, Gastón. 2014. *“Dos debates en torno a la renta de la tierra y sus implicancias para el análisis de la acumulación de capital en la Argentina”*. Razón y Revolución, (27) 63-83.
58. Caligaris, G. 2015. *“Concentración y centralización del capital agrario en la región pampeana. El caso de los grandes pools de siembra”*. Mundo Agrario, 16 (31), abril 2015.
59. Caligaris, G. 2017. *“Los países productores de materias primas en la unidad mundial de la acumulación de capital: un enfoque alternativo”*. CEC Año 3, N° 6 (2017) pp. 15- 43.
60. Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO). 2014. *“Análisis del mercado de inversión en construcción”*. Área de pensamiento estratégico, noviembre de 2014.
61. Cámara Argentina de la Construcción. 2016. *“Análisis de los factores productivos para el sector de la construcción”*. Área de pensamiento estratégico, diciembre de 2016.
62. Castillo, R., Elias, D., Peixinho, D., Bühler, E. 2016. *“Regiões do agronegócio, novas relações campo-cidade e reestruturação urbana”*. Revista da Anpege, 12 (18), 265-288.
63. Centro de estudio para el Desarrollo Nacional (CENDA). 2010. *“La anatomía del Nuevo Patrón de Crecimiento. La economía argentina en el periodo 2002-2010”*. Cara o Ceca, Buenos Aires.
64. Centro de estudio para el Desarrollo Nacional (CENDA). 2010. *“La anatomía del nuevo patrón de crecimiento y la encrucijada actual. La economía argentina en el período 2002-2010”*. Editorial Atuel, Buenos Aires.
65. Centro de Estudios Económico y Sociales Scalibrini Ortiz (CESO). 2013. *“Costos y Rentabilidad del cultivo de soja en la Argentina”*.
66. Centro de Investigación y Formación de la República Argentina (CIFRA). 2009. *“La crisis mundial y sus consecuencias en américa latina”*.
67. Chesnais, F. 2003. *“La teoría del régimen de acumulación financiarizado contenido, alcance e interrogantes”*. Revista de Economía Crítica N°1.
68. Coremberg, A. 2013. *“La productividad de la industria de la construcción en Argentina: una medición AR-KLEMS”*. 1a ed. - Buenos Aires : FODECO, 2013.
69. Del Río, J. P., Langard, F., Arturi, D., Politis, A. 2013. *“Interpretaciones acerca del crecimiento de la construcción y los efectos del boom inmobiliario en el acceso a la ciudad”*. XV Jornadas de Geografía de la UNLP, 25 y 26 de septiembre de 2013, La Plata, Argentina.
70. Del Río, J. P., Langard, F., Arturi, D. 2014. *“La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista”*. Realidad Económica N°283, mayo de 2014.
71. Diamand, M. 1972. *“La estructura productiva desequilibrada y el tipo de cambio”*. Desarrollo Económico, Vol. 12, N° 45, Buenos Aires.

