



Mundo Agrario, agosto-noviembre 2024, vol. 25, núm. 59, e245. ISSN 1515-5994  
Universidad Nacional de La Plata  
Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación  
Centro de Historia Argentina y Americana

## Cambios en el régimen de tenencia de la tierra en la región pampeana (1988-2018)

Changes in the land tenure regime in the Pampas region (1988-2018)

*Diego Ariel Fernández*

*Centro Interdisciplinario de Estudios Agrarios,  
Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de  
Buenos Aires / CONICET, Argentina*

fernandez2diego@yahoo.com.ar

 <https://orcid.org/0000-0003-0902-612X>

*Luciano Baltazar Buet*

*Centro Interdisciplinario de Estudios Agrarios, Facultad  
de Ciencias Económicas, Universidad de Buenos Aires,  
Argentina*

lucho.buet@gmail.com

### Resumen

Este trabajo se propone cuantificar los cambios operados en el régimen de tenencia del suelo pampeano entre 1988 y 2018, y su imbricación con el proceso de concentración productiva regional, con énfasis en lo concerniente a la evolución más reciente. Para ello, se solicitó al INDEC información pertinente del Censo Nacional Agropecuario 2018, la que fue procesada y agrupada de tal forma que permitiera analizar las variaciones en la relación con la tenencia de la tierra por la que optan productores de distinta escala. El análisis, realizado tanto a nivel regional como subregional, encuentra que la tendencia en favor del alquiler se ha intensificado, y que este crecimiento es explicado casi en su totalidad por las EAP de mayores dimensiones, información que puede resultar relevante en el diseño de políticas agrarias.

**Palabras clave:** Régimen de tenencia, Concentración económica, Región pampeana, Arrendamientos, Pequeños productores.

### Abstract

This work aims to quantify the changes that occurred in the Pampas land tenure regime between 1988 and 2018 and its interweaving with the process of regional productive concentration, with emphasis on the most recent evolution. To do this, relevant information from the 2018 National Agricultural Census that was not published was requested from INDEC, which was processed and grouped in such a way that it allows analyzing the variations in the relation with land tenure that producers of different size choose. The analysis, carried out both at the regional and subregional level, finds that the trend in favor of rentals has intensified, and this growth is almost entirely explained by the larger EAPs. This results may be relevant in the design of agricultural policies.

**Keywords:** Tenure regime, Economic concentration, Pampas region, Rentals, Small farmers.

Recepción: 15 Septiembre 2023 | Aceptación: 11 Abril 2024 | Publicación: 01 Agosto 2024

**Cita sugerida:** Fernández, D. A. y Buet, L. B (2024). Cambios en el régimen de tenencia de la tierra en la región pampeana (1988-2018). *Mundo Agrario*, 25(59), e245. <https://doi.org/10.24215/15155994e245>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.

## 1. Introducción

Este artículo expone los resultados que arrojó una investigación con base en los Censos Nacionales Agropecuarios (CNA) sobre la evolución del régimen de tenencia de la tierra en la región pampeana.<sup>1</sup> Ellos permiten, si momentáneamente se dejan a un lado algunos problemas de la fuente de información y perfectibilidades en la metodología según la cual se los procesa, cuantificar de una forma suficientemente precisa los cambios que se han verificado en el período 1988-2018.

Previamente (Fernández, 2018) se había realizado un análisis de lo acontecido en este aspecto de la economía agropecuaria para la década del noventa, utilizando la información de los censos que la enmarcan (1988 y 2002). En otra sección de ese libro se pondera lo ocurrido en la primera parte del siglo XXI, pero lamentablemente sin poder establecer más que conclusiones de un carácter muy general. Esto se debió al prolongado lapso durante el cual no se contó con datos comparables, incluyendo los producidos por el CNA realizado en 2008, cuyas deficiencias (Barsky, 2009), especialmente notables en las provincias pampeanas, hacen que por regla general no sea considerado por los estudios agropecuarios. Así, se recurrió a las publicaciones que surgieron de estudios de campo llevados a cabo por parte de equipos de investigación en temas rurales, que realizaron encuestas muestreando productores en la región bajo estudio (Feeney et al., 2010; Cloquell, Albanesi, De Nicola, Preda y Propersi, 2005). Estos operativos, al margen de la inventiva y el esfuerzo que evidencian, y de que logran los objetivos que buscan para sí, resultan sólo fragmentarios al compararse con un Censo. La acumulación de toda esta información parcial, en conjunto, sí lleva a una razonable conclusión sobre el signo del proceso. Claramente, las tendencias a la concentración económica y al crecimiento del arrendamiento que caracterizaron la última década del siglo XX habían continuado tras la caída de la Convertibilidad. Pero las precisiones sobre la cuantía y las particularidades de estos fenómenos quedaban a la espera de la realización de un nuevo CNA y del procesamiento de sus resultados. A partir de lo recabado por el CNA 2018 (INDEC, 2019 y 2021), fue posible comenzar a hacer análisis comparables con etapas previas (Soverna, 2021; Urcola y Tifni, 2021), saga en la que se inscriben estas páginas. En particular, participando de un programa de investigación más amplio sobre concentración productiva y eliminación de EAP de tamaño reducido (producción familiar incluida): la propuesta es diferenciar por escala la prevalencia de distintos regímenes de tenencia del suelo, para contribuir a la comprensión de cómo se entrelazan ambas variables.

## 2. Algunas controversias, motivación del estudio

Si bien es un aspecto que resulta bastante conocido, no está de más refrescar un concepto elemental a la hora de analizar el régimen de tenencia del suelo mediante los CNA: la fuente no permite cuantificar la concentración de la propiedad de la tierra, tema de sumo interés y relevancia en la Argentina (Azcuy Ameghino, 2007). Al ser la unidad de observación la Explotación Agropecuaria (EAP), no hay forma de agrupar la superficie que tenga un determinado propietario, lo que sólo se puede intentar examinando los catastros (Basualdo y Khavisse, 1993). Lo que nos permiten los censos, y aquí se avanza en este sentido, es cuantificar el proceso de concentración del *uso* del suelo, y consiguientemente de la producción primaria, que es uno de los que más fuertemente están transformando la estructura social pampeana en las últimas décadas, sino el que más.

En el análisis de los cambios en la concentración del uso de la tierra hay interpretaciones disímiles. Eduardo Basualdo (2012) propone una lectura en la que se trasluce una continuidad en la estructura histórica de dominio sectorial. Entendiendo que las visiones que sitúan desplazada la toma de decisiones estratégicas hacia las *tramas productivas* proponen equivocadamente como dominantes a actores que son subordinados, concluye que se oscurece y secundariza la importancia que mantiene la oligarquía pampeana en cuanto a su protagonismo productivo y peso sectorial, “lugar que ocuparían los capitales ajenos al sector” (p. 60).<sup>2</sup> Los

terratenientes (entiéndase, los grandes) serían los fundamentales controladores de la producción regional: tomando la información del CNA 2002, la tierra explotada en propiedad aún explicaba el 70 % de la superficie pampeana, lo que ya de por sí denota una clara hegemonía de ese régimen de tenencia en particular, siendo que además el 55,5 % de la tierra que es alquilada lo es por parte de agentes que a su vez son propietarios de campos. De esta forma, el 85 % de la superficie estaría operada por los propietarios: poco habría cambiado desde 1988, cuando hacían lo propio con el 90 % del suelo (como afirma en Basualdo, 2008).

Barsky y Dávila (2008, p. 80) leen los mismos datos jerarquizándolos de una manera distinta, afirmando que lo principal de la nueva etapa (comenzaría a fines de los sesenta / comienzos de los setenta) “es un importante crecimiento de las unidades en arrendamiento. Igualmente, un gran crecimiento de las unidades que combinan propiedad con tierras arrendadas. Ello revierte la tendencia de las décadas anteriores, mostrando el crecimiento del arrendamiento en gran escala y con importantes aportes de capital”. La tendencia se propone con epicentro en la región pampeana (Barsky, 2014). Es esta aproximación la que ha trasuntado el Estado cuando sistematizó sus ponderaciones y propuestas para el sector en el Plan estratégico Agroalimentario y Agroindustrial (MAGYP, 2011), elaborado conceptualmente en las secciones pertinentes de manera tal que se aprecia una marcada correspondencia con esta perspectiva teórica (en concreto, con su modulación presente en Anlló, Bisang y Campi, 2013).<sup>3</sup>

Vinculado con esta cuestión, el objetivo del presente trabajo, cuantificar la magnitud del proceso en el siglo XXI, es un requerimiento de gran importancia al considerar intervenciones sobre el sector agropecuario; por ejemplo, desde la política económica. Es la motivación central que movió a la realización de esta pesquisa: quien encuentre motivos de disconformidad en la estructura socioeconómica rural y su dinámica reciente necesita esta información para actuar en consecuencia. Por ejemplo: la ley de arrendamientos rurales fue promulgada hace 75 años al calor de una realidad completamente diferente en esta materia; su reemplazo requiere manejar información contemporánea sobre los concurrentes en este peculiar mercado.

