

---

## **Los contratos accidentales y su implicancia en los procesos de concentración del capital en la región pampeana y la provincia de Chaco. 1988-2002**

---

Diego Ariel Fernández y Lucía Emilia Ortega

El objetivo del trabajo es indagar la figura del contrato accidental y su evolución en las últimas dos décadas, evaluando su importancia dentro de los distintos regímenes de tenencia del suelo y en particular de la tierra alquilada, en el marco de los procesos de agriculturización y concentración económica en la región pampeana y ciertas zonas extra-pampeanas.

Los contratos accidentales han sido objeto de escasas investigaciones hasta el momento debido a que su figura es relativamente minoritaria. No obstante, un estudio más pormenorizado de los mismos permite apreciar aspectos relevantes de la evolución reciente del agro argentino.

Desde el punto de vista de la sustentabilidad ambiental, el contrato accidental se efectúa por una sola campaña planteando el problema de la sobreutilización de los recursos para elevar los rendimientos esperados en la menor cantidad de tiempo. Esta cuestión agravaría los impactos negativos sobre el suelo por la extensión del monocultivo de la mano de la concentración de la actividad. Considerando este último elemento -el cambio estructural que se opera a partir del fenómeno acelerado de concentración del capital- el contrato accidental aparece vinculado con la extensión de las empresas que buscan una mayor flexibilidad en la inversión, generalmente las principales beneficiarias del proceso.

Bajo estas premisas nos proponemos responder dos preguntas relevantes: en primer lugar, ¿cuál es la real incidencia de los contratos accidentales, en cuanto a su relación con la superficie que ocupa y al valor generado sobre ella? Como segundo punto, ¿qué tipo de agente económico ha aprovechado más intensamente este tipo de contrataciones? En la respuesta a estos interrogantes, se profundizará el análisis realizando una comparación de la evolución de lo ocurrido en terreno pampeano con lo acontecido fuera de la región, en zonas donde la extensión de las producciones pampeanas de oleaginosas y carnes también está generando

modificaciones estructurales. Se tomará como muestra a este respecto a la provincia de Chaco.

Los resultados alcanzados permiten afirmar que el contrato accidental aparece sintetizando buena parte de los cambios fundamentales del agro pampeano y la extensión de sus planteos agrícolas al noreste argentino, al operar sobre las zonas más valiosas, sustentando la actividad más dinámica (agricultura sojera), y estructurando fundamentalmente el negocio de las EAPs que concentran capital y superficie en este tipo de zonas.

## **Arrendamientos rurales y concentración económica**

A partir de la caída de la legislación sobre arrendamientos en 1967 (con la mal denominada "ley Raggio") que desde comienzos de la década del '40 había opuesto trabas al desalojo de chacareros por parte de los propietarios del suelo, la región pampeana experimentó un fuerte proceso de concentración económica. Entre 1974 y 2002 abandonaron el mercado casi 100.000 productores de la zona, el 47%. La demografía neta no hace justicia a lo ocurrido con las explotaciones de tamaño más moderado: de las 150.000 de hasta 200 has. que existían en 1974, sólo se contabilizaron a comienzos del siglo XXI 58.000, un retroceso del 61%, evolución que, en palabras de Giberti (2001: 128) "*excede lo razonable y adquiere características patológicas*". La contracara de esto es la aparición de 322 explotaciones de más de 2.500 has (las explotaciones de más de 10.000 has varían positivamente en un 36%).

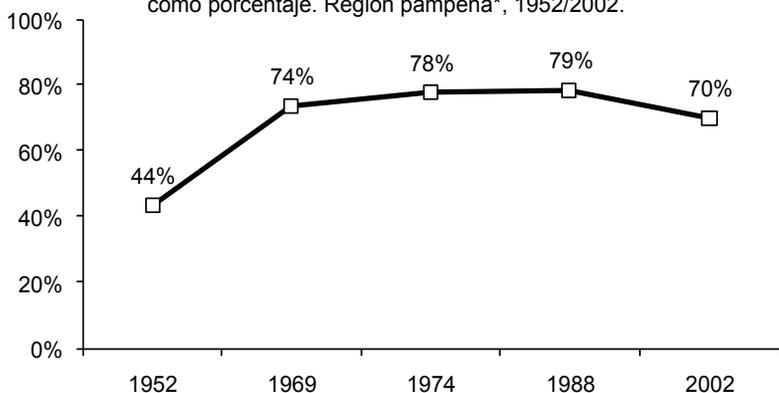
Estas consecuencias en el sector, propias del proceso darwiniano del sistema económico, se suman a los típicos resultados negativos que son la regresiva concentración del producto y el ingreso y a la situación traumática que implica para el productor la salida de la actividad (sobre todo en la situación de quebranto que se generó con el correr del plan de convertibilidad- Gras y Bidaseca, 2009). Esto es así dado que aquí la concentración del capital requiere cambios en el control de la superficie y por ende alteraciones en la distribución poblacional de un país ya de por sí sumamente descompensado en este plano.

La centralización del capital de igual forma concentra el aprovisionamiento de insumos por parte de las grandes empresas en las capitales de provincia y algunas localidades puntuales (hacia donde asimismo se orientan los beneficios generados no consumidos productivamente), reduciendo la actividad económica de numerosos pueblos del interior

pampeano; cuadro al que hay que sumarle un balance en términos de empleo que presenta déficits (Teubal y Rodríguez, 2001), arrojando como resultado general un profundo debilitamiento de la trama social rural, con el agravante de que, a diferencia de lo que ocurre en otros sectores, el precio de los bienes agropecuarios, en su condición de *commodities* con cotizaciones determinadas en un vasto mercado mundial, no se reduce por efectos de este cambio estructural para la población del país.

Este proceso de transformación de la estructura socio económica del sector, tan notable como el mucho más analizado y enfatizado desarrollo de las variables productivas de la región, implicó un cambio en el régimen de tenencia del suelo pampeano. Como se puede observar en el gráfico 1 (que reproduce la información de los respectivos Censos Nacionales Agropecuarios), la explotación de tierra en propiedad va a aumentar de forma decreciente tras la extinción del “viejo arrendamiento” para, a partir de la década del ‘90 –en la que el proceso de concentración se exagera (Azcuay Ameghino, 2003) - invertirse la tendencia y elevarse la participación de la superficie operada mediante alguna forma de alquiler (arrendamiento, aparcería o contrato accidental).

**Gráfico 1.** Tierra explotada directamente por el propietario, como porcentaje. Región pampena\*, 1952/2002.



\* Provincias de Buenos Aires, Entre Ríos, Córdoba y Santa Fe.

**Fuente:** Elaboración propia en base a Censos Nacionales Agropecuarios

Dentro de esta realidad, resulta señalada la presencia de los denominados “contratos accidentales”. Esta figura, si bien se releva censalmente sólo a partir de 1988, es de larga data. Actualmente, entran en esta categoría *“Los contratos en los que se convenga, la realización de hasta dos cosechas, ya sea a razón de una por año, o dentro de un mismo año agrícola, cuando fuera posible realizarla sobre la misma superficie; y los*

*contratos en virtud de los cuales se concede el uso y goce de un predio con destino exclusivo para pastoreo, celebrados por un plazo no mayor de un año” (Ley 13.246, art. 39).*

Esta herramienta es señalada como importante por dos motivos clave. En primer lugar, por una cuestión de sustentabilidad ambiental. Según el INTA (2003) el avance de la agricultura en su versión de monocultivo sojero, implica que *“el stock de recursos naturales sufrirá una degradación (posiblemente irreversible), tanto en cantidad como en calidad”* (p. 3). El organismo destaca que existen planteos productivos sustentables, pero que *“existen restricciones para la generalización de estos modelos, entre las que se destacan los contratos accidentales de arrendamiento por un año [...] es evidente que las decisiones, basadas en criterios de racionalidad y eficiencia de corto plazo de la mayoría de los productores individuales terminan conformando el panorama de los sistemas productivos predominantes”* (p.3).<sup>13</sup> La posibilidad de un análisis más profundo sobre temas ambientales excede las posibilidades de este trabajo, ya que debe ser realizada por profesionales de la agronomía. La bibliografía sobre el tema a la que se accede fácilmente encuentra de forma mayoritaria como desfavorable para el suelo este tipo de planteo. Desde el punto de vista económico, lo que señala el INTA es totalmente atendible: una generalización de la tenencia por una única campaña sin dudas propicia el desentendimiento de la salud de los recursos productivos, de los cuales *por contrato* se espera únicamente un rendimiento aceptable durante el período más acotado que pueda concebirse en una actividad productiva (seis o siete meses, de la implantación a la cosecha).

En segundo lugar, desde la perspectiva del cambio estructural que se acaba de valorar negativamente, esta fórmula de tenencia se ha asociado a la expansión de los genéricamente denominados *pools* de siembra, empresas que aparecen como las principales protagonistas y beneficiarias de la modulación reciente del proceso de concentración económica, dada la facilidad que le propician a los fondos de mayor envergadura una mayor flexibilidad especulativa. En palabras de Horacio Giberti (2008), es el cambio en la legislación que facilita este tipo de régimen de tenencia *“lo que da origen y fuerza a los fondos de siembra, que trabajan exclusivamente en tierra arrendada por un solo año porque su política fundamental es mantener la liquidez, utilizar la menor cantidad de capital fijo posible y conservar la agilidad de pasar de un rubro a otro.”*

---

13 Existe, sin embargo, una perspectiva crítica de esta postura, que afirma que este tipo de contrataciones no resulta contraria a la adopción de planteos conservacionistas (Gallacher, 2006; Brescia y Lema, 2006).