72. Di Giovambatista, A., García, M., Gárriz, A., y Gallo, P. (2012) *“Proceso de revalorización del suelo: un análisis regional del impacto distributivo”*. III Seminario Anual de Economía Regional El desarrollo económico en las regiones.
73. Di Virgilio, M., Marco, M., Mera, G. 2015. *“Las ciudades dentro de la ciudad: características sociodemográficas y habitacionales de la Ciudad de Buenos Aires según sus tipos de hábitat”*. Población de Buenos Aires. Año 12, nº 22 - issn 1668-5458 (2015), pp. 33-58.
74. Dirección Provincial de Programas de Desarrollo. 2013. *“Caracterizar para planificar. Bases para el Desarrollo con Equidad Territorial”*. Ministerio de Economía de la provincia de Buenos Aires.
75. Duarte, J. 2006. *“El mercado de suelo en la ciudad de Buenos Aires. Análisis crítico de su funcionamiento y su relación con la estructura urbana y las políticas públicas del gobierno de la ciudad”*. Tesis de Licenciatura en Urbanismo, Universidad General Sarmiento – Instituto del Conurbano, diciembre de 2006.
76. Dobb, M. 1971 [1946]. *“Estudios sobre el desarrollo del capitalismo”*. Editorial Siglo XXI.
77. Ejea Mendoza, G. 2014. *“Mercados, territorios y forma urbana. Una aproximación al enfoque neoclásico”*. Análisis Económico, vol. XXIX, núm. 70, enero-abril, 2014, pp. 27-55 Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Azcapotzalco Distrito Federal, México.
78. Filadoro, A. 2005. *“El concepto de excedente económico: una El concepto de excedente económico: una reapropiación crítica reapropiación crítica”*. Realidad Económica N°214 16 de agosto al 30 de septiembre de 2005.
79. Flichman, G., Braun, O. 1971. *“Modelo sobre la asignación de recursos en el sector agropecuario”*. Desarrollo Económico, Vol. 10, No. 39/40, 10o Aniversario de *“Desarrollo Económico”*, (Oct., 1970 - Mar., 1971), pp. 375-393.
80. Flichman, G. 1974. *“Nuevamente en torno al problema de la eficiencia en el uso de la tierra y la caracterización de los grandes terratenientes”*. Desarrollo Económico, Vol. 14, No. 54 (Jul. - Sep., 1974), pp. 405-410.
81. Flichman, G. 1977. *“Renta del suelo y desarrollo agrario argentino”*. Editorial Siglo XXI, México.
82. Furtado, C. 1978. *“Prefacio a una nueva economía política”*. Madrid: Siglo XXI.
83. Gaggero, A., Wainer, A. 2004. *“Crisis de la convertibilidad: el rol de la UIA y su estrategia para el (tipo de) cambio”*. Realidad Económica N°204.
84. Gaggero, A., Nemiña, P. 2013. *“El origen de la dolarización inmobiliaria en Argentina”*. Sociales en debate N°05, Universidad de Buenos Aires.
85. García Bossio, H. 2013. *“Desarrollismo cepalino vs desarrollismo frigerista: la Junta de Planificación Económica de la Provincia de Buenos Aires en la experiencia argentina (1958-1962)”*. Temas de historia argentina y americana N° 21.

86. Ghezán, G, Cendón, M.L, Benés, G.. 2011. *“Estrategias de la industria de la carne vacuna de la provincia de Buenos Aires”*. Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).
87. Guevara, T. 2014. *“Transformaciones territoriales en la Región Metropolitana de Buenos Aires y reconfiguración del régimen de acumulación en la década neo-desarrollista”*. Quid 16 N°4, Instituto de Investigaciones Gino Germani.
88. Graña, J., Kennedy, D. 2008. *“Salario real, costo laboral y productividad. argentina 1947-2006. análisis de la información y metodología de estimación”*. Centro de Estudios sobre población, empleo y producción, Universidad de Buenos Aires.
89. Grimaldi, N.E. 2018. *“La disputa por la renta durante la primera década del siglo XXI en Argentina. Estado, corporaciones y partidos políticos (2001-2014)”*. Tesis de doctorado, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata.
90. 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 N°14.
91. Hanickel, G. 2017. *“Tecnología, costos agrícolas y su relación con la estructura agraria. Un estudio sobre la evolución de las explotaciones agrícolas en el partido de Pergamino, provincia de Buenos Aires”*. En *“Problemas actuales y perspectivas futuras de la producción y comercialización de granos”* de Bisang y Pierri, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires.
92. Harvey, D. 1977. *“Urbanismo y desigualdad social”*. Editorial Siglo XXI.
93. Harvey, D. 2007. *“Espacios del capital, hacia una geografía crítica”*. Editorial Akal.
94. Harvey, D. 2012. *“Ciudades rebeldes Del derecho de la ciudad a la revolución urbana”*. Editorial Akal, Madrid, España.
95. Hernández, V., y Muzlera, J. 2016. *“El contratismo y su integración al modelo de agronegocios: producción y servicios en la región pampeana”*. Mundo Agrario, 17(34).
96. Ingaramo, Jorge. 2004. *“La renta de las tierras pampeanas”*. Bolsa de Cereales de Buenos Aires, Mimeo.
97. Iñigo Carrera, J. 2007. *“La formación económica de la sociedad argentina. Volumen 1”*. Imago Mundi.
98. Iñigo Carrera, J. 2008. *“Terratenientes, retenciones, tipo de cambio, regulaciones específicas: Los cursos de apropiación de la renta de la tierra agraria 1882-2007”*. CICP, Centro para la Investigación como Crítica Práctica.
99. Jaramillo, S. 2009. *“Hacia una teoría de la renta del suelo urbano”*. Universidad de los Andes, Colombia.
100. Jaramillo, S. 2006. *“Precios inmobiliarios y método residual de estimación del precio del suelo”*. Documentos CEDE 2006-41, Colombia.
101. Kicillof, A. 2010. *“De Smith a Keynes: siete lecciones de Historia del Pensamiento Económico. Un análisis de las obras originales”*. EUDEBA.