### 3. El CNA 2018. Resultado global y método para un estudio pormenorizado

Si bien se verifican tempranos antecedentes (por ejemplo, Cazenave y Asoc., firma llamada a ser uno de los “pools” más importantes del país, comienza su estrategia de siembra en campos ajenos en 1978), los datos que se sintetizan en la Tabla 1 muestran que la actual tendencia en la organización de las explotaciones agrarias pampeanas<sup>4</sup> comienza en la década del noventa. El CNA de 1988 aún registra un último coletazo del proceso de “propietarización” que se verificó en la segunda mitad del siglo XX, terminada la etapa del “viejo arrendamiento” (por un lado, parte de los chacareros logran comprar la tierra; por otro, los terratenientes se ocupan de explotar la estancia tras la experiencia de las leyes protectoras para los arrendatarios). Las provincias pampeanas tienen una evolución similar, pero se destaca cómo Santa Fe anticipa la tendencia que luego seguirán todas: es allí donde más tempranamente avanza la frontera agrícola, actividad que se va a anudar fuertemente con el arriendo.

**Tabla 1**

Tierra explotada en propiedad en región pampeana (porcentaje del total), por provincia. 1969/2002

Año	TOTAL	Buenos Aires	Córdoba	Entre Ríos	Santa Fe
1952	44%	38%	47%	46%	53%
1969	74%	72%	74%	75%	78%
1974	78%	76%	77%	77%	85%
1988	79%	78%	77%	84%	79%
2002	70%	70%	68%	74%	70%
2018	58%	60%	55%	64%	57%

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1952, 1969, 1988, 2002 y 2018, y relevamiento ganadero 1974

La salida de la producción de más de un tercio de las EAP existentes en los noventa fue motorizada tanto por las políticas públicas aplicadas (que trastocaron los precios relativos -Peretti, 1999-, disolvieron organismos de contención y aumentaron fuertemente la tasa de interés real -Cloquell y Azcuy Ameghino, 2005-) como por los cambios técnicos que alteraron las funciones de producción (haciéndolas más costosas y requeridoras de financiamiento, y más intensivas en insumos que en trabajo directo -Giberti y Román, 2008-). Dicho devenir se procesó vía la cesión del uso del suelo mediante contratos de alquiler en sus diversas modalidades (García, 2020), principalmente, aunque también se registraron casos más drásticos de quiebra y remate de activos. La Tabla 2 (sintetizada en la Figura 1) expone los números publicados por INDEC sobre los cambios a nivel global en el régimen de tenencia.

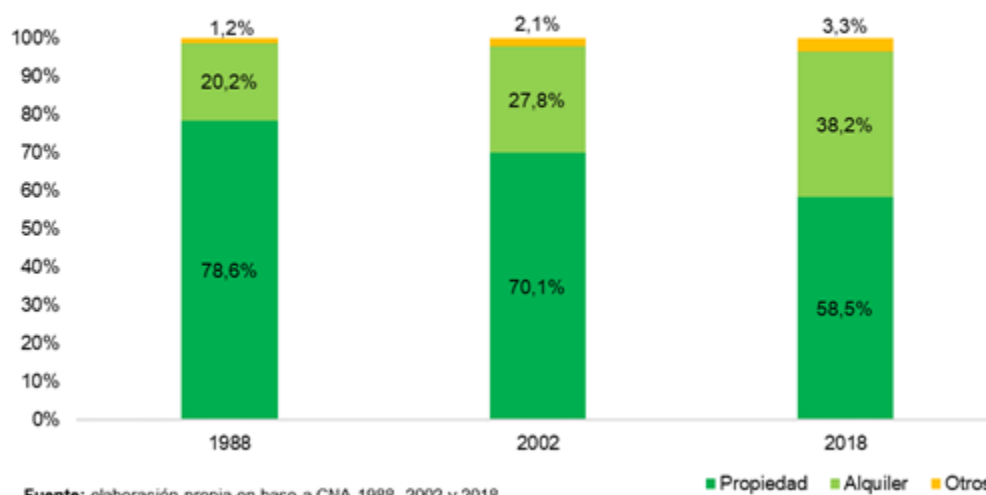
**Tabla 2**

Distribución de la superficie de las EAP de la región pampeana por régimen de tenencia, en hectáreas y como porcentaje del total. 1988/2018

Año	Total	Propiedad	Arrendamiento	Aparcería	Contrato Accidental	Otros			
						Total	Ocup. con permiso	Ocupación de hecho	Otros y sin disc.
1988	58.286.899	45.810.941	7.590.832	920.039	3.265.747	699.340	359.109	74.751	265.480
2002	55.636.093	39.002.494	11.794.777	778.633	2.916.465	1.143.725	571.003	142.797	429.925
2018	50.243.563	29.390.014	18.051.122	838.190	286.934	1.677.304	423.504	53.279	1.200.522
1988	100%	78,6%	13,0%	1,6%	5,6%	1,2%	0,6%	0,1%	0,5%
2002	100%	70,1%	21,2%	1,4%	5,2%	2,1%	1,0%	0,3%	0,8%
2018	100%	58,5%	35,9%	1,7%	0,6%	3,3%	0,8%	0,1%	2,4%

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1988, 2002 y 2018.

Nota: El CNA 2018 abre más la información, lo que permite cuantificar regímenes antes agrupados como "otros". Además, separa la histórica categoría "propiedad o sucesión indivisa" en sus dos componentes. Aquí, para poder comparar con los operativos anteriores, se reagrupa en el formato de estos.

**Figura 1.** Régimen de tenencia en la región pampeana, participación porcentual en la superficie total. 1988/2018

La parte inferior de la Tabla 2 salva el problema de la cobertura de los censos, que operativo a operativo ha empeorado de forma ciertamente significativa.<sup>5</sup> Puede observarse cómo las 16 millones de hectáreas que pierde la tenencia en propiedad representan 20 puntos porcentuales del total de terreno, que pasan casi por completo al alquiler, acuerdo que los CNA registran mayoritariamente bajo la figura del arrendamiento. Ello amerita una investigación sobre la manera en que, en la práctica, se llevó a cabo el relevamiento, habida cuenta de que numerosos testimonios señalan la habitualidad de los arreglos de aparcería o la implementación de contratos accidentales (Agüero, Rivarola y Maldonado, 2009; Urcola y Tifni, 2021), los que, tras presentar una envergadura significativa en 1988 y 2002, aparecen reducidos a una magnitud despreciable en 2018, una décima del total de suelo que supieron ocupar.

El uso de la tierra mediante alquileres ha crecido a un ritmo relativamente homogéneo: el aumento en su participación sobre el total de la tierra ha sido del 38 % y el 37 % en las dos etapas que divide el CNA 2002. Más exactamente, atendiendo al hecho de que el segundo segmento temporal es un poco más extenso que el primero, se puede computar la tasa de crecimiento acumulativa en 2,3 % anual para 1988/2002, y en 2,0 % para 2002/2018. Resulta muy destacable la firmeza del paso a lo largo de un período tan prolongado. Con una mayor cantidad de información se podría testear la intuitiva hipótesis de que existe una gran correlación entre este formato y el avance agrícola, que es el que marca el ritmo productivo del período.

De momento no se cuenta con ese nivel de detalle en los datos, pero sí se dispone de información especialmente solicitada al INDEC para poder entender la relación entre el cambio en el régimen de tenencia del suelo y el proceso de concentración productiva. En concreto, se le solicitaron al instituto estadístico datos tabulados de los CNA 1988, 2002 y 2018 que vinculen los distintos regímenes de tenencia con la escala de extensión de las EAP, considerando tanto la cantidad de explotaciones por régimen / tamaño como la superficie que ocupan. Esto, a nivel provincial y para departamentos o partidos específicos, seleccionados por presentar valores productivos y estructurales que coinciden (aproximadamente) con los promedios de distintas zonas de producción (ver Fernández, 2023):<sup>6</sup> se toma el partido de Las Flores (en Buenos Aires) como representante del área de cría, el de Río Cuarto (Córdoba) como representante de la zona de invernada que se reconvierte a la agricultura, el de Lincoln (en Buenos Aires) como de invernada que mantiene esa producción principal, al de Tres Arroyos (Buenos Aires) como triguero y el de General López, Santa Fe, como agrícola.