El trabajo de Graciela Preda (2000) que entrevista a referentes de distintas explotaciones del partido –agrícola- de Marcos Juárez (Córdoba), resulta especialmente interesante en lo que concierne a este punto al marcar dos cuestiones importantes: en primer lugar, del lado de la oferta de tierras en alquiler. Preda encuentra que el contrato accidental es una fórmula buscada por el propietario,

*“...ya que la subdivisión de la tierra en un sistema de producción extensivo que se define como propulsor de la actividad agraria y plenamente capitalizado determina un aumento en la escala productiva, generando gran competencia en el mercado. Por lo tanto el propietario, respondiendo a una cuestión de racionalidad económica, opta por acordar arreglos que le permitan analizar en forma anual la disposición de su predio” (p. 153).*

En segundo lugar, que el comportamiento así descrito de propietarios y operadores a gran escala tiñe el comportamiento de pequeños y medianos productores, que deben competir aceptando las reglas de juego que dominan este mercado puntual. Concluye la autora –luego de estudiar la lógica productiva de los casos encuestados- que *“este sistema de arrendamiento está cercando a los pequeños productores, obligándolos a competir anualmente por la tenencia de pequeñas parcelas de tierra, a la vez que afianza un proceso de concentración de tierra en manos de los sujetos ‘más aptos’, dentro de un contexto donde la escala es el principal problema a resolver” (p. 155).*

Avanzar en el conocimiento de este doble carácter del contrato accidental resulta de suma actualidad. A partir de 2007 comenzó a cobrar fuerza el pedido de una reforma a la ley de arrendamientos rurales. En otra oportunidad uno de los autores de este trabajo ha analizado esta propuesta de cambio (2010). Entre muchos aspectos, se propone una modificación sustancial de la figura del contrato accidental. Teniendo en cuenta que existen posiciones encontradas sobre este punto, un análisis profundo sobre la evolución de la figura resulta indispensable.

## **La importancia del contrato accidental en la historia reciente de la región pampeana**

Pese a que por un lado los contratos a cortísimo plazo son centro de fuertes debates -como el mencionado sobre la sustentabilidad de las prácticas que promueven-, han sido escasamente cuantificados. Una po-

sible explicación a este fenómeno podría vincularse con lo desalentador que resulta un primer pantallazo sobre la participación cada régimen de tenencia en la totalidad de la superficie de la región pampeana. Considérense por caso los datos que registraron al respecto los CNAs de 1988 y 2002 (cuadro 1)

<b>Cuadro 1.</b> Distribución de la tierra censada en la región pampeana en has., en cantidad y como proporción del total. 1988/2002								
Año	Total	Propiedad	Arrendamiento	Aparcería	Contrato Accidental	Ocupación con permiso	Ocupación de hecho	Otros
	Has.							
1.988	58.286.899	45.810.941	7.590.832	920.039	3.265.747	359.109	74.751	265.480
2.002	55.636.093	39.002.494	11.794.777	778.633	2.916.465	571.003	142.797	429.925
	-2.650.806	-6.808.447	4.203.945	-141.406	-349.282	211.894	68.046	164.445
porcentaje								
1.988	100%	78,6%	13,0%	1,6%	5,6%	0,6%	0,1%	0,5%
2.002	100%	70,1%	21,2%	1,4%	5,2%	1,0%	0,3%	0,8%
Variación 2002/1988		-10,8%	63,1%	-12,5%	-7,1%	66,7%	200%	60,0%
<b>Fuente:</b> Elaboración propia en base a Censos Agropecuarios								

Como se puede apreciar, del total de 58 millones de hectáreas censadas en 1988 (la que comprenden las principales cuatro provincias que reseñamos), sólo 3,3 millones se operaban mediante el contrato accidental, un 5,6%. Es más, este porcentaje se ve todavía levemente reducido hacia 2002, cuando sólo explica un 5,2% de la superficie, en un marco en que en su conjunto la tierra alquilada –por el régimen de arrendamiento– se incrementa notoriamente (suma más de 4,2 millones de hectáreas en un contexto en que la superficie total censada se reduce un 5%).

A continuación se profundizará esta primera impresión que se saca de los datos, para ponderar más adecuadamente la incidencia de este tipo de relaciones entre los productores y el recurso suelo. Para ello responderemos dos preguntas imprescindibles: primero, ¿qué tipo de tierras son esas 3 millones de hectáreas que se operan mediante el contrato accidental?; segundo, ¿quiénes las operan?

## El tipo de suelo arrendado

Los datos agregados de la región pampeana pueden significar una aproximación muy imperfecta al estudio económico del régimen de tenencia. Las diferencias entre la valuación económica del suelo son tan grandes en los extremos (una hectárea en la zona núcleo maicero sojera puede llegar a costar más de diez veces lo que cuesta esa misma superficie en la cuenca del Salado), dando cuenta de diferencias en rentabilidades y masas de excedente notorias entre unas y otras zonas.

A continuación se desagregará esta información. Se aproximará a lo que constituye el territorio real de la región al considerarse la totalidad de la superficie de las provincias que hemos venido tratando.<sup>14</sup> Las unidades que las conforman son los distintos *departamentos* de las provincias citadas, la mayor desagregación que permiten los CNAs,<sup>15</sup> y éstas serán reordenadas formando zonas de producción específicas, a saber: la agrícola (amplia posibilidad de planteos de soja, maíz, trigo y girasol, fundamentalmente), la de invernada, la de cría y la tampera. Para la clasificación de cada departamento se recurrirá a un conjunto de información y variables, destacándose el ordenamiento realizado por el INTA en el marco de su programa RIAP (Red de información Agroeconómica para la región Pampeana). Este ordenamiento será cruzado y corregido teniendo en cuenta los datos del Censo Nacional Agropecuario de 1988, con el objetivo, fundamentalmente, de retrotraer la situación hasta ese año, para evitar una clasificación que no diera cuenta del avance del proceso de agriculturización (sojización) de áreas previamente ganaderas. Se considerará que los departamentos son *agrícolas* si el CNA '88 reveló que más del 40% de su superficie estaba destinada a cultivos anuales (cereales u oleaginosas de primera implantación). Estos departamentos se dividirán a su vez en los trigueros y en los maicero-sojeros, de acuerdo a cual sea –según superficie sembrada– el cultivo predominante. Las zonas de *invernada* serán aquellas en las que, no siendo agrícolas, predominen los establecimientos exclusivamente de invernada por sobre los exclusivamente de cría en el relevamiento de 1988, o que en relativa paridad en esta disyuntiva tengan un peso importante las EAPs que combinan ejecutando de alguna forma un ciclo completo y cuya receptividad promedio (cabezas sobre tierra dedicada a ganadería, esto es, con pasturas naturales o

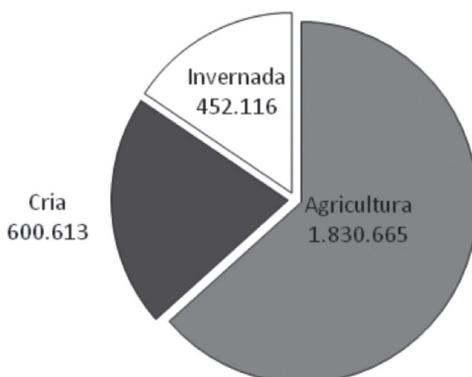
14 Proceder de esta forma incluye cierta superficie, como la del norte santafesino o el noroeste de Córdoba, que suele no ser considerada como parte de la región pampeana (Gómez *et al.*, 1991)

15 Ver la metodología de los CNAs para una mayor precisión sobre la superficie de los departamentos.

implantadas) sea superior a la unidad. Las zonas de *cría*, al contrario que las de ganadería de invernada, se caracterizarán por la predominancia de EAPs que tienen su rodeo exclusivamente en cría y baja receptividad. Quedarán excluidos los departamentos netamente urbanos, concentrados en su mayoría en la costa y provincia de Buenos Aires, que serán aquellos que sólo registren una cantidad despreciable de explotaciones, y aquellos considerados tamberos, que serán sujetos de un posterior análisis.

El gráfico 2 expone los resultados de aplicar esta metodología sobre la superficie bajo contrato accidental.

**Gráfico 2.** Tierra en contrato accidental (has.) según área productiva pampeana. 2002.



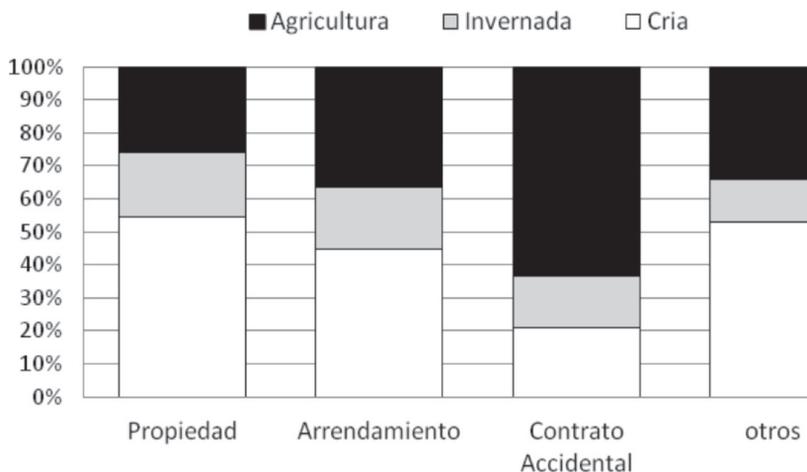
**Fuente:** Elaboración propia en base a CNA 2002.