102. Kulfas, M. 2009. *"Cambio de régimen y dilemas del largo plazo. La economía argentina entre 2003 y 2007"*. Congreso Anual de la Asociación de Economía para el Desarrollo de la Argentina (AEDA).
103. Laclau, E. 1969. *"Modos de producción, sistemas económicos y población excedente. Aproximación histórica a los casos argentino y chileno"*. Revista latinoamericana de sociología, Vol. V, N° 2, Buenos Aires.
104. Lazzari, R. 2013. *"La renta urbana en la ciudad de Buenos Aires"*. Cámara de la construcción argentina.
105. León, C. 2016. *"Políticas del estado hacia el sector agropecuario"*. En *"Problemas actuales del agro argentino"* Pedro Tsakoumagkos (coordinador). Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Buenos Aires.
106. Lapelle, H., López Asensio, G., Woelflin, M.L. 2011. *"El sector construcción-inmobiliario a una década de la crisis 2001"*. Decimosextas Jornadas *"Investigaciones en la Facultad"* de Ciencias Económicas y Estadística, noviembre de 2011.
107. Lapelle, H., Tardío, M., Villa, M. 2017. *"El sector de la construcción en la región rosario durante el período 2003-2015"*. Vigésimosegundas Jornadas *"Investigaciones en la Facultad"* de Ciencias Económicas y Estadística, noviembre de 2017.
108. López, E. 2015. *"Los años post-neoliberales"*. Editorial Miño y Dávila.
109. Lovera, A. 2014. *"El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en américa latina"*. En *"Teorías sobre la ciudad en América Latina"*, México, D. F.: Universidad Autónoma Metropolitana.
110. Maito, E. 2013. *"La Argentina y la tendencia descendente de la tasa de ganancia 1910-2011"*. Realidad Económica N°275.
111. Maito, E. 2018. *"La renta diferencial de la tierra en la Argentina, Brasil y Estados Unidos"*. Realidad Económica N°313.
112. Manzanelli, P. 2016. *"Grandes empresas y estrategias de inversión en la argentina 2002-2012"*. Realidad Económica N°218.
113. Marshall, A. 1948. *"Principios de economía. Un tratado de introducción"*. Madrid: M. Aguilar.
114. Martínez de Hoz, J.A. 1991. *"Quince años después"*. Editorial EMECE, Buenos Aires.
115. Meade, B., Puricelli, E., McBride, W., Valdez, C., Hoffman, L., Foreman, L., Dolhman, E. 2016. *"Corn and Soybean Production Costs and Export Competitiveness in Argentina, Brazil, and the United States"*. United States Department of Agriculture.
116. Marx, C. 2005 [1867]. *"El Capital, Crítica a la Economía Política"*. Editorial Siglo XXI.
117. Martín Páez, S. 2016. *"Soja en Argentina a principios del siglo XXI: el sistema agropecuario y la competencia por el uso del suelo productivo"*. Cuadernos de