Los datos fueron procesados de la siguiente manera. Se agruparon los segmentos de la escala de extensión en los siguientes conjuntos: hasta 50 ha; 50,1 a 100 ha; 100,1 a 200 ha; 200,1 a 500 ha; 500,1 a 1.000 ha; 1.000,1 a

2.000 ha; más de 2.000 ha. Pese a este agregamiento, numerosas casillas tienen un dato no revelado por aplicarse el secreto estadístico al computar menos de tres observaciones (en especial, los correspondientes a los regímenes de tenencia menos usuales y los que exponen a las EAP más encumbradas en cuanto al tamaño). También ocurre que el ocultamiento de uno de estos guarismos requiere a su vez de la censura de celdas sin tal inconveniente, de manera que no pueda simplemente derivarse el dato secreto mediante una sencilla resta. Pese a esta dificultad, se logró imputar (de una forma razonable y aceptando un pequeño margen de error) valores en la totalidad de las celdas siguiendo un procedimiento heurístico iterativo, aprovechando a) que existen tanto columnas como filas de totales; b) que el agregado de los segmentos más angostos que proveyó el INDEC permite despejar por diferencia al, en ocasiones, dejar únicamente una incógnita; c) que las casillas con valor oculto no por secreto sino por “solidaridad” con la celda con valor bajo suelen, de todos modos, exponer el total de superficie que ocupa la cantidad de EAP no informada. Para imputar la superficie correspondiente a cada estrato / régimen de tenencia en que faltara, se procedió a tomar el valor medio del estrato afectado, imputando todo el valor residual de cada régimen de tenencia a su estrato (incógnita) de mayor tamaño. Si bien, entonces, los datos contenidos en las Tablas 3 a 11 incluyen estas imputaciones y, por ende, no se corresponden de forma exacta con los resultados censales, se tiene la certeza de que el porcentaje de desviación es insignificante. Al margen del esfuerzo que aquí se ha hecho por llegar a los valores más fidedignos posibles, se parte de tabulados en los que la cantidad de información no revelada, por corresponderse con situaciones de mínima frecuencia, era muy pequeña: las celdas en las que la “s” de secreto estadístico reemplazaba el dato relevado, aunque muy numerosas, sólo contenían un 0,8 % de las EAP.

Los datos para provincias completas correspondientes a los años 1988 y 2002 habían sido obtenidos en una investigación previa (Fernández, 2018), lo que hizo surgir una pequeña incompatibilidad con la base de 2018 en el empalme de dos eslabones de la escala de tamaño: los CNA de 1988 y 2002 tienen los estratos “1.000,1 a 2.500 ha” y “más de 2.500 ha”, mientras que en el de 2018 la punta de la pirámide está constituida por los estratos “1.000,1 a 2.000 ha” y “más de 2.000 ha”, con lo que en la información del último censo el segmento de mayor tamaño resulta un poco más abarcativo que en los previos y, a la inversa, el segundo segmento más grande es parcialmente más estrecho.

#### 4. Resultados regionales

La Tabla 3 expone, trabajados con la metodología previa, los datos brutos de explotaciones y superficie ocupada para los regímenes “propiedad pura”, “alquiler puro”, “mixta propiedad/alquiler”. Se destaca el rotundo retroceso de las EAP que operan exclusivamente en propiedad: pierden en su conjunto 15,5 millones de hectáreas, lo que hace que pasen de superar por 7 millones de hectáreas a la superficie de las EAP que alquilan, a ocupar 3 millones de hectáreas menos que estas. Se destaca el cambio hacia dentro de las EAP que alquilan: las de tipo mixto tienen su época de esplendor en el primer período intercensal, mientras que en el siglo XXI retroceden y dan lugar a que en la fecha más reciente el fenómeno más pujante registrado sea el del avance del alquiler puro. Como señalan Lombardo, Cavagnaro, Hanickel y Marra (2021), si bien este subtipo continúa siendo el más reducido de los tres (y por buena diferencia), es el único que suma superficie censada, mientras la propiedad pura continúa en su caída de largo plazo y el tipo mixto vuelve a los 14/15 millones de hectáreas de las que partiera. Sin embargo, se desprende que en su “mix” va pesando cada vez más el alquiler: si es computada la diferencia entre el total de tierra en propiedad (Tabla 2) y la tierra en propiedad pura (Tabla 3), y se expresa como cociente respecto de la superficie de EAP que tienen régimen mixto que incluye propiedad, se tiene que el mismo baja del 56 % en 1988, al 52 % en 2002 y al 47 % en 2018.<sup>7</sup>

Tabla 3

Explotaciones agropecuarias en la región pampeana, según escala de extensión y régimen de tenencia de la tierra.  
Cantidad y superficie en hectáreas. 1988/2018

Escala de tamaño (ha)		1988			2002			2018		
		Propiedad	Alquiler	Propiedad y alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad más alquiler	Propiedad	Alquiler	Propiedad y alquiler
TOTAL	EAP	119.402	17.063	34.698	73.307	15.536	29.686	45.375	18.134	17.928
	Sup.	36.363.353	4.347.331	14.588.799	27.822.785	5.297.608	18.183.468	20.895.434	8.694.399	14.912.799
Hasta 50	EAP	41.788	4.923	3.474	22.412	3.625	1.923	11.761	4.369	671
	Sup.	930.128	115.888	97.652	532.459	83.388	57.872	279.332	72.541	21.349
50 a 100	EAP	21.755	3.400	4.721	12.961	2.639	3.107	7.313	2.447	1.500
	Sup.	1.644.108	262.425	363.900	982.069	205.301	238.784	552.372	188.946	116.215
100 a 200	EAP	21.190	3.823	8.298	12.990	3.301	5.822	8.187	3.195	3.013
	Sup.	3.097.744	562.711	1.231.867	1.907.361	489.860	873.692	1.209.674	476.808	454.230
200 a 500	EAP	19.076	3.249	11.174	12.881	3.413	9.478	8.904	4.066	5.521
	Sup.	6.048.709	1.012.408	3.578.529	4.134.466	1.090.975	3.103.121	2.867.409	1.320.572	1.824.995
500 a 1.000	EAP	8.010	1.029	4.236	5.994	1.473	5.103	4.480	2.064	3.567
	Sup.	5.638.235	711.020	2.935.286	4.237.343	1.040.719	3.577.663	3.184.159	1.468.661	2.521.542
1.000 a 2.500	EAP	5.426	471	2.100	4.231	842	3.138	2.727	1.190	2.110
	Sup.	8.293.316	714.640	3.115.227	6.505.166	1.261.992	4.705.583	3.778.059	1.643.701	2.921.746
Más de 2.500	EAP	2.157	168	695	1.838	243	1.115	2.003	803	1.546
	Sup.	10.711.114	956.701	3.269.324	9.523.921	1.122.497	5.631.666	9.024.428	3.523.172	7.052.723

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1988, 2002 y 2018 (trabajo especial). Algunos valores fueron imputados por el autor siguiendo la metodología desarrollada en el texto. Se excluyen los regímenes de tenencia previamente incluidos en "otros".

La exposición de la información que se realiza en esta tabla permite desmentir una idea que voceros sectoriales han repetido en muchas ocasiones: que este sistema permite *democratizar* el acceso a la tierra.<sup>8</sup> Surge claramente lo contrario: puede ser que la pertenencia a una familia oligárquica tradicional no sea un requisito para progresar en la actividad, pero el sistema no viene a ampliar y hacer más popular la participación sino que, inversamente, es el vehículo actual de la concentración productiva, la forma en que toma cuerpo la eliminación de productores. Por un lado, se constata en la Tabla 3 que las EAP que alquilan de tamaño pequeño y más propias de chacareros no han tenido un buen desempeño. Las unidades de hasta 200 ha que alquilan (tengan algo en propiedad o no) pierden 1,3 millones de hectáreas censadas y caen en número un 47 %: el alquiler no es un formato para que más productores familiares se sumen; al contrario, hay actualmente poco más que la mitad de los que se censaron en 1988. Principalmente, esto ocurre en las EAP de régimen mixto. Otro tanto ocurre en el segmento 200-500 ha: pierde 1,4 ha millones y un tercio de sus miembros. Y si se toma el otro extremo del espectro, las EAP de más de 2.500 ha que alquilan suman en estos treinta años 6,35 millones de hectáreas, y superan a la superficie de las EAP exclusivamente en propiedad en 2018, siendo que en 1988 no llegaban al 40 % de la que ostentaban estas. Estos últimos datos deben entenderse, además, en el marco del progresivo deterioro que se verifica en la cobertura que tienen los operativos que, con el paso del tiempo (y en flagrante contradicción con los avances técnicos) censan una superficie regional cada vez menor.

Las Tablas 4, 5 y 6 corrigen esto, expresando la información analizada como porcentaje de la superficie efectivamente relevada en cada uno de los tres censos. En una investigación previa (Fernández, 2018) se analizaron estos cambios para el período 1988/2002. Se sintetizan a continuación las principales tendencias, apoyadas ahora por las Tablas 4 y 5.