**Se aprecia como lo fundamental de este tipo de arreglos entre arrendatarios y cedentes se da sobre tierras de los departamentos clasificados como agrícolas (un 63%),** correspondiendo sólo un 21% a los partidos criadores y un 16% a los caracterizados por la hegemonía de funciones productivas de invernada. El gráfico 3 amplía la información considerando al resto de los regímenes de tenencia.

La proporción de la tierra que es operada en régimen de propiedad que pertenece a departamentos agrícolas es notoriamente inferior, sólo el 26%. Si tomamos el caso del arrendamiento, si bien muestra a este res-

pecto un coeficiente superior, apenas sobrepasa la mitad de lo que quedó reseñado para el contrato accidental.

**Gráfico 3.** Superficie de la región pampeana, según área productiva y régimen de tenencia. 2002.



**Fuente:** Elaboración propia en base a CNA 2002.

Los cuadros 2 y 3 nos introducen a otras aristas de esta situación. Ambos muestran, para distintos momentos censales, la tierra alquilada, definida como la suma de la superficie operada mediante arrendamientos, contratos accidentales y aparcería.

Se incorporan algunas puntualizaciones: se separa el área agrícola entre la propia de agricultura maicero/sojera (más propias de noroeste bonaerense, sur santafesino y sudeste cordobés) y la triguera (departamentos del sudeste de la provincia de Buenos Aires). Por otra parte, los cambios productivos que tuvieron lugar entre ambos censos aparecen al considerarse la superficie de departamentos que habían sido previamente calificados como ganaderos (de invernada fundamentalmente, y algunos de cría).

Se puede observar en primer lugar la situación en 1988 (cuadro 2). El contrato accidental representaba como se ha mencionado sólo el 6% de la superficie de la región. Sin embargo, se puede apreciar como la distribución de esta superficie era marcadamente dispar. En las áreas agrícolas el coeficiente “contrato accidental/superficie del área productiva”

(columna 6) está bien por encima del promedio, casi duplicándolo en las zonas trigueras, y más que triplicándolo en las núcleo maicero-sojeras.

En las mismas a su vez tiene un mayor peso el alquiler en todas sus formas. En las zonas ganaderas (cría más invernada, algo más fuerte en esta última) la superficie alquilada promedia el 17,2% del total de la superficie, mientras que en las más aptas para la agricultura este coeficiente (columna 8) trepa al 32%, con énfasis en la que se verá son las tierras más valiosas.

<b>Cuadro 2.</b> Superficie operada en distintas formas de alquiler (has) según área productiva. Región pampeana 1988.								
Área productiva	Superficie Total	Contrato Accidental	Arrendamiento	Aparcería	Accidental/Total	Alquilada	Alquilada/Total	Accidental/Alquilada
Agrícola Soja	7.268.027	1.133.386	808.555	451.978	16%	2.393.919	33%	47%
Agrícola Trigo	2.113.987	197.062	372.756	45.188	9%	615.006	29%	32%
Cría	28.782.849	1.118.449	3.236.582	181.652	4%	4.536.683	16%	25%
Invernada	16.738.458	739.243	2.375.073	197.011	4%	3.311.327	20%	22%
Total	54.903.321	3.188.140	6.792.966	875.829	5,8%	10.856.935	20%	29%
<b>Fuente:</b> Elaboración propia sobre datos del CNA 1988								

Hacia dentro de los alquileres, se encuentra una potenciación de esta tendencia: así como en las zonas de agricultura –y hacia dentro de ella, en las núcleo de maíz y soja- la presencia del alquiler tiene un protagonismo notoriamente mayor; el contrato accidental en esas zonas tiene dentro del total de tierra alquilada un peso mucho más intenso. Casi la mitad de la tierra alquilada era cedida mediante contratos accidentales en la zona núcleo en 1988, cuando el promedio general de este coeficiente para la región (columna 9) era del 29%.

Cuando se examinan los datos de 2002 se encuentran continuidades y cambios, como se aprecia en el cuadro 3.

**Cuadro 3.** Superficie operada en distintas formas de alquiler, en has., según área productiva pampeana. 2002.

Área productiva	Superficie Total	Contrato Accidental	Arrendamiento	Aparcería	Accidental/ Total	Alquilada	Alquilada/ Total	Accidental/ Alquilada
Agrícola Soja	7.053.548	1.161.308	1.491.789	247.959	16%	2.901.056	41%	40%
Agrícola Trigo	2.078.553	186.270	608.450	62.379	9%	857.099	41%	22%
Cría	26.648.105	600.613	4.749.996	195.828	2%	5.546.437	21%	11%
Invernada	9.991.374	452.116	2.025.873	100.062	5%	2.578.051	26%	18%
Invernada a Agri	5.539.083	408.587	1.425.957	55.687	7%	1.890.231	34%	22%
Cría a Agri	1.251.798	74.500	335.710	53.653	6%	463.863	37%	16%
Total	52.562.461	2.883.394	10.637.775	715.568	5,5%	14.236.737	27%	20%

**Fuente:** Elaboración propia sobre datos del CNA 2002

Se observa cómo se mantiene la estructura de las participaciones relativas. Los contratos accidentales tienen participación (medidos en relación al total de la superficie de cada área productiva) más destacada en las zonas agrícolas, nuevamente con mayor énfasis en aquellas zonas núcleo de cultivo de maíz y soja, en las que este coeficiente nuevamente más que triplica al promedio regional (16 a 5%). Nuevamente, en las áreas trigueras la relación se ubica muy por encima del promedio si bien por debajo de lo ocurrido en la otra subzona agrícola.

Como en 1988, se mantiene la preponderancia relativa de la tierra alquilada en las zonas agrícolas (en ambas subzonas –trigo y soja–) el peso de la tierra cedida llega al 41% de la superficie, y dentro de este total de alquileres, el contrato accidental tiene un mayor peso que en el promedio de las provincias pampeanas.

En menor medida, esto es válido para la superficie agriculturizada, la propia de aquellos departamentos que cambian de categoría productiva al respetar la metodología de trabajo. Estos departamentos agriculturizados, si bien sin llegar a los niveles de los de antiguo uso agrícola, se

ubican por encima de las zonas de cría e invernada –respectivamente- en todos los indicadores propuestos. El peso del contrato accidental en la superficie, el peso del alquiler en relación con la superficie, y la participación del contrato accidental en el total de terreno alquilado.

Por otra parte, se aprecian en la comparación algunas contracciones relativas. En primer lugar, en cuanto a la preferencia de los contratos accidentales en general. Sobre el total de superficie de las provincias bajo análisis, la participación de este tipo de arreglos cae ligeramente, del 5,8% al 5,5%. Esta baja, sin embargo, sólo se verifica en las áreas ganaderas de cría –que se mantienen en esta categoría entre ambos censos-, en las que se reducen del 3,9 al 2,3%: en las de agricultura maicero-sojera, sube casi en un punto porcentual, al pasar el coeficiente del 15,6% al 16,5% (en el área triguera –mucho más pequeña, por cierto- se reduce levemente del 9,3 al 9,0% y en las de invernada también registra un cambio marginal incrementándose del 4,4 al 4,5%).

En segundo lugar, en ninguna zona alcanzan el paso creciente del total de tierra alquilada, que es comandado por el arrendamiento. Esto se traduce en una disminución de la participación de la tierra operada mediante el contrato accidental en comparación con el total bajo alquiler. Esto opera con distinta intensidad, y es especialmente fuerte en el caso de la zona triguera, en la que la superficie cedida en alquiler igualó como proporción sobre el total a la de la zona sojero maicera, situándose ambas en un 41% (previamente, los coeficientes respectivos eran del 33 y el 29%).

Pese a estos cambios relativos, lo que se puede extraer de este punto es que estructuralmente se han mantenido las variables, indicando que lo reducido de la superficie que los censos registran como operada mediante contratos accidentales en realidad oculta la complejidad de una muy dispar distribución según áreas productivas, teniendo especial peso en los departamentos aptos para funciones productivas de agricultura, sojero maiceras en particular. En el siguiente punto se procederá a realizar una profundización de este diagnóstico con una propuesta de valuación de la tierra de que estamos tratando.

## **Una valuación de la tierra alquilada**

El objetivo de este apartado es valorizar los cuadros presentados en el precedente. Para ello se utilizará la siguiente metodología: considera-

mos para cada departamento el precio de la tierra promedio (en dólares la hectárea) que estima la Compañía Argentina de Tierras en el año 2003<sup>16</sup>.

Para el año 1988 no tenemos información tan desagregada, departamental. De lo que se dispuso es de indicadores sobre la evolución de las cotizaciones promedio de distintos tipos de suelos en la región pampeana (zonas maicera, triguera, de invernada y de cría), también elaborados por la Compañía Argentina de Tierras. Estas series se extienden hasta 2003, punto en el tiempo considerado para valuar la tierra a fin del período que se analiza, por lo que se utilizan al establecer el cambio porcentual acontecido desde el punto inicial, para corregir la cotización del suelo de cada departamento según su clasificación productiva en 1988.

Establecida la valuación del suelo de cada departamento, se distribuye su masa total (la superficie censada por el precio de la tierra hacia el momento de cada relevamiento) de forma proporcional a la participación dentro de aquel de cada régimen de tenencia.

Los cuadros 4 y 5 exponen los resultados para los años 1988 y 2002.