- Economía Crítica, núm. 5, 2016, pp. 135-169 Sociedad de Economía Crítica La Plata, Argentina.
118. Ministerio de Hacienda de la Nación. 2018a. *“Buenos Aires, informes productivos regionales”*.
 119. Ministerio de Hacienda de la Nación. 2018b. *“Trigo, informes de cadenas de valor”*.
 120. Ministerio de Hacienda de la Nación. 2019b. *“Maíz, informes de cadenas de valor”*.
 121. Ministerio de Hacienda de la Nación. 2019b. *“Soja, informes de cadenas de valor”*.
 122. Muzlera, J., & Hernández, V. 2016. *“El contratismo y su integración al modelo de agronegocios: producción y servicios en la región pampeana”*. Mundo Agrario, 17(34).
 123. Nochteff, H. J..1999. *“La política económica en la Argentina de los noventa. Una mirada de conjunto”*. Revista Época, Nº 1, Buenos Aires, diciembre de 1999.
 124. Nochteff, H., Güell, N. 2003. *“Distribución del ingreso, empleo y salarios”*. Instituto de estudios y formación de la Central de Trabajadores de la Argentina.
 125. O'Donnell, G. 1977. *“Estado y alianzas en la Argentina, 1956-1976”*. Desarrollo Económico, Vol. 16, No. 64 (Jan. - Mar., 1977), pp. 523-554.
 126. Páez, M. S. 2016. *“Soja en Argentina a principios del siglo XXI: el sistema agropecuario y la competencia por el uso del suelo productivo”*. Cuadernos de Economía Crítica, núm. 5, 2016, pp. 135-169 Sociedad de Economía Crítica La Plata, Argentina.
 127. Palmieri, P. 2015. *“Generación y distribución de la renta agraria en la Argentina: una aproximación empírica en la Argentina: una aproximación empírica para el período 2002-2013”*. Realidad Económica Nº295.
 128. Panigo, D. 2009. *“Rentabilidad de la producción sojera en la Argentina actual. Elementos para el debate, introducción”*. Coyuntura y Desarrollo Económico, 325, 15–37.
 129. Panigo, D., Chena, P. 2011. *“Del neo-mercantilismo al tipo de cambio múltiple para el desarrollo. Los dos modelos de la post-Convertibilidad”*. En *“Ensayos en honor a Marcelo Diamand. Las raíces del nuevo modelo de desarrollo argentino y del pensamiento económico nacional”*, Chena, P, Crovetto, N., Panigo, D. (comp.). Editorial Miño y Dávila.
 130. Panigo, D., Médici, F., Gárriz, A., Gallo, P. 2012. *“Una primera aproximación al análisis sobre la importancia de la renta agropecuaria en la dinámica de la Formación de Activos Externos de Argentina (2002-2012)”*. IV Congreso Anual de la Asociación de Economía para el Desarrollo de la Argentina.
 131. Peralta Ramos, M. 2007. *“La economía política argentina: poder y clases sociales (1930-2006)”*. Fondo de Cultura Económica.

132. Pertierra Cánepa, F. M., Pantanetti, M. 2011. *“El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino”*. Serie Documentos de Trabajo, No. 451, Universidad del Centro de Estudios Macroeconómicos de Argentina (UCEMA), Buenos Aires.
133. Pierri, J., & Orlando, E. (2013). Costos y rentabilidad agrícola 1987/2012: insuficiencia estadística que condiciona el debate. *Realidad Económica*, 277(Julio/agosto).
134. Pierri, J. 2016. *“Agronegocios: costos y márgenes en la producción de granos la producción de granos”*. *Realidad Económica* N°301.
135. Pierri, J. 2017. *“Costos y márgenes en la producción de soja y trigo 1998-2011: un análisis crítico del concepto de agronegocio”*. En *“Problemas actuales y perspectivas futuras de la producción y comercialización de granos”* de Bisang y Pierri, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires.
136. Portantiero, J. C. 1973. *“Clases dominantes y crisis política en la Argentina actual”*. *Pasado y Presente*, Córdoba, N° 1 (nueva serie).
137. Prebisch, R. 1981. *“Capitalismo periférico. Crisis y transformación”*. Buenos Aires: Fondo de Cultura Económica.
138. Rapoport, M. 2006. *“Historia económica, política y social de la Argentina (1880-2003)”*. Editorial Ariel, Buenos Aires.
139. Ravelo, A.C., Zanvettor, R.E., Boletta, P.E.C. 2014. *“Atlas de sequías de la República Argentina”*. Universidad Nacional de Córdoba.
140. Reporte Inmobiliario. 2020. *“El salario y su poder de compra de m2”*. Disponible en: <https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article3857-el-salario-y-su-poder-de-compra-de-m2.html> (consultado el 22/08/2020)
141. Ricardo, D. 1959 [1817]. *“Principios de economía política y tributación”*, Fondo de Cultura Económica.
142. Rodríguez, J. Y Arceo, N. 2006. *“Renta agraria y ganancias extraordinarias en la argentina 1990-2003”*. *Realidad Económica* N°2019.
143. Rodríguez, M.C., Di Virgilio, M.M. 2013. *“Ciudad de buenos aires: políticas urbanas neoliberales, transformaciones socio- territoriales y hábitat popular”*. *Revista de Direito da Cidade* vol.06, nº 02.
144. Rodríguez, J. 2018. *“La renta agraria y su incidencia en el desempeño económico: una discusión teórica con especial referencia a los debates en Argentina”*. Tesis de Doctorado, Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires.
145. Rodríguez, M. C., Arqueros Mejica, S., Florencia Rodríguez, M., Gómez Schettini, M., Zapata, M. C. 2011. *“La política urbana "pro": continuidades y cambios en contextos de renovación en la ciudad de buenos aires cuaderno urbano”*. *Espacio, cultura, sociedad*, vol. 11, núm. 11, octubre, 2011, pp. 101-121 Universidad Nacional del Nordeste, Resistencia, Argentina