**Tabla 4**

Superficie de las EAP en la región pampeana como porcentaje del total regional, según escala de extensión y régimen de tenencia de la tierra. 1988

Escala de extensión (ha)	Total	EAP con toda su tierra en un régimen de tenencia			Combinación de regímenes		
		Propiedad	Alquiler	Otros	Propiedad y alquiler	Propiedad más otros	Otras combinaciones (sin prop.)
TOTAL	100,0	62,4	7,5	0,7	25,0	3,7	0,7
Hasta 50	2,0	1,6	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
50 a 100 ha	4,0	2,8	0,5	0,0	0,6	0,1	0,0
100 a 200 ha	8,7	5,3	1,0	0,0	2,1	0,2	0,1
200 a 500 ha	19,4	10,4	1,7	0,1	6,1	0,8	0,2
500 a 1.000 ha	17,1	9,7	1,2	0,1	5,0	0,9	0,2
1.000 a 2.500	22,0	14,2	1,2	0,1	5,3	0,9	0,1
Más de 2.500 ha	26,8	18,4	1,6	0,3	5,6	0,8	0,1

Fuente: Elaboración propia con base en el CNA 1988



Tabla 5

Superficie de las EAP en la región pampeana como porcentaje del total regional, según escala de extensión y régimen de tenencia de la tierra. 2002

Escala de extensión (ha)	Total	EAP con toda su tierra en un régimen de tenencia			Combinación de regímenes		
		Propiedad	Alquiler	Otros	Propiedad y alquiler	Propiedad más otros	Otras combinaciones (sin prop.)
TOTAL	100,0	50,0	9,5	1,3	32,7	5,4	1,1
Hasta 50	1,3	1,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
50 a 100 ha	2,7	1,8	0,4	0,0	0,4	0,1	0,0
100 a 200 ha	6,2	3,4	0,9	0,1	1,6	0,2	0,1
200 a 500 ha	16,0	7,4	2,0	0,2	5,6	0,7	0,2
500 a 1.000 ha	17,3	7,6	1,9	0,2	6,4	1,0	0,2
1.000 a 2.500	24,5	11,7	2,3	0,3	8,5	1,4	0,3
Más de 2.500 ha	32,1	17,1	2,0	0,5	10,1	2,0	0,3

Fuente: Elaboración propia con base en el CNA 2002

Lo primero es observar lo que ocurrió con las EAP de menos de 200 ha. De este grupo, las que alquilan, entre 1988 y 2002, de controlar el 4,5 % de la superficie regional pasan a hacer lo propio con sólo el 3,5 %. Es cierto que aparecen como menos golpeadas que el conjunto del grupo, dado que las EAP exclusivamente propietarias pierden 3,5 puntos porcentuales (p.p.), pero la realidad es que no escapan al retroceso del estrato. No aparece el alquiler como una estrategia exitosa de permanencia para las unidades pequeñas y/o familiares.

Este escenario se reitera en EAP algo mayores. Las de entre 200 y 500 retroceden globalmente y en ambos grupos (EAP que alquilan y EAP propietarias puras), y si bien las que alquilan retroceden menos (del 7,9 % del total de la superficie pampeana al 7,5 %), de nuevo se constata que no logran prosperar. Recién en el escalón 500-1.000 ha las EAP que alquilan amplían su participación en la superficie regional (del 6,3 % al 8,3 %). Es una reconversión de un estrato que permanece casi invariable en su área ocupada (17,1 % a 17,3 %): la propiedad pura decrece casi exactamente los p.p. en los que el régimen del alquiler avanza. Pero, en cualquier caso, se está hablando solamente de 2 p.p. del territorio. El grueso del cambio en el régimen de tenencia, entonces, es explicado por las EAP de los dos peldaños superiores de la escala.

Las de entre 1.000 y 2.500 ha que alquilan suben, en cuanto a su ponderación, del 6,6 % al 10,7 % de la región. Considerando el escalón previo, se puede situar, entonces, alrededor de las 1.000 hectáreas el límite mínimo a la hora de entender qué dimensiones necesitaba en los noventa una EAP para poder funcionar y crecer. Las que alquilan traccionan todo el grupo, pues aquellas con propiedad pura decrecen en participación, y de ocupar la mayoría de su superficie quedan relegadas a una minoría. Finalmente, las EAP de más de 2.500 ha que alquilan pasan del 7,3 % al 12,1 % de la tierra pampeana, también explicando todo el crecimiento del segmento (las EAP en propiedad pura más grandes pierden 1,3 p. p.).

En resumen, en los años noventa el alquiler no se instituyó como una práctica que conviniera al crecimiento de todos los productores pampeanos, sino que, por el contrario, sólo aparece dándoles dinamismo a las EAP que superasen una envergadura mínima de aproximadamente 1.000 hectáreas. Se destacan, en este sentido,

aquellas que combinan el alquiler con la propiedad: explican el 80 % del aumento que tienen en conjunto todas las que alquilan.

**Tabla 6**

Superficie de las EAP en la región pampeana como porcentaje del total regional, según escala de extensión y régimen de tenencia de la tierra. 2018

Escala de extensión (ha)	Total	EAP con toda su tierra en un régimen de tenencia			Combinación de regímenes		
		Propiedad	Alquiler	Otros	Propiedad y alquiler	Propiedad más otros	Otras combinaciones (sin prop.)
TOTAL	100,0	41,8	17,4	1,8	29,8	6,3	2,9
Hasta 50	0,8	0,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
50 a 100 ha	1,9	1,1	0,4	0,1	0,2	0,1	0,0
100 a 200 ha	4,8	2,4	1,0	0,1	0,9	0,2	0,1
200 a 500 ha	13,5	5,7	2,6	0,3	3,7	0,8	0,4
500 a 1.000 ha	16,3	6,4	2,9	0,3	5,0	1,1	0,6
1.000 a 2.000	18,7	7,6	3,3	0,2	5,8	1,1	0,6
Más de 2.000 ha	44,0	18,0	7,0	0,7	14,1	3,0	1,1

Fuente: Elaboración propia con base en el CNA 2018 (trabajo especial)

La Tabla 6 permite analizar lo acontecido en el segundo período intercensal. Las tendencias vistas para el período anterior se profundizan. Si se comienza por las EAP de menores dimensiones, se observa que el conjunto de las de hasta 200 ha que alquilan la tierra (total o parcialmente) sigue marchando en franco retroceso, representando una porción de la región un 22 % menor que aquella a la que habían caído hacia 2002: para 2018 sólo ocupaban un 2,7 % del territorio pampeano, 0,8 p.p. menos. Sólo de forma muy rebuscada puede, entonces, considerarse el modelo organizacional basado en alquileres como uno que facilite el acceso a la tierra por parte de cualquiera con tales intenciones. Por el contrario, no cuesta visualizar la mayoritaria extinción en un corto plazo de los productores familiares que arriendan.

El peldaño de entre 200 y 500 ha también acusa una disminución. Las EAP de este estrato que alquilan pierden 1,2 p. p. de terreno y pasan a explicar un 6,3 % de la superficie pampeana, en una evolución en la que cambia la mixtura y se refuerza el componente de alquiler puro, hecho que caracterizará a todos los tamaños de EAP.

Novedosamente, en el período 2002-2018 cae la participación en el suelo pampeano de las EAP de entre 500 y 1.000 ha que alquilan, que previamente habían mostrado un comportamiento relativamente estable y con algún crecimiento. El signo se invierte y pierden 0,3 p. p.

Más llamativo aún es el caso del estrato siguiente. Las EAP de entre 1.000 y 2.000/2.500 ha que alquilan (recordar la imperfección metodológica) también aparecen en 2018 perdiendo superficie ocupada. De participar con un 10,7 % del total regional en 2002 pasan a hacer lo propio con un 9,1 % en 2018. Evidentemente, el considerar un límite superior más bajo para el último censo en este segmento opera en favor de esta disminución, pero resulta claro que el resultado más saliente de esta comparación es otro: en el siglo XXI, la organización de la EAP vía incorporación de tierras de terceros ya no garantiza dinamismo ni progreso,

ni siquiera para explotaciones de un tamaño tan respetable como es aquel que va de las 1.000 a las 2.000 o 2.500 ha. Globalmente, y ya descontados los problemas de cobertura de los censos, este grupo no se desarrolla.

Todo el crecimiento de la superficie de las EAP que alquilan corresponde exclusivamente a las EAP en la cúspide de la pirámide, aquellas de más de 2.000 o 2.500 hectáreas, que pasan de explicar el 12,1 % del terreno al 21,2 %. Suman 9,1 p. p.: 5 p. p. en el subconjunto de las puramente arrendatarias (que así multiplican por 3,5 su incidencia previa) y 4,1 en el de las mixtas (cuyo peso crece un 40 %).

## 5. Resultados subregionales

En esta sección se avanza en un primer análisis de la evolución del régimen de tenencia para distintas zonas agropecuarias de la región pampeana. Con ese objetivo, mediante un procesamiento especial de la información relevada en los últimos tres censos, se han tomado datos de departamentos o partidos que resultan representativos de ellas. Concretamente, se trata de General López (para el núcleo sojero), Las Flores (zona de cría), Lincoln (para el área de invernada), Río Cuarto (para la antigua zona de invernada que se ha reconvertido a la agricultura) y Tres Arroyos (para el área triguera del sur).

Para estos departamentos, se ha desglosado el régimen de tenencia según la escala de extensión de las EAP. Con ello se pretende examinar detalladamente la evolución en la proporción de EAP que recurren exclusivamente al alquiler, de aquellas con toda su superficie en propiedad y de las que combinan ambos regímenes.