<b>Cuadro 4.</b> Valuación de la superficie operada en distintas formas de alquiler, en millones de U\$, según área productiva pampeana.1988.							
Área productiva	Valor total	Contrato Accidental	Arrendamiento	Aparcería	Tierra alquilada	Accidental/ Total	Accidental/ Alquilada
Agrícola Soja	6.014	1.011	609	374	1.994	17%	51%
Agrícola Trigo	760	68	126	17	211	9%	32%
Cría	6.219	295	795	45	1.135	5%	26%
Invernada	6.460	325	917	84	1.326	5%	25%
Total	19.453	1.699	2.448	520	4.666	8,7%	36%

**Fuente:** Elaboración propia sobre datos del CNA 1988, Compañía argentina de tierras y Márgenes Agropecuarios.

Se aprecia cómo se incrementan todas las categorías, dando cuenta de que el suelo sobre el que se pactan contratos accidentales es especialmente valioso. Los resultados generales son así los mismos que en el punto anterior, pero algo incrementados. Mientras que el contrato accidental sólo explicaba el 5,8% de la superficie pampeana, constituye el 8,7% la

valuación económica de la tierra. Mientras que expresaba en 1988 el 29% de las hectáreas alquiladas, se observa que tras la valorización el coeficiente se ubica en torno al 36%. Incluso en las zonas de cría se eleva el coeficiente de participación del contrato accidental sobre el total, dando la pauta de que este –en la pequeña escala en que estaba operando– lo hacía puntualmente en las mejores zonas de los departamentos que las componen.

A su vez, dentro de las zonas más cotizadas, en las que la tierra alquilada tiene una fuerte participación, el contrato accidental sobresale. Es particularmente ilustrativo el caso de la propia agricultura de la zona núcleo. En ella, si bien habíamos comprobado el 47% de la superficie alquilada medida en hectáreas se contrataba por breve plazo, se observa cómo este tipo de contrataciones operan sobre departamentos de suelo especialmente valiosos, que llevan a ponderar en un 51% el peso de esta forma de tenencia dentro de los alquileres.

El cuadro 5 ilustra sobre la situación en el arranque del siglo XXI.

<b>Cuadro 5.</b> Valuación de la superficie operada en distintas formas de alquiler, en millones de U\$, según área productiva pampeana. 2002.							
Área productiva	Valor total	Contrato Accidental	Arrendamiento	Aparcería	Tierra alquilada	Accidental/ Total	Accidental/ Alquilada
Agrícola Soja	17.526	3.221	3.437	594	7.252	18,4%	44,4%
Agrícola Trigo	2.518	220	717	72	1.009	8,7%	21,8%
Cría	15.860	528	3.163	137	3.827	3,3%	13,8%
Invernada	11.596	544	2.319	124	2.987	4,7%	18,2%
Invernada a Agri	8.330	648	2.170	88	2.906	7,8%	22,3%
Cría a Agri	1.301	98	333	56	486	7,5%	20,1%
Total	57.131	5.259	12.139	1.070	18.468	9,2%	28,5%
<b>Fuente:</b> Elaboración propia sobre datos del CNA 2002, Compañía argentina de tierras y Márgenes Agropecuarios.							

Nuevamente, al establecerse la comparación con el cuadro 4 -que se sintetiza en el cuadro 6)- se observa un aumento en la participación del contrato accidental en todas las categorías (con la única excepción de los departamentos agrícolas trigueros, que de todos modos sólo participan con el 4% de la valuación de la tierra cedida con contratos accidentales), tanto en relación al precio de la superficie total como a la parte alquilada.

<b>Cuadro 6.</b> Variación del peso del contrato accidental en la región pampeana, según área productiva. 1988/2002.						
1988						
Área productiva	Accidental / Total			Accidental / Alquilada		
	has.	\$	Relación \$/ha	has.	\$	Relación \$/ha
Agrícola Soja	15,6%	16,8%	+7,8%	47,3%	50,7%	+7,1%
Agrícola Trigo	9,3%	9,0%	-3,4%	32,0%	32,4%	+1,0%
Cría	3,9%	4,7%	+21,9%	24,7%	26,0%	+5,3%
Invernada	4,4%	5,0%	+13,9%	22,3%	24,5%	+9,8%
Total	5,8%	8,7%	+50,4%	29,4%	36,4%	+24,0%
2002						
Área productiva	Accidental / Total			Accidental / Alquilada		
	has.	\$	Relación \$/ha	has.	\$	Relación \$/ha
Agrícola Soja	16,5%	18,4%	+11,6%	40%	44,4%	+11,0%
Agrícola Trigo	9,0%	8,7%	-2,4%	22%	21,8%	+0,4%
Cría	2,3%	3,3%	+47,8%	11%	13,8%	+27,4%
Invernada	4,5%	4,7%	+3,7%	18%	18,2%	+3,9%
Invernada a Agri	7%	7,8%	+5,4%	22%	22,3%	+3,2%
Cría a Agri	6%	7,5%	+26,0%	16%	20,1%	+25,0%
Total	5,5%	9,2%	+67,8%	20%	28,5%	+40,6%

**Fuente:** Elaboración propia sobre datos del CNA 1988 y 2002, Compañía argentina de tierras y Márgenes Agropecuarios.

Lo más destacado de la comparación es constatar cómo, si bien el contrato accidental aparece decreciendo en el número total de hectáreas sobre las que se pacta y como proporción de éstas sobre el total, ocurre que se incrementa en cuanto a la proporción de la valuación de la tierra sobre la que se asienta, que pasa del 8,7% al 9,2%.

La conclusión general que podemos extraer de estas dos secciones es entonces que la muy disminuida presentación que hacen los datos agregados de la figura del contrato accidental esconde numerosas complejidades. La más importante de ellas es el peso que tienen en las zonas específicamente agrícolas –que dadas las rentabilidades comparadas de los últimos 30 años son las más valiosas–, donde en 2002 rondaban una participación estimable en el 45% de la valuación de los inmuebles alquilados, y se acercaba al 20% de la que totalizaban los departamentos involucrados. Esto hace que se duplique la significatividad de la figura en el total.

## **Dos aspectos metodológicos que inciden en las conclusiones**

La importancia de los contratos accidentales resulta subestimada en los apartados anteriores por dos motivos que surgen de la metodología de trabajo propuesta: por un lado, la inclusión, al tomar provincias enteras, de zonas geográficas que no forman estrictamente parte de la región pampeana; por otro, la imposibilidad de valorar puntualmente hacia dentro de cada departamento la tierra que se explota por régimen de tenencia, habida cuenta que si bien estas unidades políticas son lo suficientemente pequeñas para presentar cierta homogeneidad productiva, puede haber en ellas variaciones o excepcionalidades.

Sobre lo primero, es notable que la celebración de estos contratos es un fenómeno esencialmente *pampeano*. Si como muestra tomamos datos del CNA 2002, encontramos que la superficie de las EAPs de Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba y Entre Ríos constituye el 31% del total a nivel nacional. Siendo que esas provincias pasan a explicar el 78% al considerar solamente la tierra cedida mediante contratos accidentales (que a nivel nacional sumó 3.737.000 has.). Ahora bien, como se ha señalado varias veces, al considerar la suma de las provincias se adicionan departamentos que según su aptitud productiva se corresponden con otras regiones. Algunos estudios (Gómez *et al*, 1991: 79) proponen la exclusión de zonas de las provincias mencionadas de la clasificación de “pampeanas”: el noroeste de Córdoba, los departamentos ubicados al norte de la fron-

---

tera superior del partido de Castellanos (y continuando hacia el este, los departamentos de la provincia de Entre Ríos por encima del de Paraná), y el extremo sur de Buenos Aires.

Los departamentos en cuestión totalizan en conjunto casi 14 millones de hectáreas, de las cuales el 85% es catalogado por la metodología como de cría. En estos el contrato accidental tiene una incidencia especialmente baja: su ratio accidental/superficie total (1,2%) es la mitad del que exhibe el total de departamentos *criadores* en 2002. Al excluirlos, la superficie pampeana total descendería en un 26,3%, mientras que la superficie cedida en contratos accidentales haría lo propio sólo en un 5,8%.

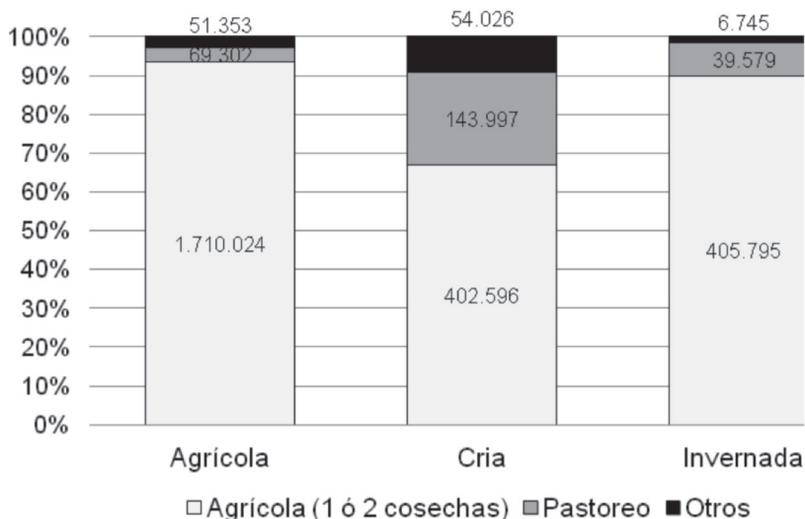
Si recalculamos la incidencia del contrato accidental atendiendo a esta situación, se encuentra un redondeo hacia arriba que lleva al 7% la superficie que ocupa, y al 10% el valor económico de ese suelo.