146. Rosanovich, S., Di Giovambattista, A. 2019. *"Inversión pública y plusvalías urbanas. Análisis espacial y efectos no lineales de la proximidad de la red de subterráneos sobre los precios de la vivienda en Buenos Aires"*. Revista Transporte y Territorio /20 (enero-junio, 2019).
147. Rubio García, M.A. 2019. *"Distribución del excedente económico: usos y patrón de desarrollo, Colombia 1990-2014"*. Tesis de Maestría en Desarrollo Económico, Instituto de Altos Estudios Sociales, Universidad Nacional de San Martín.
148. Sábato, J. 1988. *"La clase dominante en la Argentina moderna, formación y características"*. CISEA, Grupo Editorial Latinoamericano.
149. Sánchez Román, J.A. 2014. *"Del impuesto de la tierra al impuesto al capital: impuestos y reforma agraria en Argentina, 1958-1976"*. América Latina, Historia Económica, año 21, número 2, mayo agosto.
150. Santarcángelo, J. E. 2010. *"La inflación en la Argentina en el siglo XXI: debates teóricos y evidencia empírica"*. Ensayos de Economía 008762, Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín.
151. Santarcángelo, J. & Borroni, C. 2012. *"El concepto de excedente en la teoría marxista: debates, rupturas y perspectivas"*. Cuadernos de Economía, 31(56), 1-20.
152. Sassen, S. 2007. *"Una sociología de la globalización"*. Editorial Katz.
153. Sbatella, J., Chena, P., Bona, L., Palmieri, P. 2012. *"Origen, apropiación y destinos del excedente económico en la Argentina de la posconvertibilidad"*. Buenos Aires, Colihue, 2012.
154. Schorr, M., Wainer, A. 2014. *"Restricción externa en Argentina: una mirada estructural de la posconvertibilidad"*. Programa de Desigualdad y Democracia, Fundación Heinrich Böll.
155. Secretaría de Política Económica del Ministerio de Economía y Finanzas de la Nación. 2011. Nota Técnica correspondiente al Informe Económico N° 75 del Primer Trimestre de 2011.
156. Smolka, M., Amborsky, D. 2003. *"Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana"*. Revista eure (Vol. XXIX, Nº 88), pp. 55-77, Santiago de Chile, diciembre 2003.
157. Smolka, M. 2013. *"Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina Políticas e Instrumentos para el Desarrollo Urbano"*. Enfoque en Políticas de Suelo, Lincoln Institute of Land Policy.
158. Socollof, I.C. 2018. *"Financiarización variada de la producción inmobiliaria en argentina: el caso del boom inmobiliario en buenos aires y la postcrisis en perspectiva (2002-2015)"*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales Universitat de Barcelona, Vol. XXII. Núm. 616.
159. Sturzenegger, A. 2006. *"Comentario sobre "validez actual del impuesto a la renta neta potencial de la tierra en la argentina" de Núñez Miñana (1985)"*. Económica, La Plata, Vol. LII, Nro. 1-2, 2006.