### 5.1. General López (zona agrícola sojera del norte)

En primer lugar, para el caso representativo del corazón sojero pampeano se observa un claro retroceso tanto en la cantidad de EAP en propiedad como en la superficie que estas ocupan: la caída es de 35 % y 50 %, respectivamente, contrastando los resultados del último censo con los de 1988, en los que la preponderancia de este régimen era notoria (Tabla 7). La tendencia que dicho régimen sufre es la de gradualmente ir perdiendo relevancia en esta zona sojera. En contraparte, tanto las EAP con un esquema de alquiler puro como aquellas en uno combinado vieron incrementar su participación. De todas formas, el impacto ha sido ampliamente más significativo para las primeras: la proporción de cantidad de EAP en este régimen y la superficie que ocupan ha crecido 87 % y 196 % (1988-2018), respectivamente.

Analizando lo ocurrido para distintos tramos de extensión de las EAP, es importante destacar que ninguno de ellos escapa a esta tendencia que determina un menor peso del régimen de propiedad y un ascenso en el alquiler en cualquiera de sus formas. Esta dinámica ha sido sin dudas más evidente para las explotaciones de mayor superficie, subgrupo que además ha ganado claramente participación en el total de EAP. La proporción de explotaciones cuya superficie es de 500 a 1.000 ha y de 1.000 a 2.000 ha crecido enormemente en el período, pero mayor aún es la relevancia que han ganado las EAP cuya superficie excede las 2.000 ha. La participación de la cantidad de éstas sobre el total ha aumentado un 167 %, mientras que la superficie que ocupan lo ha hecho un 48 %, y se llega a tal punto que en 2018 el 35 % de la superficie explotada de General López se corresponde con EAP de esta extensión. Asimismo, para este subgrupo la pérdida de participación de la explotación en propiedad ha sido drástica, como lo fue también el ascenso del alquiler puro, con una superficie ocupada que se multiplicó por 24 (1988-2018).

Tabla 7

Departamento de Gral. López (Santa Fe), EAP y superficie que ocupan según régimen de tenencia del suelo, participación porcentual en el total. Por escala de extensión. 1988/2018

Escala de extensión (ha)		1988				2018			
		Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*	Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*
Total General López	EAP	62,7	12,6	24,3	100,0	40,7	23,6	31,3	100,0
	ha	60,5	9,0	30,1	100,0	30,1	26,6	38,7	100,0
Hasta 50	EAP	23,8	4,3	2,5	30,8	12,6	4,2	1,8	19,6
	ha	2,6	0,5	0,3	3,5	0,7	0,3	0,1	1,2
50 a 100	EAP	15,7	3,0	5,4	24,2	8,4	4,2	3,9	17,1
	ha	4,8	1,0	1,7	7,4	1,3	0,7	0,6	2,7
100 a 200	EAP	10,2	2,6	6,9	19,7	6,5	4,2	7,0	18,6
	ha	6,0	1,6	4,1	11,8	2,1	1,3	2,2	5,9
200 a 500	EAP	7,0	1,8	6,5	15,4	6,0	4,2	9,3	20,4
	ha	9,0	2,3	8,3	19,7	4,1	3,0	6,4	14,1
500 a 1.000	EAP	3,2	0,6	1,6	5,4	3,4	3,7	5,6	13,3
	ha	9,2	1,9	4,4	15,6	5,1	5,6	8,5	20,1
1.000 a 2.000	EAP	1,8	0,2	1,1	3,1	2,4	1,9	2,5	7,0
	ha	10,8	1,3	6,5	18,5	6,8	5,6	7,8	21,0
Más de 2.000	EAP	1,1	0,0	0,3	1,5	1,4	1,3	1,1	4,0
	ha	18,2	0,4	4,7	23,6	10,0	10,2	13,0	35,0

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1988 y 2018 (trabajo especial de INDEC).\* Las columnas no suman el total por la exclusión de los regímenes de tenencia de "ocupación", "comodato", "concesión", "usufructo", "otros" y "sin clasificar".

Se destaca que en las EAP de menor extensión el régimen de propiedad se vio debilitado de manera menos vigorosa. Sin embargo, los predios más reducidos perdieron relevancia, tanto los operados en propiedad como los alquilados (así también, en los de régimen mixto), tendencia que no ha dependido del régimen de tenencia. Como último comentario, si bien todas estas categorías presentan una variación negativa, en todos los casos la mayor parte de la caída viene explicada por la pérdida de participación de los predios en propiedad.

## 5.2. Río Cuarto (zona de antigua invernada, hoy "agriculturizada")

Evalutando el caso de la zona "agriculturizada" antiguamente de invernada, en Río Cuarto se evidencia una idéntica tendencia a la del caso representativo del núcleo sojero (Tabla 8). Al identificar los regímenes sin combinar, se observa una menor participación de la propiedad, tanto en la cantidad de EAP como en la superficie que ellas ocupan (caídas de 20 % y 50 %, respectivamente) y un fuerte avance hacia el alquiler, con aumentos de 120 % y 320 %, respectivamente para cada caso. El incremento del alquiler aquí es de mayor magnitud, y, en contraste, no es clara una evolución positiva ni negativa para las EAP que combinan tenencia. Así también, a diferencia del departamento santafesino, hacia fines de siglo era prácticamente insignificante el papel que jugaban las EAP de extensión menor a las 100 ha: su superficie representaba un exiguo 4 %, marcadamente menor al 11 % de General López.

Tabla 8

Departamento de Río Cuarto(Córdoba), EAP y superficie que ocupan según régimen de tenencia del suelo, participación porcentual en el total. Por escala de extensión. 1988/2018

Escala de extensión (ha)		1988				2018			
		Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*	Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*
Total Río Cuarto	EAP	56,9	11,6	30,7	100,0	45,6	25,6	25,8	100,0
	ha	56,1	7,4	35,6	100,0	27,5	31,0	40,7	100,0
Hasta 50	EAP	10,8	1,6	1,3	13,9	8,3	3,4	0,4	13,2
	ha	0,7	0,1	0,1	0,9	0,4	0,1	0,0	0,6
50 a 100	EAP	9,2	2,2	1,8	13,4	7,7	3,6	1,0	12,8
	ha	2,0	0,5	0,4	2,9	1,0	0,5	0,2	1,8
100 a 200	EAP	14,9	3,7	6,0	24,7	11,6	5,5	3,6	21,5
	ha	6,1	1,5	2,5	10,1	3,1	1,4	1,0	5,7
200 a 500	EAP	13,4	3,1	14,3	30,9	11,3	6,5	9,1	27,5
	ha	11,1	2,5	12,4	26,1	6,1	3,8	5,4	15,6
500 a 1.000	EAP	4,7	0,7	5,2	10,6	3,5	3,2	5,8	12,4
	ha	8,8	1,3	9,5	19,6	4,1	3,9	7,2	15,3
1.000 a 2.000	EAP	2,1	0,3	1,6	4,0	1,8	1,5	3,9	7,2
	ha	8,3	1,0	5,5	14,9	4,4	3,6	9,5	17,6
Más de 2.000	EAP	1,8	0,1	0,5	2,4	1,4	2,0	2,1	5,4
	ha	19,3	0,5	5,3	25,5	8,4	17,6	17,4	43,5

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1988 y 2018 (trabajo especial de INDEC)

\* Las columnas no suman el total por la exclusión de los regímenes de tenencia de "ocupación", "comodato", "concesión", "usufructo", "otros" y "sin clasificar"

De igual manera, se observa que para las EAP de mayor extensión ha sido sumamente notoria la tendencia hacia el incremento del régimen de alquiler; al considerar los tramos que reúnen explotaciones de superficie mayor a las 500 ha, el aumento en la participación ha superado el 200 % para todos los casos. El principal incremento vuelve a aparecer para las EAP de más de 2.000 ha, en donde se ha multiplicado por 34 la superficie ocupada por explotaciones de esta extensión bajo alquiler puro. Lo que se observa para este grupo dista de ser irrelevante considerando que sus explotaciones ocupan, hacia el 2018, el 44 % de la superficie total. Un incremento del 70 % en la proporción que representa en la superficie total este tramo, y uno del 18 % para aquellas EAP de entre 1.000 y 2.000 ha, hacen evidente que el resto de escalas de extensión presenten variaciones negativas en esa medición: todas ellas han perdido relevancia en términos de superficie ocupada.

### 5.3. Tres Arroyos (zona triguera del sur)

Al analizar lo ocurrido para el sur bonaerense triguero, la evolución en Tres Arroyos implica de igual manera un destacado ascenso del alquiler en su formato sin combinar (Tabla 9). Si bien la variación positiva intercensal no fue tan determinante, se observa para el caso del régimen mixto un claro protagonismo, que se exponía en 1988 y que se intensificó en el período considerado. Dicha categoría representaba en superficie, a fines de siglo, casi lo mismo que el régimen de propiedad (un 44 % del total), y las EAP en donde se hacía presente con mayor intensidad eran aquellas de tamaño medio, de 200 a 2.000 ha, suponiendo este grupo nada menos que el 35 % del suelo en actividad del partido. Hacia 2018, el régimen combinado, de manera agregada, representa más de la mitad de la superficie total. Pero en esta última foto se observa que se da con muchísima más fuerza en los

predios más grandes, donde la superficie que éstas representan asciende del 7 % al 27 %: más de 1 de cada 4 hectáreas del partido son ocupadas por EAP que combinan propiedad con alguna forma de alquiler y cuya extensión es mayor a las 2.000 ha.