Como segundo factor, un análisis de microdatos permitiría dimensionar en su correcta profundidad. Este trabajo se ha desarrollado para el partido de Azul por Graciela Bilello (2007). La autora distingue entre dos subzonas dentro del departamento, una "agrícola" y otra "ganadera". Esta clasificación se aprecia en que de las 184.000 has. cultivadas en el partido, 174.000 se hallaban en la subzona agrícola. No obstante ello, el departamento como un todo es considerado como criador al tenerse en cuenta la metodología de este estudio. Si dividiésemos el partido de acuerdo a lo planteado por Bilello, se puede constatar que en el área agrícola el contrato accidental ocupa una superficie más de diez veces superior a la que explica en la subzona ganadera (el 14,6% contra el 1,4%, comprendiendo ambas subzonas 360.000 y 320.000 has. respectivamente).

Vale decir, que aquí tenemos una potenciación adicional a la importancia económica del contrato accidental. Así como tiene un peso mayor en los departamentos agrícolas respecto de los demás, y, dentro de ellos, en los departamentos más valiosos, se encuentra evidencia de que incluso hacia dentro de los departamentos menos valuados, el contrato accidental se pacta sobre las tierras más aptas. En esto coinciden tanto el trabajo de Bilello referido como el hecho de que en los partidos no pampeanos incluidos en el análisis –los más exteriores de la región y sostenedores casi exclusivamente de funciones productivas de cría intensiva por sus condiciones climáticas– la presencia de este régimen de tenencia es despreciable.

Evidencia incontestable es la que se aporta en el gráfico 4: los contratos accidentales, si bien se pactaron en 2002 como se ha dicho en un 63% sobre departamentos agrícolas, en realidad en un 87% se han dedicado a la agricultura.

**Gráfico 4. Superficie en contrato accidental (has.), según uso del suelo y zona productiva. Región pampeana. 2002.**



Fuente: elaboración propia en base a CNA 2002.

En las zonas agrícolas, el 93% de la superficie cedida en contrato accidental se destinaba a agricultura, pero es asimismo extremadamente elevada esta relación para los departamentos de invernada, donde el 90% de la superficie operada mediante este arreglo se destina a la siembra de cereales u oleaginosas, y es ciertamente mayoritaria la porción en este mismo sentido en la zona de cría, el 67%, única zona donde el contrato accidental tiene cierta utilidad para el pastoreo (el 24%).

Los agentes que pactan el contrato accidental. Su importancia en el proceso de concentración económica

Ahora bien, ¿quiénes son los agentes económicos que utilizan los contratos accidentales? Podemos estudiarlos, tanto para 1988 y 2002, atendiendo a dos aspectos que es relevante tener presente. En primer lugar, y fundamental, la escala de extensión de las EAPs. En segundo lugar, el hecho de que una empresa tome tierras en carácter exclusivo por este sistema, o lo complementa con otros regímenes de tenencia, en particular la propiedad de la tierra.

El cuadro 7 expone el comportamiento intercensal de este tipo de régimen de tenencia del suelo, consignando las EAPs que recurren al mismo tanto de forma exclusiva como en combinación con tierra propia.

<b>Cuadro 7.</b> Cantidad y superficie de las EAPs que utilizan el Contrato Accidental (CA). Región pampeana. 1988/2002									
Escala de extensión		1988			2002			Variación	
		EAPs con la totalidad de su tierra en CA	EAPs con propiedad y CA	Total que utilizan CA	EAPs con la totalidad de su tierra en CA	EAPs con propiedad y CA	Total que utilizan CA	Bruto	%
Total	EAP	5.288	11.501	16.789	2.835	5.745	8.580	-8.209	-49%
	ha	1.021.161	4.005.972	5.027.133	869.846	2.879.364	3.749.210	-1.277.923	-25%
Hasta 100	EAP	2.750	3.034	5.784	1.271	1.295	2.566	-3.218	-56%
	ha	130.645	173.074	303.719	61.392	75.819	137.211	-166.508	-55%
100,1 - 200	EAP	1.161	2.916	4.077	573	1.274	1.847	-2.230	-55%
	ha	171.080	430.092	601.172	82.803	187.488	270.291	-330.881	-55%
200,1 - 500	EAP	972	3.592	4.564	616	1.739	2.355	-2.209	-48%
	ha	305.152	1.142.910	1.448.062	197.801	564.041	761.842	-686.221	-47%
500,1 - 1.000	EAP	292	1.264	1.556	211	806	1.017	-539	-35%
	ha	199.491	870.784	1.070.275	150.391	559.855	710.246	-360.029	-34%
1.000,1 - 2.500	EAP	98	560	658	127	498	625	-33	-5%
	ha	139.895	807.369	947.264	183.230	749.959	933.188	-14.076	-1%
Más de 2.500	EAP	15	135	150	37	133	170	20	13%
	ha	69.861	580.133	649.994	192.353	747.110	939.463	289.469	45%

**Fuente:** Elaboración propia en base a CNAs 1988 y 2002.

El cuadro muestra la utilidad que ha prestado en el período considerado la herramienta contractual al proceso de concentración. Lo primero que sobresale es la reducción, ciertamente significativa, de la superficie que trabajan las EAPs que recurren a ella: un 25%, 1,2 millones de has. Si combinamos esto con la radical desaparición de unidades productivas de este tipo (49%, muy superior a la media pampeana), encontramos el motivo de que el tamaño medio de cada una se haya incrementado un 46%, con especial énfasis en lo acontecido con aquellas que manejan la

tierra de forma exclusiva con contrato accidental, cuyo tamaño promedio avanza un 59%.

Lo que ocurre es que la evolución ha sido marcadamente despareja dependiendo del tipo de EAP considerada, si atendemos a su tamaño. Con los datos propuestos aquí podemos agrupar tres categorías. En primer lugar, todas las EAPs de hasta 1.000 hectáreas, tanto “accidentales puras” como con contrato accidental en combinación con tierra en propiedad. Estas disminuyen sustancialmente en cantidad y en participación de la superficie conjunta: un 35% para aquellas de entre 500 y 1.000 has., y de un 47 a 56% las de menor tamaño. Las tasas de mortalidad de unidades y de reducción de superficie en este grupo guardan entre sí una relación casi de igualdad, por lo que los cambios en el tamaño promedio de los predios son mínimos.

El grupo de las EAPs de entre 1.000 y 2.500 has. también decrece, pero de forma módica (sólo pierde el 1% de la superficie) y diferenciada: mientras se reducen las unidades de régimen de tenencia combinado, aumentan un 30% las explotaciones de contrato accidental puro y la superficie de estas.

La relativa estabilidad en la superficie de este grupo, en un contexto de caída de la misma para el total, hace que al sumarse el último estrato (más de 2.500 has.) se determine que el peso de las unidades de los dos escalones superiores en el conjunto de la tierra de EAPs que recurren a contrato accidental haya pasado del 32% en 1988 al 50% en 2002. Lo determinante ha sido la evolución de las EAPs de mayor tamaño, que crecen –contrastando con todas las demás– tanto en número como en superficie: ocupan un 45% más de tierra al sumar 290.000 has., lo que las hace aumentar de tamaño promedio, de 4.333 a 5.526 has. El desarrollo es más acelerado en el componente de contrato accidental puros, si bien el papel fundamental lo juegan las que combinan con tierra propia.

Tenemos entonces que, pese a su retroceso en términos absolutos, el contrato accidental, en cierta forma, ha crecido *como herramienta de organización del negocio agrícola para las unidades de mayor tamaño.*

Este análisis polemiza con la aseveración de Barsky (2009), quien tomando posición en contra del proyecto de reforma a la ley de arrendamientos rurales al que se ha hecho referencia, presentó las cláusulas sobre prohibición de los contratos accidentales como adversas al pequeño productor:

*“Otro tema relevante es la prohibición de los contratos accidentales y la fijación de la duración de los contratos en 5 años como mínimo. Notablemente, estas son medidas que benefician a los arrendatarios*

---

*de gran tamaño, dado que la existencia de contratos accidentales afecta fuertemente su negociación en relación con el precio de los arrendamientos y, al mismo tiempo, eliminan mecanismos esenciales utilizados por los productores de tamaño pequeño y mediano, cuyos horizontes de inversión son siempre mucho más acotados.”(Barsky, 2009)*

Lo que encontramos es que si bien en 2002 aún se registran, por ejemplo, 6.800 EAPs de menos de 500 ha. que recurren al contrato accidental, lo cierto es que la tendencia opera claramente en contra de este grupo, que perdió la mitad de los integrantes con que contaba en 1988 y de la tierra que ocupaban (mortalidad muy superior a la media de los productores de esa escala de la región).

## **Extensión del contrato accidental en Chaco**

Ciertos cambios acelerados que están sucediéndose en las regiones extrapampeanas del noreste y noroeste del país, donde se expanden los planteos agrícolas y ganaderos de la región pampeana, así como la participación de sus agentes productivos más dinámicos, despiertan el interrogante sobre lo sucedido con la evolución de los alquileres en aquellas zonas. La provincia de Chaco es particularmente interesante a este respecto por haber sido una de las mayores protagonistas de la extensión de la agricultura en los últimos 20 años, por fuera de las provincias pampeanas. Esta expansión ha estado encabezada por el espectacular crecimiento de la superficie implantada con soja, mientras que otros cultivos como el algodón han retrocedido en importancia. Otro de los cambios significativos a señalar se vinculan con el incremento de la producción ganadera bovina, que al igual que otras provincias extrapampeanas en el noroeste como Santiago del Estero o Salta, ha contrarrestado en parte la caída de existencias que ha venido mostrando la región pampeana en los últimos años. A este proceso de extensión de la superficie agrícola y ganadera a regiones de menor rendimiento como el NEA y el NOA, acompañado inevitablemente de fenómenos estructurales tecnológico-productivos y sociales, se lo conoce como *proceso de expansión de la frontera agropecuaria*. En este sentido, cobra relevancia el estudio de las estrategias de acumulación del capital en el marco de estos procesos, siendo importante verificar los hilos de continuidad que presentan en relación con la región agraria tradicional pampeana. Habida cuenta del papel creciente los con-

tratos a corto plazo en las regiones agrícolas, nos proponemos observar su dinámica en la provincia de Chaco como caso testigo.

