

COMUNICACIONES

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD RURAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*

I. *Introducción*

El presente trabajo está referido a la distribución de la propiedad rural en la provincia de Buenos Aires y se ha elaborado sobre la base de datos correspondientes a 1972. Existe un estudio anterior sobre el tema, realizado en base a datos de 1958¹. Con la finalidad de realizar comparaciones —que permitan apreciar las modificaciones sufridas por la distribución de la propiedad rural en un período de quince años— se contemplan los mismos aspectos que en aquel trabajo. En primer lugar se presenta la información relativa a la división de la tierra, considerando el número de parcelas comprendidas en las siguientes escalas de extensión: hasta 10 Has.; de 10 a 49; de 50 a 299; de 300 a 499; de 500 a 999; de 1.000 a 4.999; más de 5.000 Has. Dentro de cada escala se considera la superficie rural comprendida y la valuación de la misma. Un dato de particular interés es el relativo a la distribución personal de la propiedad. Para conocerlo, se utilizó el padrón alfabético del Impuesto Inmobiliario. Por imposibilidad material de revisar las 257.677 parcelas, el análisis se concentró en aquellas de más de 1.000 Has.² Estas son 4.307 parcelas, que representan el 32,79 % de la superficie y el 22,52 % de la valuación fiscal.

II. *División de la tierra*

1. *Número de parcelas, superficie y valuación fiscal en la provincia de Buenos Aires (1972).*

En el Cuadro 1 se presenta la información sobre cantidad, superficie y valuaciones fiscales de parcelas rurales.

* Este trabajo es parte de un estudio realizado en la Dirección de Recursos del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires. Una versión más detallada fue publicada con el mismo título en la serie Estudios Fiscales, N.º 7, 1973, de la citada Dirección. El trabajo se realizó en base a los datos del padrón alfabético de contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Básico Rural.

¹ "Distribución de la Propiedad Agraria en la Provincia de Buenos Aires", Junta de Planificación Económica de la Provincia de Buenos Aires, *Revista de Desarrollo Económico*, Vol. I, N.º 1, octubre-diciembre 1958.

² Es decir, se agruparon por titular todas las parcelas que figuran en el padrón alfabético, pero no se consideraron las menores de 1.000 Has. de superficie.

CUADRO 1

CANTIDAD, SUPERFICIE Y VALUACION FISCAL
DE LAS PARCELAS RURALES

Año 1972

HECTÁREAS	Número	%	Superficie	%	Valuación fiscal 1972 (miles de pesos)	%
Hasta 9	87.996	34,14	306.680	1,04	605.296	3,89
10 a 49	76.320	29,62	1.970.302	6,73	1.822.694	11,70
50 > 299	72.223	28,02	8.974.149	30,64	5.849.470	35,23
300 > 499	9.918	3,85	3.746.854	12,80	1.919.613	12,31
500 > 999	6.913	2,69	4.685.283	16,00	2.235.127	14,34
1.000 > 4.999	4.103	1,60	7.475.830	25,52	3.159.165	20,28
Más de 5.000	204	0,07	2.131.782	7,27	350.390	2,24
Total	257.677	100,00	29.290.880	100,00	15.581.755	100,00

Las dos primeras categorías — menos de 50 Has.— representan el 63,76 % del número de parcelas que comprenden el 7,77 % de la superficie y el 15,59 % de la valuación total. Las dos últimas categorías — más de 1.000 Has.— comprenden el 1,67 % del número de parcelas con el 32,79 % de la superficie y el 22,52 % de la valuación.

La categoría que comprende el mayor porcentaje, tanto de la superficie como de la valuación, es la de 50 a 299 Has., el 30,64 % y el 35,23 %, respectivamente, siguiendo en orden de importancia la categoría entre 1.000 y 4.999 Has., con el 25,52 % y 20,28 % respectivamente.

En el Cuadro 2 se expresa la valuación fiscal media de la hectárea dentro de cada categoría de extensión; puede apreciarse una clara correlación negativa entre la extensión de las parcelas y el valor de la tierra (medido a través de la valuación media dentro de cada categoría).

2. Datos comparativos para todo el territorio provincial (1958-1972).

Los datos disponibles para 1958 no comprendían la totalidad del territorio provincial, ya que por distintos problemas se excluyeron los correspondientes a Bahía Blanca, General Pueyrredón, Almirante Brown, Avellaneda, Lanús, General San Martín, General Sarmiento, La Plata, Tigre, Lomas de Zamora, La Matanza, Morón, Pilar, Quilmes, San Isidro, San Vicente y Vicente López. Para efectuar una comparación sobre bases homogéneas se procedió a excluir los mismos partidos de los datos de 1972. El resultado se muestra en el Cuadro 3.