160. Sturzenegger, A. 2015. "Renta agrícola y macroeconomía, tecnología, precios externos y política comercial externa argentina 2000-2015". Serie de informes técnicos del Banco Mundial en Argentina, Paraguay y Uruguay.
161. Teubal, M. 1975. "Estimaciones del "excedente financiero" del sector agropecuario argentino". Desarrollo Económico N° 56.
162. Teubal, M. (Entrevista). 2008. Retenciones a las Exportaciones agropecuarias / "Taxes on agricultural exports". Estudios Rurales, Vol 5, N° 8, ISSN 2250-4001, CEAR-UNQ, Buenos Aires, primer semestre de 2015 pp., 23-30.
163. Trigo, E. 2016. "Veinte años de cultivos genéticamente modificados en la agricultura argentina". AngenBio. Disponible en:
<https://www.fiba.org.ar/wp-content/uploads/2016/12/informe20gm.pdf>
164. Topalov, C. 1979. "La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis", EDICOL, México.
165. Varesi, G. 2011. "Argentina 2002-2011: neodesarrollismo y radicalización progresista". Realidad Económica N°264.
166. Varesi, G. 2018. "Relaciones de fuerzas bajo la presidencia de Cambiemos". Realidad Económica N°320.
167. Vértiz, P. 2015. "El avance de los agronegocios en regiones marginales del agro pampeano: concentración de la producción y tensiones entre las fracciones del capital agrario". Mundo Agrario, 16 (33), diciembre 2015.
168. Wainer, A., Gaggero, A. 2004. "Crisis de la convertibilidad: el rol de la UIA y su estrategia para el (tipo de) cambio". Realidad Económica N°204.
169. Wray, R. 2008. "The commodities market bubble Money Manager Capitalism and the Financialization of Commodities". The Levy Economics Institute of Bard College Public Policy Brief N°96.
170. Woelflin, M. L. 2007. "El dinamismo de la construcción en rosario y el agro postdevaluación". Duodécimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, noviembre de 2007.
171. Zeolla, N. H. 2012. "La teoría clásica de la renta diferencial. Una aproximación al papel de la renta del cultivo de soja en el periodo post-convertibilidad". Estudios de Economía Política y Sistema Mundial, Centro Cultural de la Cooperación.
172. Zeolla, N. H. 2013. "Costos y rentabilidad del sector agropecuario en la argentina actual". Informe especial de la "Cátedra Nacional de Economía Arturo Jauretche".

Cuadros, gráficos y mapas

Cuadros

Cuadro 1-I. Estimaciones de renta agraria seleccionadas.	22
Cuadro 1-II. Estimaciones de renta agraria seleccionadas para Argentina (en millones de dólares corrientes y porcentajes), año 2003-2015.	23
Cuadro 2-I. Participación de trigo, soja, maíz y girasol en la producción nacional (en millones de toneladas y porcentajes), 2003-2015.	38
Cuadro 2-II. Precios FOB (dólares por tonelada), campañas 2002/03-2014/15.	39
Cuadro 2-III. Superficie sembrada de maíz, trigo, soja y girasol (en millones de hectáreas), provincia de Buenos Aires, campañas 2002/03-2014/15.	42
Cuadro 2-IV. Rendimiento de maíz, trigo, soja y girasol (en toneladas), provincia de Buenos Aires, campañas 2002/03-2014/15.	43
Cuadro 2-V. Explotaciones agropecuarias según tamaño de explotación, provincia de Buenos Aires, 2002 y 2018.	45
Cuadro 2-VI. Definición de variables y fuentes utilizadas.....	49
Cuadro 3-I. Definición de variables y fuentes utilizadas.....	76
Cuadro 3-II. Precio del metro cuadrado estimado (en dólares corrientes), por barrio, 2004-2016.....	81
Cuadro 3-III. Renta (R) urbana por metro cuadrado construido en dólares corrientes, incidencia sobre el precio de mercado (R/PM) (en porcentajes), 2004-2016.....	84
Cuadro 4-I. Matriz de coeficientes de correlación, variables transformadas a logaritmos naturales.....	100
Cuadro 5-I. Resumen de políticas públicas sugeridas.....	117
Cuadro 6-I. Precios FAS (dólares por tonelada), campañas 2002/03-2014/15.	119
Cuadro 6-II. Promedio de Costos Variables GIRASOL (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.....	120
Cuadro 6-III. Promedio de Costos Variables SOJA (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.	120
Cuadro 6-IV. Promedio de Costos Variables MAIZ (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.	121
Cuadro 6-V. Promedio de Costos Variables TRIGO (U\$/Tn) (costos directos + gs cosecha + gs flete), campañas 2002/03-2014/2015.	121
Cuadro 6-VI. Promedio de Costos Fijos TRIGO (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.	122
Cuadro 6-VII. Promedio de Costos Fijos MAIZ (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.	122
Cuadro 6-VIII. Promedio de Costos Fijos SOJA (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.	123
Cuadro 6-IX. Promedio de Costos Fijos GIRASOL (U\$/tn) (Gastos de estructura/rendimiento), campañas 2002/03-2014/2015.	123
Cuadro 6-X. Masa de renta acumulada por localidad (en millones de dólares corrientes) 2003-2015.....	124