En primer lugar, nos interesa cuantificar a grandes rasgos cuáles han sido los cambios en la utilización del suelo en la provincia. Acudiendo nuevamente a los Censos Agropecuarios de 1988 y 2002 puede observarse que la superficie destinada a agricultura se ha incrementado tanto en términos relativos como absolutos. Esto es, la explotaciones agropecuarias ahora dedican en total un 16% de su superficie a agricultura, mientras que antes lo hacían en un 13% -debe tenerse en cuenta que también ha crecido la propia superficie de las EAP-, lo cual implica en términos absolutos un aumento de 282.340 ha (41%) explicado en lo fundamental por la expansión de la superficie cultivada con soja.<sup>17</sup> Los cereales para grano –principalmente el trigo- también han acompañado la tendencia casi duplicando su superficie de primera ocupación, al tiempo que el algodón sufrió una caída importante de 35% -una reducción de 100 mil hectáreas-.

Sin embargo, estos datos son más acentuados si se contempla lo sucedido con el total de las tierras implantadas –primer y segunda ocupación- y se extiende la serie hasta la actualidad, observando asimismo su evolución y no los datos punta a punta. Para ello es necesario utilizar las estimaciones estadísticas que provee el Ministerio de Agricultura. Allí se demuestra que el año de quiebre a partir del cual comenzó a expandirse aceleradamente la superficie agrícola en la provincia –liderada por la expansión sojera- fue el año 1993.<sup>18</sup> Considerando el punto más bajo de la serie (1986/87) y el punto más alto (2006/07) la superficie en cuestión se multiplica 3,64 veces.

## Régimen de tenencia de la tierra

En otro trabajo (Ortega, 2011) hemos analizado los aspectos principales de los cambios en el régimen de la tierra, considerando una clasificación de los departamentos de la provincia en dos grandes grupos (en función de las zonas RIAN-INTA y la superficie con soja): los departamen-

17 Sólo consideramos para ello la superficie en primera ocupación. Cabe mencionar la importancia que igualmente ha tenido la implantación de soja de segunda.

18 El incremento en el área sembrada total entre el promedio de 4 años previos al quiebre de la tendencia (1990-1994) y los últimos 4 años (2005-2009) es de 796.619 has., mientras que el de la soja es de 603.120 has., el girasol 209.815 has., el maíz 69.000 has., el sorgo 48.650 has., el trigo 32.748 has., y por último el algodón retrocede 158.593 has. (Ortega, 2010)

tos “sojeros” y el resto de los departamentos. Allí se concluía, entre otras cosas, que en la zona que hemos denominado “sojera” hay una mayor presencia de las formas combinadas de tenencia con propiedad y arrendamiento/aparcería o contrato accidental, mientras que en la región “no sojera” se destaca un aumento de la utilización de la tierra con carácter precario (ocupación con permiso o de hecho). Para el conjunto de la provincia, la participación de cada régimen de tenencia en la superficie es que se expone en el cuadro 8.

<b>Cuadro 8.</b> Distribución de la tierra censada en Chaco, en has., en cantidad y como proporción del total. 1988/2002.								
Año	Total	Propiedad	Arrendamiento	Aparcería	Contrato accidental	Ocupación permiso	Ocupación hecho	Otros
	has							
1988	5,324,518.1	4,500,981.5	362,446.5	32,723.9	187,571.0	198,803.4	24,621.5	17,370.3
2002	5,899,731.8	4,739,849.7	388,228.8	20,334.5	338,485.5	353,255.8	29,580.5	15,203.0
variación 2002 / 1988	575,213.7	238,868.2	25,782.3	-12,389.4	150,914.5	154,452.4	4,959.0	-2,167.3
	porcentaje							
1988	100%	84.53%	6.81%	0.61%	3.52%	3.73%	0.46%	0.33%
2002	100%	80.34%	6.58%	0.34%	5.74%	5.99%	0.50%	0.26%
variación 2002 / 1988	0.0	-4.19%	-0.23%	-0.27%	2.21%	2.25%	0.04%	-0.07%
<b>Fuente:</b> Elaboración propia en base a censos agropecuarios 1988 y 2002.								

Como puede observarse, el incremento del 10,8% de la superficie censada se verifica en la mayoría de las categorías, con excepción de la aparcería que por su escaso peso relativo carece de incidencia. No obstante, los regímenes de tenencia que presentan mayor variabilidad fueron el contrato accidental y las formas de ocupación, aunque haya sido la forma propietaria la de mayor incremento absoluto de superficie. El arrendamiento, por otra parte, no presenta cambios significativos, en especial si se lo unifica para su análisis con el régimen de aparcería.

Las casi 151 mil hectáreas incorporadas bajo la forma de alquiler de contrato accidental representan un mayor peso relativo en la estructura de tenencia general, pasando de 3.5% en 1988 a 5.7% en 2002 –que a propósito, es un valor similar al que predomina en la región pampeana-. Aquí también es necesario resaltar la característica que emerge de este tipo de alquiler en la provincia chaqueña donde tiene fuerte vigencia el peso de la gran propiedad,<sup>19</sup> pues en su mayor parte el incremento de superficie bajo este tipo de contrato se realizó bajo la combinación de tierras en propiedad (74%), mientras que la tenencia pura del contrato accidental sólo explica un 26% del incremento.

A continuación abordaremos la vinculación entre la extensión del contrato accidental y el proceso de agriculturización.

## **Tipos de suelo arrendados**

Al igual que con el análisis del contrato accidental en la región pampeana, es importante reconocer las diferentes valuaciones de los suelos de la provincia de Chaco, y en consecuencia, la necesidad de desagregar la información sobre el tipo de suelo que es arrendado. La metodología que se utilizará para clasificar las zonas de producción específicas será similar, aunque con la diferencia de que por tratarse de una zona menos apta para las labores agrícolas, el porcentaje de superficie mínima para considerar la pertenencia o no de un departamento a una zona agrícola será del 35% y no 40%. Por otra parte, los propios datos indican que los departamentos no agrícolas, que serán clasificados como ganaderos, no son en ningún caso ni tamberos ni departamentos de invernada, puesto que lo que predomina en la región es la especialización de cría. Cabe aclarar, igualmente, que el proceso productivo bovino en estos departamentos es su mayor proporción un proceso de ganadería no especializada –44% del rodeo en promedio de las zonas no agrícolas, frente al 39% de especialización en cría-. Por último, es importante también señalar que se trata de una provincia que hacia el año 2002 mantenía el 43% de las superficies de las explotaciones con bosques o montes espontáneos, siendo que para el presente estudio no se contemplará la actividad forestal como parte de la clasificación, aunque no puede dejar de mencionarse que es coincidente que los departamentos que presentan un mayor índice de

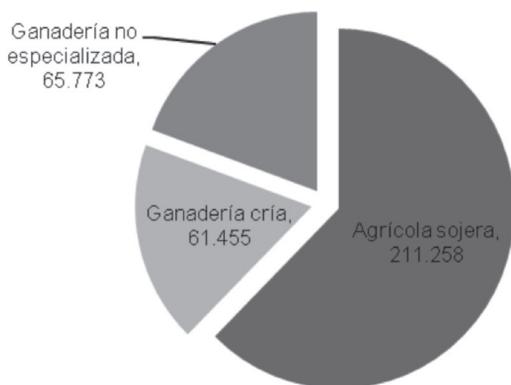
---

19 Aunque la explicación del fenómeno también debe contemplar entre las causas las propias características de la expansión agrícola en la región y las modalidades de expansión y estrategias del capital.

ganadería no especializada son en general los que mayor proporción de superficie tienen cubierta con bosques o montes naturales.

Según el censo 1988, y nuestro criterio de clasificación, no había ninguna zona que pudiera catalogarse como agrícola, aunque aquellos departamentos que tienen por lo menos 20% de superficie en agricultura se podrían catalogar como *algodoneros*. Para el año 2002 se distinguen 8 departamentos con predominancia agrícola, con la particularidad que ahora el cultivo más extendido es la soja. La aplicación de la metodología sobre el contrato accidental para el año 2002 se expone en el gráfico 5.

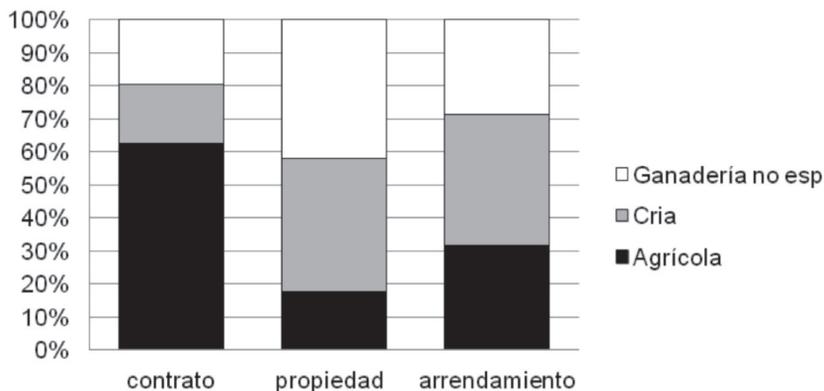
**Gráfico 5.** Tierra en contrato accidental (has) según área productiva chaqueña, 2002.