CUADRO 2
VALUACION FISCAL MEDIA (1972) DE LA
HECTAREA DENTRO DE CADA
CATEGORIA DE EXTENSION

(En pesos)

EXTENSION	Valor
Hasta 9 Has.	1.974
10 a 49 Has.....	925
50 > 299 >	612
300 > 499 >	512
500 > 999 >	477
1.000 > 4.999 >	423
Más de 5.000 Has.	164
Promedio Provincia	532

CUADRO 3
CLASIFICACION DE LAS PARCELAS RURALES
POR CATEGORIAS DE SUPERFICIE

Comparativo 1958-1972

HECTÁREAS	NÚMERO DE PARCELAS		SUPERFICIE	
	1958	1972	1958	1972
De 10 a 49	59.286	69.391	1.485.968	1.817.950
50 > 299	52.449	69.198	6.516.801	8.642.472
300 > 499	7.992	9.683	3.026.483	3.657.991
500 > 999	6.273	6.755	4.253.198	4.580.085
1.000 a 4.999	4.418	4.047	8.413.817	7.382.655
Más de 5.000	283	201	2.239.217	2.034.981
Total	130.701	159.275	25.935.484	28.116.134

Puede observarse que aun habiéndose homogeneizado el número de partidos considerado, los datos de 1972 cubren 28.116.134 Has. versus 25.935.484 del estudio de 1958. En consecuencia, los incrementos que se observan en determinadas categorías de extensiones responden no sólo

a divisiones parcelarias de la tierra, sino también a deficiencias en los datos tomados como base. No obstante se aprecia una mayor división efectiva en el período como lo reflejan las disminuciones en el número de parcelas y en la superficie total de las dos últimas categorías (de más de 1.000 Has.). En el Cuadro 4 se presenta la misma información, pero indicando la importancia relativa de cada categoría de extensión dentro del total.

Puede observarse que la escala de 10 a 49 Has. —concentrada en el *nor-nordeste* y *centro* de la Provincia— tiene en las zonas *norte* y *nordeste* valuaciones superiores al promedio provincial, en tanto que la zona centro tiene valuaciones de un 40 % inferiores al promedio de la escala.

CUADRO 4
IMPORTANCIA RELATIVA DE CADA CATEGORÍA DE EXTENSIÓN
Comparativo 1958-1972

HECTÁREAS	NÚMERO DE PARCELAS		SUPERFICIE	
	1958	1972	1958	1972
De 10 a 49	45,36	43,57	5,73	6,46
50 > 299	40,13	43,43	25,13	30,74
300 > 499	6,11	6,08	11,67	13,01
500 > 999	4,80	4,24	16,40	16,29
1.000 > 4.999	3,38	2,54	32,44	26,26
Más de 5.000	0,22	0,13	8,63	7,24
Total	100,00	100,00	100,00	100,00

III. *Distribución personal de la propiedad de la tierra en la provincia de Buenos Aires (1972)*

En la sección anterior se presentaron datos sobre la división de la tierra rural en la provincia de Buenos Aires, apreciándose una mayor división efectiva de la tierra reflejada en la disminución del número de parcelas y de la superficie total comprendida en la categoría de más de 1.000 Has.³ El dato de más interés es el de concentración de la propiedad rural, dado que una misma persona puede ser dueño de más de una parcela. Para apreciar tal distribución personal de la tierra se utilizaron los datos del padrón alfabético de contribuyentes del Impuesto Inmobiliario Rural Básico. Dada la imposibilidad de revisar las 257.677 parcelas que lo constituyen, el estu-

³ Este fenómeno está presente también en la mayoría de las zonas en que se subdivide la provincia. (Ver *Distribución de la propiedad rural... (1973)*).

