

# Ineficiencia y corrupción en la subdivisión de parcelas agrícolas

LN 21/3/14

**LEGISLACIÓN.** La existencia de restricciones al uso del suelo impide el desarrollo de emprendimientos y comunidades; es ineficiente en la asignación de los recursos

**Marcos Gallacher**  
PARA LA NACION

En el país el 9 % de la población reside en áreas rurales, cifra considerablemente menor a la correspondiente en los Estados Unidos, 19% y la Unión Europea 26%. Lo anterior sorprende a muchos observadores ya que la experiencia internacional indica que las economías más desarrolladas tienen en general un porcentaje inferior de su población en áreas rurales que aquellas con un grado de desarrollo menor.

¿Por qué la Argentina, con un PBI per cápita que no llega al 40% del de los EE.UU. o la UE, tiene una menor proporción de población rural que estas economías?

Un persistente sesgo antiagro, la carencia de infraestructura y las escasas posibilidades de acceder a educación de calidad son algunas de las razones que explican el éxodo de la población de las zonas rurales a las urbanas.

Una razón adicional, sin embargo, es la existencia de restricciones al uso del suelo que dificultan o en muchos casos impiden subdivisión de tierras. El resultado es un freno al desarrollo de emprendimientos y comunidades de muy distinto tipo. Estas iniciativas -de no haber sido frustradas- bien podrían haber cambiado los patrones de distribución poblacional.

En el caso de la provincia de Buenos Aires, el decreto-ley 8912 (1977) restringe de manera importante las posibilidades de transacciones entre oferentes y demandantes de tierra. Concretamente, resulta en extremo difícil que un propietario de una parcela de campo pueda subdividirla en fracciones menores (para producción o uso residencial) aún cuando éstas tengan un tamaño relativamente grande, por ejemplo de 1 a 10 hectáreas. En efecto, la ley mencionada introduce el concepto de unidad económica, definida como el tamaño mínimo que debe tener una unidad para que, de acuerdo con los cálculos de los funcionarios, ésta sea rentable.

El concepto de unidad económica introducida por la ley supone que los funcionarios saben mejor



**Uso urbano de la tierra rural**

ARCHIVO

que los propietarios cuál es el mejor uso que corresponde para cierta parcela de tierra. En efecto, supone que los propietarios son lo suficientemente ignorantes como para subdividir la tierra en parcelas que por su tamaño no ofrecen posibilidades rentables de uso.

Que una explotación agropecuaria sea o no rentable no depende de la cantidad de tierra utilizada, como supone el obsoleto concepto de unidad económica, sino del esquema productivo utilizado. Las economías de escala pueden lograrse de muy distintas maneras: utilizando más tierra, generando ingresos extraempresa o introduciendo actividades intensivas en el uso de capital o de trabajo. Una explotación hortícola, un haras o un emprendimiento de turismo rural pueden ser rentables aún utilizando pocas hectáreas.

Pero, además, en muchos casos la reasignación de tierra de producción agropecuaria extensiva tradicional (trigo, soja) a otros usos

(producción intensiva, deportes, esparcimientos, residencia) resulta necesaria para alcanzar eficiencia. Que una parcela deba ser asignada a producir trigo o a tener como destino un club deportivo depende de su productividad en usos alternativos y no de lo que un funcionario decida.

Los límites arbitrarios que actualmente existen en lo relativo a subdivisión de parcelas resultan ineficientes y son oportunidades para la corrupción. Lograr autorización para dividir una parcela por debajo del límite legal, en algunos casos 25 hectáreas, requiere presentar un detallado "estudio agroeconómico" que justifique la "conveniencia" del cambio propuesto.

El permiso puede no lograrse aún existiendo un estudio que lo avale. Resulta evidente que los funcionarios que tienen autoridad para otorgar permisos de subdivisión de tierras pueden estar tentados de capturar rentas a cambio de estos. El permiso es tanto más va-

lioso cuanto mayor es la diferencia de productividad de la tierra en su uso actual (extensivo) y los diversos emprendimientos intensivos que en ella pueden hacerse.

La posibilidad de captura de rentas es posiblemente la principal razón por la cual la legislación que restringe el uso de la tierra persiste en el tiempo, aun cuando resulta claramente ineficiente. En efecto, cuando los beneficios de cierta legislación están concentrados (en general en operadores políticos), mientras que los costos están dispersos en la sociedad toda, es muy posible observar tenaz resistencia a implementar cambios que modifiquen la situación existente. El resultado de este proceso es menor eficiencia en la asignación de los recursos con que se cuenta. La tierra agrícola es uno de los muchos recursos donde esto ocurre. ●

*El autor es secretario académico del Centro de Estudios Macroeconómicos (CEMA)*