**Fuente:** Elaboración propia en base a CNA 2002

En el gráfico precedente se observa cómo nuevamente los contratos accidentales se realizan en mayor medida sobre tierras clasificadas como agrícolas, siendo que allí entre ambos censos la participación de este contrato escaló 2,4 puntos porcentuales. En total, los departamentos ganaderos suman un 37,5% de la superficie bajo esta modalidad de alquiler.

**Gráfico 6. Superficie Chaco según área productiva y régimen de tenencia. 2002.**



Fuente: Elaboración propia en base a CNA 2002

Como puede deducirse de los datos precedentes, el 5,7% de la superficie bajo contrato accidental presenta disparidades en su distribución geográfica. Mientras en la región agrícola este coeficiente está por encima del general, arribando al 10,3% del área, en la región ganadera sólo alcanza el 2,7% (tanto en cría como en la zona no especializada).

A continuación se intentará determinar el peso del contrato accidental y las demás formas de alquiler dentro de cada región productiva, y al interior del grupo de las modalidades de alquiler tanto para el año censal 1988 como su comparación a posteriori. Aún asumiendo que hacia 1988 la provincia se orientaba hacia una especialización ganadera, y dentro de esta, a la cría, los departamentos del oeste con cierta importancia agrícola algodonera (al menos dedican el 25% de su superficie a dicho cultivo) serán tratados de forma diferencial (principalmente porque son aquellos que se van a transformar en sojeros en el período posterior), al igual que los departamentos cuya ganadería se caracterice por no especializarse en algún momento particular del ciclo ganadero (aunque esto implica por lo general una dedicación preponderante de la cría).

<b>Cuadro 9.</b> Superficie operada en distintas formas de alquiler en Chaco, en has., según área productiva. 1988/2002.								
1988								
Area productiva	Superficie total	Contrato accidental	Arrendamiento	Aparcería	Accidental/total	Alquilada	Alquilada/total	Accidental/alquilada
Ganadera Cría	2,573,199	44,717	240,177	3,084	1.7%	287,979	11.2%	15.5%
Ganadería No esp	1,611,184	28,895	82,502	2,491	1.8%	113,888	7.1%	25.4%
Agrícola algodonera	852,033	113,958	35,262	19,613	13.4%	168,834	19.8%	67.5%
TOTAL	5,324,518	187,571	362,446.5	32,723	3.5%	582,741	10.9%	32.2%
2002								
Area productiva	Superficie total	Contrato accidental	Arrendamiento	Aparcería	Accidental/total	Alquilada	Alquilada/total	Accidental/alquilada
Ganadería cría	2,236,301	61,454	153,713	7,897.5	2.7%	223,065	10.0%	27.5%
Ganadería No esp	2,449,906	65,773	111,312	8,618.0	2.7%	185,703	7.6%	35.4%
Agrícola sojera	1,213,524	211,258	123,202	2,923.0	17.4%	337,383	27.8%	62.6%
TOTAL	5,899,731	338,485	388,228	20,334	5.7%	747,048	12.7%	45.3%
<b>Fuente:</b> Elaboración propia en base a Censos Nacionales Agropecuarios 1988 y 2002.								

Puede apreciarse que se ha incrementado ligeramente el peso de las tierras alquiladas en el total de las explotaciones, pasando del 11% al 12,7%. Dentro de este grupo, lo notable ha sido el fortalecimiento del contrato accidental como modalidad de alquiler, alcanzando casi la mitad de dicha superficie luego de un crecimiento del 80%, expansión que también ha favorecido el ya mencionado incremento de su participación como modalidad de tenencia de 3.5% a 5.7% dentro del total. Al observar

lo ocurrido en cada una de las zonas productivas, es notable que sólo en la región agrícola los alquileres ven incrementar su peso relativo en términos de superficie ocupada, mientras que en las zonas ganaderas el coeficiente promedio cae de 9.6% a 8.7%. Este hecho y la mayor presencia –aunque en poca magnitud absoluta– del contrato accidental en estas zonas ocasionaron un fuerte incremento de dicha modalidad en relación con el resto de los alquileres (subiendo 10 puntos porcentuales en la zona de cría y 12 puntos en la ganadera no especializada). Al mismo tiempo, en la zona agrícola a pesar de que en términos absolutos el contrato accidental se expandió en gran magnitud, este coeficiente contrato accidental/alquiladas cayó 5 puntos. La razón de esto ha sido que también los arrendamientos se han visto extendidos notablemente en esta zona, explicando una parte importante de la duplicación de la superficie alquilada agrícola.

## **Aplicación del método de valuación**

Considerando ahora las diferencias en la valuación de las tierras sobre las cuales se asientan los nuevos alquileres, los coeficientes anteriores se ven potenciados en cuanto a importancia relativa. Por ejemplo, la zona agrícola ocupa solamente un 20% de la superficie censada en 2002, y sin embargo, representa el 50% de la valuación de las tierras de la provincia. De igual modo, los terrenos en alquiler de dicha zona significan un 45% de la superficie en alquiler provincial, pero al tener en cuenta su valuación representan un 71% del total. Así, debido a la mayor presencia del contrato accidental en estas tierras más valiosas, el peso de dicha forma de contratación dentro del total de los alquileres medidos en términos monetarios es 11 puntos porcentuales superior al mismo coeficiente sólo considerando la superficie. Finalmente, cabe también observar un fenómeno similar al comparar el peso relativo del contrato accidental en superficie sobre el total (que se había calculado en un 5,7%), frente a la cotización de contienen esas tierras en el año 2002, alcanzando un 10.8% de la valuación provincial.

**Cuadro 10.** Valuación de la superficie operada en distintas formas de alquiler, en millones de U\$S, según área productiva chaqueña. 2002.

Area productiva	Valor total	Contrato Accidental	Arrendamiento	Aparcería	Tierra alquilada	Accidental/total	Accidental/Alquilada
Agrícola Soja	1,031.5	179.6	104.7	2.5	286.8	17.4%	62.6%
Ganadería Cría	488.3	13.3	30.2	1.5	45.0	2.7%	29.6%
Ganadería no esp.	574.2	32.8	35.1	1.3	69.2	5.7%	47.4%
Total	2,094	226	170	5	401	10.8%	56.3%

**Fuente:** Elaboración propia sobre datos del CNA 2002, Compañía argentina de tierras y Márgenes Agropecuarios.

## Distribución del contrato accidental según escala de extensión de la EAP

Por último, nos interesa observar cuáles son las modificaciones en la estructura productiva de las explotaciones bajo contrato accidental entre los años censales. Si bien a rasgos generales la cantidad total de EAPs con contrato accidental no se ha modificado, puede apreciarse en el cuadro siguiente cómo ocurre una redistribución por estratos de tamaño de dichas EAP, que se vio acompañada por un incremento del 50% de su superficie bajo tenencia pura o en combinación con propiedad. Se observa entonces que ha disminuido la cantidad de EAP de menos de 500 hectáreas que contratan tierras bajo esta modalidad –fundamentalmente en el estrato medio de 100 a 200 ha– mientras que las explotaciones que superan ese tamaño se han incrementado en igual medida, aunque en términos de superficie ocupada su expansión ha sido mucho mayor.

Las explotaciones de más de 1.000 hectáreas<sup>20</sup> aparecen como las más dinámicas, siendo que con más de 158 mil has explican el 76% de la variación neta de superficie cedida en contrato accidental. Esencialmente, se aprecia cómo este tipo de arreglos en general son complementarios con el resto de tierras en propiedad.

Para finalizar, cabe comparar esta realidad estructural con la expuesta más arriba en la región pampeana. Aquí, si bien se reduce la cantidad de EAPs de menor tamaño que se explotan bajo el régimen en cuestión, lo hacen en un menor porcentaje. Asimismo, existe una diferencia notoria en que ya desde un tamaño de 500 has. se incrementan en número, si bien el grueso de la ganancia de superficie ocurre en las de más de 1.000 has. Esto necesariamente tiene que estar asociado a una diferencia importante en la comparación interregional: mientras que en la región pampeana se mantiene estancado el porcentaje de superficie ocupado con contratos accidentales, en Chaco crece fuertemente. Este fenómeno también puede estar indicando mayor precisión en el propio relevamiento censal probablemente acompañado -y presionado- por una mayor explotación productiva de tipo moderno de esos terrenos -vinculada fundamentalmente con la producción oleaginosa o ganadera vacuna-, dando por resultado la inclusión de explotaciones no censadas en el primer relevamiento. Sin embargo, este aspecto -al cual le cabe una ampliación en una futura investigación-, debe ser considerado a la luz de lo siguiente: en primer lugar, que la estructura productiva chaqueña parte de una situación más polarizada, mostrando una evolución menos intensa de la concentración entre 1988 y 2002 que las provincias pampeanas. En segundo lugar, que hasta aquí hemos considerado únicamente las explotaciones agropecuarias con límites definidos. Si observamos lo ocurrido con las explotaciones sin límites definidos ocurre que existe una caída abrupta entre censos, existiendo contabilizadas 3.689 en 1988, mientras que en 2002 este número se reduce un 67%, llegando a 1.204 EAP. La hipótesis que abre esta realidad es que, al margen de las posibilidades y calidad de los censos, existe superficie censada que está ocupada por EAP con límites definidos que antes no lo estaba. Esto podría estar sustentado en un desplazamiento de EAP con tenencia precaria, y/o un avance sobre tierras fiscales, principalmente regiones de monte, habida cuenta que el incremento de superficie de las EAP entre censos es de casi 600.000 ha.