CUADRO 5

DISTRIBUCION PERSONAL DE LA PROPIEDAD RURAL
EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES*Propietarios, Superficie y Valuación Fiscal*

ESCALA EN HAS.	Número de propietarios	Superficie (en has.)	VALUACIÓN FISCAL	
			Total miles de pesos	Media por has. en pesos
1.000 a 2.499	2.266	3.403.820	1.549.530	455
2.500 * 4.999	761	2.553.748	1.072.538	420
5.000 * 7.499	172	1.025.987	384.148	374
7.500 * 9.999	68	600.593	178.971	298
10.000 * 14.999	42	462.899	141.845	360
15.000 * 19.999	11	180.729	34.982	194
20.000 * 24.999	9	160.880	49.494	308
Más de 25.000	16	776.233	29.942	39
Total	3.345	9.164.889	3.441.450	376

dio se concentró en aquellas parcelas de más de 1.000 Has. Estas cubren el 1,67 % del total de parcelas (4.307 sobre un total de 257.677) con el 32,79 % de la superficie (9.607.612, sobre 29.290.880) y el 22,52 % de la valuación de la planta rural de la Provincia.

Los resultados obtenidos se indican en el Cuadro 5 del que surge:

3.345 personas son propietarias de 9.164.889 Has. En ese total de personas se encuentran incluídas 678 sociedades. Dejando de lado la primera escala, 1.079 personas —de las que 290 son sociedades— son poseedoras de 5.761.069 Has.

Los datos comparados para 1958-1972, en cuanto a distribución personal de la propiedad, se muestran en el Cuadro 6. En él solo se incluyen las extensiones de más de 2.500 Has.⁴ Para estas categorías de extensión resulta que el número de propietarios es menor en un 15,8 % y la superficie comprendida en un 15,7 % en 1972 comparado con 1958.

Otro dato de interés es el referido al número de sociedades propietarias de extensiones de más de 2.500 Has. Según datos de 1958⁵ en la escala de

⁴ Sólo para esas escalas de extensión se tiene la información de 1958. Debe tenerse en cuenta que sólo se computaron, tanto para 1958 como para 1972, las parcelas de más de 1.000 Has. de un mismo propietario. No están computadas, en consecuencia, las extensiones de 1.000 has. o menos.

⁵ "Distribución de la Propiedad Agraria en la Provincia de Buenos Aires", año 1958.

CUADRO 6
DISTRIBUCION PERSONAL DE LA PROPIEDAD
Datos comparados 1958-1972

ESCALA EN HAS.	1958		1972	
	Número de propietarios	Superficie (Has.)	Número de propietarios	Superficie (Has.)
2.500 a 4.999	861	2.935.170	761	2.553.748
5.000 > 7.499	218	1.307.505	172	1.025.987
7.500 > 9.999	93	804.941	68	600.593
10.000 > 14.999	71	822.531	42	462.899
15.000 > 19.999	15	264.218	11	180.729
20.000 > 24.999	12	269.359	9	160.880
Más de 25.000	10	370.625	16	776.233
Total	1.280	6.774.349	1.079	5.761.069

más de 2.500 Has. existían 238 sociedades que poseían 1.613.607 Has. En 1972, dentro de la misma escala, existían 290 sociedades que poseían 1.599.100 Has., lo que representa una disminución de la superficie del 0,9 %. Para

CUADRO 7
SOCIEDADES CLASIFICADAS POR ESCALAS DE EXTENSION
Año 1972

ESCALAS DE EXTENSION	Número de Sociedades	Superficie (has.)	Valuación (miles de pesos)
1.000 a 2.499	388	597.648	310.477
2.500 > 4.999	201	690.487	340.784
5.000 > 7.499	44	271.072	110.863
7.500 > 9.999	19	169.268	50.106
10.000 > 14.999	15	174.322	58.508
15.000 > 19.999	4	63.916	16.031
20.000 > 24.999	3	71.556	27.834
Más de 25.000	4	158.469	25.562
Total	678	2.196.748	940.165

el mismo año, el número total de sociedades propietarios de más de 1.000 Has. es de 678 y poseen 2.196.748 Has., lo que representa un 7,5 % de la superficie rural de la Provincia. En el Cuadro 7 se presenta el número total de sociedades clasificadas de acuerdo a las escalas de extensión, y en el Cuadro 8 se indica la valuación fiscal media por escalas de extensión, distinguiendo las personas físicas de las jurídicas.

CUADRO 8

VALUACION FISCAL MEDIA DE LA HECTAREA

ESCALAS DE EXTENSIÓN	VALUACIÓN FISCAL MEDIA DE LA HECTÁREA	
	Personas jurídicas Sociedades	Personas físicas
1.000 a 2.499	519	455
2.500 » 4.999	494	420
5.000 » 7.499	409	374
7.500 » 9.999	296	298
10.000 » 14.999	336	306
15.000 » 19.999	251	194
20.000 » 24.999	389	308
Más de 25.000	161	39
Promedio	428	393