**Tabla 9**

Partido de Tres Arroyos (Buenos Aires), EAP y superficie que ocupan según régimen de tenencia del suelo, participación porcentual en el total. Por escala de extensión. 1988/2018

Escala de extensión		1988				2018			
		Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*	Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*
Total Tres Arroyos	EAP	52,8	12,4	34,7	100,0	31,6	32,0	35,1	100,0
	ha	46,9	9,3	43,8	100,0	23,5	22,0	53,4	100,0
Hasta 50	EAP	8,9	0,8	0,9	10,6	2,5	2,0	0,0	4,5
	ha	0,4	0,1	0,1	0,5	0,1	0,1	0,0	0,1
50 a 100	EAP	4,5	1,0	1,2	6,7	2,5	2,5	1,3	6,5
	ha	0,7	0,1	0,2	1,0	0,2	0,3	0,1	0,6
100 a 200	EAP	9,2	2,5	3,2	14,9	5,2	5,4	1,3	12,1
	ha	2,6	0,8	0,9	4,3	0,9	1,0	0,2	2,2
200 a 500	EAP	15,5	5,3	12,5	33,2	9,9	10,5	6,9	28,0
	ha	9,3	3,4	8,4	21,2	3,9	4,0	2,9	11,2
500 a 1.000	EAP	8,6	2,3	10,5	21,4	5,8	6,1	10,8	22,8
	ha	11,5	2,8	14,0	28,2	4,6	5,1	9,5	19,3
1.000 a 2.000	EAP	4,1	0,4	5,4	9,9	3,1	3,4	8,1	14,6
	ha	10,8	1,1	13,0	24,8	5,0	5,5	13,3	23,8
Más de 2.000	EAP	1,9	0,2	1,2	3,4	2,5	2,0	6,7	11,4
	ha	11,6	1,1	7,3	20,0	8,7	5,9	27,3	42,7

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1988 y 2018 (trabajo especial de INDEC)

\* Las columnas no suman el total por la exclusión de los regímenes de tenencia de "ocupación", "comodato", "concesión", "usufructo", "otros" y "sin clasificar"

Mientras que en escalas que se corresponden con tamaños de EAP medios y pequeños el régimen mixto generalmente perdió participación, el alquiler puro avanzó en todos ellos. Nuevamente, en las EAP de mayor extensión ha sido más vigoroso el crecimiento del alquiler: se ha multiplicado por 4 la superficie que ocupan los predios de más de 1.000 ha y que se encuentran bajo este régimen.

En comparación con lo hallado para Río Cuarto, análogamente aquí se encuentra que, ya desde el punto de partida, era despreciable la participación de las escalas de menor tamaño. Incluso, en este caso resulta más patente ya que el suelo que ocupaban las EAP menores a 100 ha representaba un 1,5 % del total. Y de manera similar al departamento cordobés, en Tres Arroyos la única escala de extensión que gana participación (en el total de la superficie) en la comparación intercensal, obviamente a costa de las demás, es la de EAP de tamaño mayor a las 2.000 ha.

#### 5.4. Las Flores (zona de cría de ganado vacuno en la cuenca del Salado)

Para este partido del centro de la provincia de Buenos Aires se observan algunos rasgos característicos de la zona productiva que representa (Tabla 10). Por un lado, se encuentra que hacia 1988 el 80 % de las EAP y de la superficie explotada se hallaban operadas en propiedad. Esta porción es la más alta de los cinco departamentos considerados, situación que se mantiene hasta 2018, cuando, si bien dichas proporciones han caído al 66 % y

57 %, el liderazgo permanece inalterado. Cabe mencionar que esa pérdida de relevancia que ha tenido el régimen de propiedad es la más baja de este estudio. De todas formas, se observa en este caso también la gradual disipación del predominio de la propiedad y el consecuente avance del alquiler. Para este último, se observa que la superficie ocupada bajo este régimen pasa del 5 % del total al 21 %.

Considerando la evolución según el tamaño de las EAP, se puede notar que, al igual que para los restantes partidos, ha sido inmenso el crecimiento del alquiler para las EAP de más de 2.000 ha: se multiplicó por 14 (1988-2018) la participación en superficie que ocupa esta escala. Si bien, al considerar la superficie, el peso de estas EAP de mayor extensión no ha crecido tanto (un 38 %, menor en comparación con las otras zonas), este ya era alto hacia fines del siglo XX. Para entonces representaba cerca del 32 % del total y se presentaba, destacablemente, una participación altísima de la propiedad. Casi el 90 % de las EAP y de la superficie de esta extensión se operaban bajo este régimen, situación que cambió profundamente hacia 2018, cuando dicha proporción cayó a poco más de la mitad, teniendo como contrapartida tanto el mencionado avance del alquiler puro como el del régimen mixto.

**Tabla 10**

Partido de Las Flores (Buenos Aires), EAP y superficie que ocupan según régimen de tenencia del suelo, participación porcentual en el total. Por escala de extensión. 1988/2018

Escala de extensión (ha)		1988				2018			
		Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*	Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*
Total Las Flores	EAP	79,9	6,8	12,8	100,0	66,2	16,0	13,4	100,0
	ha	79,9	5,3	14,8	100,0	57,3	20,9	20,3	100,0
Hasta 50	EAP	18,7	0,8	1,1	20,9	8,0	0,5	0,5	10,6
	ha	1,1	0,0	0,1	1,3	0,4	0,0	0,0	0,5
50 a 100	EAP	13,4	1,9	1,4	16,8	10,6	3,6	0,8	16,0
	ha	2,6	0,4	0,3	3,2	1,3	0,4	0,1	2,0
100 a 200	EAP	15,7	1,3	2,0	18,9	16,5	3,4	2,1	22,7
	ha	5,7	0,5	0,8	7,0	3,9	0,8	0,5	5,4
200 a 500	EAP	16,3	1,3	4,6	22,2	16,2	3,4	3,1	22,9
	ha	12,7	0,9	3,7	17,3	8,2	1,9	1,8	12,0
500 a 1.000	EAP	7,8	1,3	1,9	11,0	6,7	2,1	2,6	12,4
	ha	13,6	2,1	2,8	18,7	7,7	2,2	2,9	14,0
1.000 a 2.000	EAP	4,9	0,3	1,4	6,4	4,9	2,1	3,1	10,1
	ha	15,9	0,7	4,2	20,6	10,9	4,7	6,2	22,1
Más de 2.000	EAP	3,3	0,1	0,4	3,8	3,4	1,0	1,3	5,4
	ha	28,3	0,7	2,9	31,9	24,9	10,7	8,9	44,1

Fuente: elaboración propia con base en CNA 1988 y 2018 (trabajo especial de INDEC)

\* Las columnas no suman el total por la exclusión de los regímenes de tenencia de "ocupación", "comodato", "concesión", "usufructo", "otros" y "sin clasificar"

### 5.5. Lincoln (zona clasificada como de invernada aún en 2018)

Observando lo sucedido en este paradigmático partido que representa las zonas de invernada o engorde, se encuentra de forma semejante un marcado retroceso en la participación de las explotaciones en propiedad, acompañado por un claro incremento del alquiler con combinación y sin ella (Tabla 11). El crecimiento de este ha sido, en términos del suelo ocupado, de 132 % y 320 %, respectivamente, notando de todas formas que el punto de partida del alquiler puro era más bien bastante bajo (5 %). Aun cuando hacia 2018 más de la mitad

de las EAP operan en propiedad, la regresión de este régimen se hace evidente al considerar el imperio que presentaba en 1988. La superficie que representaban estas EAP en su totalidad cayó, desde nada menos que el 79 %, un 50 % en el período intercensal. Es el mismo patrón observado en las áreas de cría, aunque en este caso el retroceso es algo mayor.