Gráficos

Gráfico 2-I. Valor bruto de producción de girasol, maíz, trigo y soja (en millones de dólares), provincia de Buenos Aires, campañas 2002/03-2014/15.	40
Gráfico 2-II. Renta agregada anual para soja, trigo y maíz (en millones dólares constantes del año 2008), campañas 2002/03-2014/15.	51
Gráfico 2-III. Renta apropiada por terratenientes, estimaciones de Bus (2014) y Palmieri (2015) para soja, trigo y maíz (en millones dólares constantes del año 2008), campañas 2002/03- 2013/14.	52
Gráfico 2-IV. Índice de precios FAS, costo por tonelada, producción (base 2003=100) y TCR (base 2001=100), renta agregada (millones de dólares de 2008) años 2003-2015.	53
Gráfico 2-V. Cultivos por localidad con rentabilidad positiva y negativa (unidades), años 2003- 2015.	54
Gráfico 2-VI. Renta por tn para soja, trigo, maíz y girasol (en dólares corrientes), campañas 2002/03- 2014/15.	56
Gráfico 2-VII. Masa de renta, y renta promedio por hectárea cosechada (en dólares corrientes), campañas 2002/03-2014/15.	57
Gráfico 2-VIII. Gasto de fletes sobre costos totales promedio por zona (en porcentajes), campañas 2002/03- 2014/15.	58
Gráfico 3-I. Participación de la construcción como porcentaje del PBG (en porcentajes), CABA, 1998-2016.	67
Gráfico 3-II. Tasa de variación interanual de la construcción, industria y comercio (en porcentajes), CABA, 1998-2016.	67
Gráfico 3-III. Superficie cubierta (m2) total, y según destino, 1998-2016.	68
Gráfico 3-IV. Superficie cubierta (m2) para obras multivivienda según categoría, CABA, 1995- 2016.	69
Gráfico 3-V. Superficie construida, en base a permisos solicitados para construcciones nuevas multivivienda (en miles de m2) 2003-2016.	70
Gráfico 3-VI. Superficie construida para barrios seleccionados, construcciones nuevas multivivienda (en miles de m2), 2003-2016.	71
Gráfico 3-VII. Precio del metro cuadrado promedio (en dólares corrientes), Belgrano, Caballito y Palermo, 2003-2016.	72
Gráfico 3-VIII. Precio teórico del suelo, y precio del suelo rústico (U\$/m2; \$/m2), 2004- 2016.	78
Gráfico 3-IX. Factor de ocupación total promedio por grupo de barrios, para años disponibles.	80
Gráfico 3-X. Costos de construcción (U\$/m2) y tipo de cambio real (2004=100), 2004-2016.	82
Gráfico 3-XI. Superficie permitida (m2) total y por grupo de barrios, 2003-2015.	86
Gráfico 3-XII. Masa de renta total y por grupo de barrio (millones de dólares corrientes), 2004- 2016.	86
Gráfico 4-I. Construcción, construcción no productiva, y fuga como porcentaje del excedente económico (en porcentajes), años 2002-2015.	93
Gráfico 4-II. Evolución de una inversión de U\$100, en función de tasa LIBOR, índice Merval sobre el tipo de cambio, y variación del M2 en CABA, en dólares, años 2005-2016.	96

Gráfico 4-III. Masa de renta urbana, masa de renta agraria (en millones de dólares corrientes) y permisos (millones de m2), 2005-2015.....	97
Gráfico 4-IV. Renta agraria bonaerense (millones de dólares corrientes), índice de fuga (base 2008=100), e índice de renta urbana de CABA retrasada un período (base 2008=100), años 2003-2015.....	105
Gráfico 4-V. Permisos multivivienda (millones de m2), índice de fuga (base 2008=100), e índice de TCR (base 2008=100), años 2003-2015.	107
Gráfico 6-I. Promedio de costos directos por tn, por cultivo (en dólares corrientes), campañas 2002/03-2014/15.	119
Gráfico 6-II. Participación de cada cultivo en la renta agregada (millones de dólares constantes 2008), años 2003-2015.....	126
Gráfico 7-I. Relación entre el precio de mercado respecto precio teórico del suelo por grupo de barrios, 2004-2016.	127
Gráfico 7-II. Relación precio de mercado respecto precio teórico del suelo, 2004-2016. .	127

Mapas

Mapa 2-I.Zonas productivas de la provincia de Buenos Aires.....	41
Mapa 3-I. Barrios y comunas de la CABA.	70
Mapa 3-II. Grupo de barrios identificados.....	79