---

20 Se agrupa aquí las explotaciones de más de mil hectáreas, embolsando así a todos los estratos superiores en este peldaño de la escala, por problemas de secreto estadístico.

## Síntesis y conclusiones

El objetivo central ha sido mostrar cómo, si bien el contrato accidental es una figura minoritaria, una visión que se enfoque exclusivamente en la relación entre la superficie que se opera mediante este régimen de tenencia y el total de cada provincia analizada impide apreciar numerosos aspectos relevantes de la evolución reciente del agro argentino.

Lo primero que debe destacarse es que, tanto para la región pampeana como para la provincia estudiada del NEA, el contrato accidental se asienta de forma predominante sobre tierras de sus respectivas zonas agrícolas, e, incluso en las zonas pecuarias, se utiliza de forma dominante para realizar planteos agrícolas (una o dos cosechas).

Hacia dentro de las primeras, aparecen como una forma de alquiler extremadamente relevante, constituyendo a la fecha del CNA 2002 más de un 40% de la superficie alquilada en la región pampeana, y superando el 60% en el Chaco.

Esto indica que esta forma de contratación aparece como una de suma importancia dentro de algunos de los cambios más profundos que se materializaron en la década del '90: el avance de la agricultura, por una parte, y la explotación de tierra bajo algún tipo de cesión en alquiler, por otra.

Esto se expresa en la corrección que se hace a los datos de superficie al considerar la participación en la valuación de las tierras, que responde fuertemente al ingreso que es posible generar sobre cada predio. Sin ninguna excepción, el procedimiento empleado aquí para valorizar el terreno incrementa la importancia de los contratos accidentales, de lo que se extrae, no solamente la confirmación de que en ambas regiones este tipo de acuerdos a corto plazo se pactan en zonas productivas con superficies de mayor precio, sino que hacia dentro de cada una, este tipo de contrataciones se hacen en los lugares de mayor precio por hectárea.

Por parte de los agentes que usufructúan este tipo de contrataciones, lo que se observa es que su evolución ha sido muy dispar según su escala productiva. Básicamente, en la región pampeana encontramos que si bien pervivía en 2002 cierto número de explotaciones de tamaño reducido que se embarcaban en este tipo de relaciones con los dueños del suelo, estas resultan diezmadas en comparación con la situación vigente en 1988. Es más, sólo se observa una evolución positiva en el número y la superficie de las EAPs cuando se toma el extremo superior de la escala, aquellas que operan sobre más de 2.500 has. Para las de menos de 200

<b>Cuadro 11.</b> Cantidad y superficie de las EAPs que utilizan el Contrato Accidental (CA). Región pampeana. 1988/2002									
Escala de extensión		1988			2002			Variación	
		EAPs con la totalidad de su tierra en CA	EAPs con propiedad y CA	Total que utilizan CA	EAPs con la totalidad de su tierra en CA	EAPs con propiedad y CA	Total que utilizan CA	Bruto	%
Total	EAP	285,0	1.076,0	1.361,0	338,0	1.016,0	1.354,0	-7,0	-0,5%
	ha	47.506,2	367.549,7	415.055,9	87.294,9	535.798,5	623.093,4	208.037,5	50,1%
Hasta 100	EAP	196	122	318,0	163	106	269,0	-49,0	-15,4%
	ha	7806,9	8165,3	15.972,2	7865,4	6567,9	14.433,3	-1.538,9	-9,6%
100.1-200	EAP	49	333	382,0	62	225	287,0	-95,0	-24,9%
	ha	7293,1	50.127,4	57.420,5	9775	34244	44.019,0	-13.401,5	-23,3%
200.1-500	EAP	27	455	482,0	71	391	462,0	-20,0	-4,1%
	ha	7995,1	142479,7	150.474,8	22557,5	130596,1	153.153,6	2.678,8	1,8%
500.1-1000	EAP	6	116	122,0	29	179	208,0	86,0	70,5%
	ha	3722	79.919,1	83.641,1	20078	125635,5	145.713,5	62.072,4	74,2%
Más de 1000	EAP	7,0	50,0	57,0	13,0	115,0	128,0	71,0	124,6%
	ha	20.689,1	86.858,2	107.547,3	27.019,0	238.755,0	265.774,0	158.226,7	147,1%

**Fuente:** Elaboración propia en base a CNA's 1988 y 2002.

has., su disminución resulta especialmente violenta, por encima del promedio general de desaparición de la región. Como se expuso previamente, en Chaco ocurre algo asimilable, pero atenuado, puesto que habría otras variables que condicionan y desaceleran los ritmos de la concentración. En términos históricos y productivos, por partir de situaciones distributivas muy disímiles; mientras que desde el punto de vista metodológico los datos nos habilitan a inferir que existe un avance sobre terrenos sobre los que no existían explotaciones censadas en el primer relevamiento.

Vale decir, como resumen general, que el contrato accidental aparece sintetizando buena parte de los cambios fundamentales del agro pampeano, al operar sobre las zonas más valiosas, sustentando la actividad más dinámica (agricultura sojera), y estructurando fundamentalmente el negocio de las EAPs que concentran capital y superficie entre censos en este tipo de zonas.

Por otro lado, como se afirma en el artículo de Preda (2000) ya referido, además de convenir al empresario que desea un compromiso a corto plazo en sus inversiones, el contrato accidental estructura a su vez positivamente el negocio del terrateniente -a corto plazo, pues con el tiempo puede resultar en una degradación de los suelos con su consiguiente caída en los rendimientos-, que se beneficia de los incrementos en el precio del alquiler que resultan de una puja por el control del suelo.

Para terminar, resulta totalmente factible que entre 2002 y el presente -años de una gran expansión de la agricultura tanto en la región pampeana como fuera de ella- las conclusiones contenidas en este trabajo se hayan potenciado, lo que vuelve aún más legítima la discusión sobre la legislación vigente en materia de arrendamientos y tierras en general. Esperamos que los datos analizados aquí aporten a este debate. Quien tome una postura que pretenda hacer retroceder el proceso de concentración económica en el sector debe necesariamente atacar este tipo de formas, por supuesto en el marco de una legislación integral que asimismo obstaculice la operatoria de los grandes agentes arrendatarios que estructuren su accionar a plazos no tan estrechos, y de los operadores en propiedad, que continúan siendo agentes de un peso específico no igualado. Todo esto, por supuesto, en el marco de una pugna más amplia por transformar de forma más profunda la organización económico social del campo, habida cuenta de que todos los procesos que se intentan revertir mediante los cambios a la legislación señalados no ocurren de fondo por alguna mala redacción en las normas vigentes, sino que están profundamente determinados por la organización general de la economía nacional.

## Bibliografía citada

- Azcuy Ameghino, E. (2003) "De cultivo marginal a motor de la agriculturización: hipótesis y problemas en torno a la "sojización"". En *Documentos del CIEA* N°2
- Barsky, O. Arrendamiento de tierras: hay que postergar el debate. *Diario La Nación*, 24 de Agosto de 2009.
- Bilello G. (2009) "Concentración de la producción y estructura ocupacional en la región pampeana. Un análisis por áreas agroecológicas." Actas de las V Jornadas Interdisciplinarias de estudios agrarios y agroindustriales, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires.
- Brescia, V. y Lema, D. (2006) Separación entre propiedad y control de la tierra: evidencia a partir del análisis de microdatos censales. En Anales de la XXXVII Reunión de la Asociación Argentina de Economía Agraria, V. Giardino, Córdoba.
- Fernández, D. (2010) Análisis de los límites que propone una ley de arrendamientos a la concentración económica en la región pampeana. En *Documentos del CIEA*, N°5, Facultad de Ciencias Económicas
- Gallacher, M. (2006) Tenencia de la tierra y cuidado del suelo. CEMA, disponible en [www.Agroparlamento.com](http://www.Agroparlamento.com)
- Giberti, H. (2001) "Oscuro Panorama, ¿y el futuro?". En *Realidad Económica*, N°177
- Giberti, H. (2008) Entrevista al Ing. Horacio Giberti, por Isaac Grober, disponible en [www.iade.org.ar](http://www.iade.org.ar)
- Gómez, P.; Peretti, M.; Pizarro, J.; Cascardo, A. (1991) "Delimitación y caracterización de la región", en Barsky, O. (editor), *El desarrollo agropecuario pampeano*, Grupo Editor Latinoamericano, Buenos Aires
- Gras, C. y Bidaseca, K. (2009) "Cartografías contemporáneas de tres pueblos sojeros en la Pampa gringa. Sobre territorios y procesos de reconstrucción identitaria de los chacareros". En *Realidad Económica*, N°245
- INTA (2003). "El INTA ante la preocupación por la sustentabilidad de largo plazo de la producción agropecuaria Argentina". Disponible en [www.inta.gov.ar](http://www.inta.gov.ar)
- Ortega, L. (2010) "¿Qué es la expansión de la frontera agropecuaria? Aproximación al caso de Chaco". En *Documentos del CIEA*, N°6, Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires
- Ortega, L. "Propiedad de la tierra y expansión de la soja en Chaco (1989-2009)." En Actas de las XIII Jornadas Interescuelas Departamentos de Historia, Catamarca, 2011.
- Preda, G. "¿Productores accidentales o empresarios flexibles?". En *Realidad Económica* N° 172, 2000.
- Teubal, M. y Rodríguez, J. "Globalización y sistemas agroalimentarios en la Argentina". En Teubal, M. y Rodríguez, J. *Agro y Alimentos en la globalización. Una perspectiva Crítica*. Buenos Aires, La Colmena, 2001.