**Tabla 11**

Partido de Lincoln (Buenos Aires), EAP y superficie que ocupan según régimen de tenencia del suelo, participación porcentual en el total. Por escala de extensión. 1988/2018

Escala de extensión (ha)		1988				2018			
		Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*	Propiedad	Alquiler	Combinan	Total*
Total Lincoln	EAP	76,3	7,4	16,0	100,0	53,6	17,8	26,0	100,0
	ha	78,8	5,0	16,1	100,0	39,8	21,0	37,4	100,0
Hasta 50	EAP	23,2	2,4	1,9	27,6	9,2	2,6	0,6	14,1
	ha	1,5	0,2	0,2	1,8	0,3	0,1	0,0	0,5
50 a 100	EAP	17,5	2,3	3,9	23,9	10,9	2,0	2,3	15,5
	ha	3,6	0,5	0,8	4,9	1,0	0,2	0,2	1,5
100 a 200	EAP	15,0	1,5	3,1	19,7	10,3	3,5	4,1	18,0
	ha	6,0	0,6	1,2	7,9	2,0	0,7	0,8	3,4
200 a 500	EAP	9,2	0,5	3,9	13,7	7,5	4,3	8,3	20,6
	ha	8,2	0,5	3,3	12,0	2,9	1,7	3,5	8,3
500 a 1.000	EAP	4,5	0,3	2,1	7,0	5,5	1,7	3,4	10,6
	ha	9,2	0,6	3,9	13,8	5,1	1,6	2,9	9,4
1.000 a 2.000	EAP	3,7	0,2	0,4	4,3	6,5	1,5	4,1	12,1
	ha	14,6	0,8	1,5	17,0	11,8	2,6	7,3	21,8
Más de 2.000	EAP	3,1	0,2	0,6	3,9	3,7	2,2	3,1	9,1
	ha	35,6	1,9	5,2	42,6	16,6	14,2	22,6	55,2

Fuente: Elaboración propia con base en CNA 1988 y 2018 (trabajo especial de INDEC)

\* Las columnas no suman el total por la exclusión de los regímenes de tenencia de "ocupación", "comodato", "concesión", "usufructo", "otros" y "sin clasificar"

Al igual que en la otra zona característicamente ganadera -la de cría-, se parte de una base en la que existe cierto predominio de las EAP de mayor extensión. Pasa a ser sugerente el aumento de la participación en la superficie de casi 13 p. p. que han tenido las EAP de más 2.000 ha (1988-2018), al tomar en cuenta que en la actualidad poco más del 55 % del suelo del partido es explotado por este tipo de predios. Tal es la importancia de estas grandes explotaciones que vale la pena señalar la dinámica en su interior. En superficie, la propiedad retrocedió enormemente en este peldaño –casi más que en cualquier otro caso o partido–, haciéndolo en más del 50 %, y aun así representando en 2018 el 17 % de ella; la participación del alquiler y el régimen mixto se han multiplicado por 6 y por 3, respectivamente.

## 6. Conclusiones del estudio

En este trabajo se obtuvo, procesó y presentó información recopilada por el CNA 2018 que no ha sido aún publicada, en aras de cuantificar la evolución reciente del régimen de tenencia del suelo de las EAP pampeanas. Se ha encontrado que el quiebre de la tendencia a la "propietarización" de la relación con la tierra que se verificaba en los noventa, al calor del perfeccionamiento del nuevo modelo organizacional agrario se ha potenciado, y que hacia 2018 ha cambiado, si no la primacía, al menos el empuje que manifiestan los dos



diferentes componentes del grupo de “EAP que alquilan”, destacándose el crecimiento del alquiler puro. Retomando la discusión conceptual del apartado 2 (mencionamos a Basualdo, Barsky, Bisang, entre otros), los resultados no se encasillan de forma unívoca en alguna de las perspectivas. La tenencia en propiedad de la tierra continúa en franco retroceso; sin embargo, se quiere destacar, esto no cambia la importancia y la ubicación económica que tienen los terratenientes de la zona. Simplemente, se está revelando más evidentemente su naturaleza: el terrateniente, en su calidad de tal, es el perceptor del excedente económico que supera a la ganancia empresaria. Y eso no ha cambiado en nada; acaso, en el nuevo siglo la fortuna devenida de esto ha aumentado a raíz del aumento de los precios internacionales de las materias primas. Una parte creciente de los terratenientes va cediendo el control de la superficie... aunque aún en buena medida a otros propietarios que así se amplían (es decir, régimen mixto).

Ahora bien, se ha buscado estudiar en este artículo, fundamentalmente, qué tipo de EAP se ha servido de esta clase de arreglos para prosperar. Y la conclusión general es bastante categórica: el nuevo modelo organizacional no motoriza posibilidades de acceso para productores familiares chacareros u otro tipo de PyMEs agrarias. Al contrario: si bien desde el inicio del período se ve a las EAP pequeñas que alquilan con una elevada tasa de desaparición y explicando progresivamente una superficie cada vez menor del área total pampeana, en el siglo XXI esto se profundiza al punto de que el único segmento de EAP que alquilan que logra expandirse es el de las de mayor tamaño, superior a las 2.000 o 2.500 ha.

El acercamiento a los datos de partidos o departamentos representativos de diferentes zonas productivas permite apreciar que el esquema de arriendos se asocia con marcada intensidad a las zonas agrícolas. Donde la actividad predominante son los cultivos extensivos de invierno o verano, la superficie ocupada por las EAP que alquilan supera largamente a la media regional de 47,2 % del total del área pampeana. Inversamente, los departamentos ganaderos observados están por debajo, en particular el vinculado a la cría de animales.

La concentración productiva vía la eliminación de explotaciones pequeñas y medianas que caracteriza al modelo actual de agronegocios ¿es considerada un rasgo negativo del dicho modelo? Quienes contesten afirmativamente a esta pregunta tienen aquí una cara del proceso sobre la que pensar intervenciones de política económica. La ley de arrendamientos rurales, pensada para atacar problemáticas del momento en que fue promulgada -a mediados del siglo XX-, y vaciada de casi todo contenido con sucesivas reformas, puede ser reemplazada por una que atienda la situación actual. Puede pensarse en contratos “promovidos” para atender a la situación de productores familiares de pequeña o mediana escala mediante, por ejemplo, desgravaciones impositivas.<sup>9</sup> Si bien, como se expuso en Fernández (2011) -material discutido en audiencias sobre el tema de la Cámara de Diputados de la Nación -, la forma más eficaz, radical y fiscalmente austera de corregir la situación es la de establecer límites a las superficies a dar o tomar en arriendo, como en algún momento de la historia reciente proponía la Federación Agraria (Bustamante, 2011). Por otra parte, se pone en evidencia el divorcio entre los efectos de la progresividad tributaria en materia del impuesto inmobiliario rural y el desincentivo a la concentración en pocas y grandes manos: desde ya que un impuesto así mantiene intacto su sentido de justicia social en el sentido de exigir un aporte mayor a agentes privilegiados económicamente, pero no se erige en un obstáculo a la práctica cada vez más hegemónica de reunir grandes superficies de terceros.

Reformas en este sentido, por supuesto, deben ser entendidas en el marco de un plan holístico de reestructuración del sector. No pueden establecerse regulaciones sobre un tipo de régimen de tenencia ignorando al otro, so pena de acabar generando no soluciones sino nuevos problemas.

## 7. Agradecimientos

Los autores agradecen al INDEC por la información brindada.

## Roles de colaboración

**Diego Ariel Fernández:** Administración del proyecto – Conceptualización – Metodología - Escritura, revisión y edición

**Luciano Baltazar Buet:** Escritura, revisión y edición – Investigación

## Referencias

- Agrofy News. (23 de mayo de 2016). *Más granos: agroindustriales instan a producir un 50% más*. <https://news.agrofy.com.ar/noticia/158233/mas-granos-agroindustriales-istan-producir-50-mas>
- Agüero, R., Rivarola, A. y Maldonado, R. (abril de 2009). *Incidencia de los contratistas rurales en la estructura agraria de un sector de la pampa cordobesa. Con especial referencia de los contratistas de producción*. Trabajo presentado en el 12o Encuentro de Geógrafos de América Latina, Observatorio Geográfico de América Latina, Montevideo. <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal12/Geografiasocioeconomica/Geografiarural/05.pdf>
- Azcuy Ameghino, E. (2007). 'Pruebe nombrar de memoria cinco empresas que estén explotando campos...' Propiedad y renta de la tierra en la Argentina a comienzos del siglo XXI. *Revista Interdisciplinaria de Estudios Agrarios*, 26-27, 123-140. <https://www.ciea.com.ar/web/wp-content/uploads/2016/11/RIEA26-27-05.pdf>
- Barsky, O. (16 de septiembre de 2009). Lograron destruir el Censo Nacional Agropecuario. *Clarín*. [https://www.clarin.com/ediciones-anteriores/lograron-destruir-censo-nacional-agropecuario\\_0\\_rJft3\\_CaFg.html](https://www.clarin.com/ediciones-anteriores/lograron-destruir-censo-nacional-agropecuario_0_rJft3_CaFg.html)
- Barsky, O. (2014). Aportes para un debate sobre el arrendamiento agrícola en la Argentina. *Documentos de Trabajo*, 298. <http://repositorio.ub.edu.ar/handle/123456789/2624>
- Barsky, O. y Dávila, M. (2008). *La rebelión del campo. Historia del conflicto agrario argentino*. Sudamericana.
- Basualdo, E. M. (2008). El agro pampeano: sustento económico y social del actual conflicto en la Argentina. *Cuadernos del CENDES*, 25(68), 7-95. [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1012-25082008000200003](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-25082008000200003)
- Basualdo, E. (2012). Los propietarios de la tierra como protagonistas del actual paradigma productivo del agro pampeano. *Voces en el Fénix*, 12, 56-61. <https://vocesenelfenix.economicas.uba.ar/los-propietarios-de-la-tierra-como-protagonistas-del-actual-paradigma-productivo-del-agro-pampeano/>
- Basualdo, E. y Khavisse, M. (1993). *El nuevo poder terrateniente*. Planeta.
- Bustamante, M. (2011). Virajes en las políticas públicas de tierras. Continuidades y discontinuidades a partir de la segunda mitad del siglo XX, región Pampeana Argentina. *Terra*, 27(41), 73-95. [http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1012-70892011000100004&lng=es&synrm=isoytlnng=es](http://ve.scielo.org/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1012-70892011000100004&lng=es&synrm=isoytlnng=es)
- Cloquell, S., Albanesi, R., De Nicola, M., Preda, G. y Propersi, P. (2005). Agricultura y agricultores. La consolidación de un nuevo modelo productivo. *Revista de Investigaciones de la Facultad de Ciencias Agrarias (UNR)*, V(8), 29-40.
- Cloquell, S. y Azcuy Ameghino, E. (2005). Las reformas neoliberales y las transformaciones en la estructura social agraria pampeana (1991-2001). *Revista ALASRU*, 1, 69-108.
- Feeney, R., Berardi, M., Bertossi, O., Steiger, C., Piazzardi, B. y Colombo, M. (2010). *Encuesta sobre las necesidades del Productor Agropecuario Argentino*. Universidad Austral.
- Fernández, D. (2011). Limitar la extensión en arriendo es la forma más definitiva de atacar el problema. En L. Viale (Ed.), *El dilema de "el campo" en la Argentina de hoy* (pp. 81-83). Prometeo libros.
- Fernández, D. (2018). El proceso de concentración y su relación con los cambios en el régimen de tenencia del suelo. En D. Fernández, *El desierto verde* (pp. 141-172). Imago Mundi.
- Fernández, D. (2023). Concentración económica en diferentes zonas productivas de la región pampeana (1988-2018). En P. Elinbaum, G. Sanz Cerbino, P. Rosa, M. Toscani y R. Vidosa (Eds.), *2das Jornadas CEUR* (pp. 311-316). CEUR-CONICET.

- García, M. (2020). Una mirada cuantitativa de la estructura agraria argentina a través de los Censos Nacionales Agropecuarios 1988, 2002 y 2018. *Red Sociales. Revista del Departamento de Ciencias Sociales*, 7(6), 63-84. <https://ri.unlu.edu.ar/xmlui/bitstream/handle/rediunlu/1840/Una-mirada-cuantitativa-de-la-estructura-agraria-argentina-a-trav%C3%A9s-de-los-Censos-Nacionales-Agropecuarios-1988-2002-y-2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Giberti, H. y Román, M. (2008). Cambio tecnológico y evolución en los costos de producción. *Realidad Económica*, 235, 84-101.
- Girbal-Blacha, N. (2013). El poder de la tierra en la Argentina. De la cultura agrícola al agronegocio. *Estudios Rurales*, 3(4), 103-115. <https://doi.org/10.48160/22504001er4.269>
- Guerrero, L. (5 de agosto de 2015). El mago de la soja. *El País*. [https://elpais.com/elpais/2015/08/04/eps/1438698239\\_623902.html](https://elpais.com/elpais/2015/08/04/eps/1438698239_623902.html)
- Hernández, V., Fossa Riglos, M. y Muzi, M. (2012). Transformaciones productivas y perfiles sociales en la región pampeana a partir de un estudio comparativo. *Estudios Rurales*, 2(3), 220-255. <https://doi.org/10.48160/22504001er3.254>
- INDEC. (2019). *Censo Nacional Agropecuario 2018. Resultados preliminares*. [https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/publicaciones/cna2018\\_resultados\\_preliminares.pdf](https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/publicaciones/cna2018_resultados_preliminares.pdf)
- INDEC. (2021). *Censo Nacional Agropecuario 2018. Resultados definitivos*. [https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/economia/cna2018\\_resultados\\_definitivos.pdf](https://www.indec.gov.ar/ftp/cuadros/economia/cna2018_resultados_definitivos.pdf)
- Lombardo, P., Cavagnaro, G., Hanickel, G. y Marra, R. (2021). Penetración del capital agrario en la región pampeana: el caso de los pooles de siembra. *Revista Americana de Emprendedorismo e Inovação*, 3(1), 7-16. <https://doi.org/10.33871/26747170.2021.3.1.3436>
- Macaluse. (2010). *Proyecto de Ley de Contrato Agrario*. <https://www.hcdn.gov.ar/comisiones/permanentes/cayganaderia/proyectos/proyecto.jsp?exp=4967-D-2007#:~:text=Art%C3%ADculo%2075%C2%BA%3A%20Cuando%20el%20plazo,al%2025%20%25%20para%20el%20dador>
- MAGYP. (2011). *Argentina Líder Agroalimentario. Plan estratégico Agroalimentario y Agroindustrial, Participativo y Federal 2010-2020*. [https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/plan\\_estrategico\\_agroalimentario\\_y\\_agroindustrial\\_2010\\_2020.pdf](https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/plan_estrategico_agroalimentario_y_agroindustrial_2010_2020.pdf)
- Peretti, M. (1999). Competitividad de la empresa agropecuaria argentina en la década de los '90. *Revista Argentina de Economía Agraria, Nueva Serie, II*(1), 27-41.
- Soverna, S. (Coord.). (2021). *La Argentina agropecuaria vista desde las provincias: un análisis de los resultados preliminares del CNA 2018*. IADE. [https://www.iade.org.ar/system/files/6\\_giberti.pdf](https://www.iade.org.ar/system/files/6_giberti.pdf)
- Tort, M. I. (2021). Sobre los aspectos metodológicos y la confiabilidad del Censo Nacional Agropecuario 2018. En S. Soverna (Coord.), *La Argentina agropecuaria vista desde las provincias: un análisis de los resultados preliminares del CNA 2018* (pp. 391-405). IADE. [https://www.iade.org.ar/system/files/6\\_giberti.pdf](https://www.iade.org.ar/system/files/6_giberti.pdf)
- Urcola, M. A. y Tifni, E. (2021). Reflexiones, hipótesis e interrogantes en torno a los resultados del CNA 2018 para la provincia de Santa Fe. Pampa. *Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales*, 24. <https://doi.org/10.14409/pampa.2021.24.e0039>

## Notas

1 Este trabajo se enmarca dentro de un proyecto con sede en el CIEA (FCE-UBA) de la programación UBACyT. Una versión preliminar de partes del artículo fue presentada para su discusión en las XXVIII Jornadas de Historia

Económica, y un breve resumen introductorio de la investigación participó en el VI Congreso del Foro de Universidades Nacionales para la Agricultura Familiar.

2 Vemos esta perspectiva en Girbal-Blacha (2013, p. 110): “El poder ya no radica en la propiedad y extensión de la tierra, sino en los consorcios que surgen a la sombra de la siembra directa. La ‘oligarquía agraria’, los pool de siembra y el emporio del comercio de la soja cambian su interrelación progresiva y, decididamente, lo harán luego de la crisis del 2001”.

3 Así, leemos en el PEEA: “[La primera modalidad de organización productiva en el siglo XXI] se encuentra centrada en una compleja red de agentes vinculados por una multiplicidad de contratos, donde los riesgos se reparten y se incrementa la interdependencia en la toma de decisiones. En ésta, se separa la propiedad de la tierra de quienes desarrollan las actividades (las empresas de producción), a la vez que se subcontrata parte sustantiva de las operaciones”(MAGYP, 2011, p. 43).

4 A lo largo de este trabajo se considerará como definición operativa de Región Pampeana el territorio resultante de la suma de la superficie (total) de las EAP ubicadas en las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos y Santa Fe.

5 Para ahondar en los problemas que existen en el CNA 2018, consultar Tort (2021).

6 Se consideran para la selección de partidos/departamentos representativos: el peso de la agricultura en la superficie total, vacunos por hectárea, superficie media de las EAP.

7 Se podría decir que, parcialmente, esta lectura coincide con lo que observan en su trabajo de campo Hernández, Fossa Riglos y Muzi (2012), pero su metodología no es compatible con la censal (p. 228): “Denominamos tenencia mixta a aquellas parcelas en las cuales una porción del lote es trabajada por el propietario, y cede otra parte del mismo en arrendamiento”.

8 Declara Gustavo Grobocopatel (Agrofy News, 2016): “Hay que defender el sistema de arrendamientos que tiene Argentina porque es muy fuerte y positivo para la sociedad. Favorece a la innovación, la creatividad, la movilidad social y democratiza el acceso a los recursos”. Y en el reportaje de Guerriero (2015): “[...] antes, para acceder a la producción agrícola necesitabas ser hijo de un estanciero. Esto no es más así. Podés ser el hijo de un peluquero y dedicarte a la agricultura, porque no necesitás tierra, ni capital ni trabajo. Este modelo de negocios democratiza el acceso. [...] Hicimos la revolución agraria que democratizó el acceso a la tierra. La tierra no está en manos de los herederos, sino de los emprendedores profesionales que ocupan el espacio que tenían antes los herederos”.

9 Ver el proyecto de ley presentado por el diputado Macaluse (2010).