

Revista

de

Ciencias Económicas

Publicación mensual del "Centro estudiantes de ciencias económicas"

Director:

DÍVICO ALBERTO FÜRNKORN

Administrador:
Luis Podestá

Sub-administrador:
Jorge Traverso

Redactores:

Dr. José Barrau - Dr. Mauricio Greffier - Juan R.
Schillizzi - Guillermo J. Watson - Silvio J. Rigo
Egidio T. Trevisán - Raúl Prebisch - Julio Silva

Año VIII

Agosto de 1919

Núm. 74

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN
CHARCAS 1835
BUENOS AIRES

La propiedad rural en la provincia de Córdoba

De 17.334.900 hectáreas que constituye la superficie de la provincia de Córdoba, 15.355.757 hectáreas corresponden a la propiedad rural, o sea el 88,58 %, con un valor fiscal de pesos 1.092.415.541 m|n., es decir, \$ 71.14 m|n. la hectárea, lo que es superior a su valor comercial que en el año 1916 fué de \$ 84.42 m|n.

La propiedad rural en esta provincia ha experimentado una rápida valorización concomitante con el desarrollo económico del país y también ha sufrido las consecuencias de la especulación sobre inmuebles y de la crisis general que desde algunos años padece toda la nación.

Las operaciones de ventas que en el año 1907 alcanzaron a \$ 29.127.477 m|n. con una superficie de 790.397 hectáreas, o sea un precio medio de \$ 36.85; llegaron en 1916 a pesos 50.265.706 con 595.432 hectáreas, con un precio medio de \$ 84.42. La extensión de tierra, objeto de las ventas se ha reducido pero aumentó en forma considerable el importe de las transacciones con motivo del crecimiento de los precios que se han duplicado. El siguiente cuadro expresa las oscilaciones de los precios en los años 1907 - 916 y también las variaciones de las extensiones de tierras objeto de las ventas relacionadas con el importe total de las mismas.

Años	Superficie Hectáreas	Valor \$ m/n	Precio medio por hectárea
1907	790.378	29.127.477	36,85
1908	864.791	45.861.182	47,54
1909	2.114.402	60.560.964	27,64
1910	1.341.021	80.127.537	59,76
1911	1.400.000	84.000.000	60,00
1912	467.961	50.534.661	108,99
1913	680.327	45.416.959	66,76
1914	424.828	32.021.607	75,37
1915	435.796	32.189.246	73,86
1916	595.432	50.265.706	84,42

De este cuadro resulta que el precio medio máximo se obtuvo en 1912 con \$ 108.99 por hectárea, para descender en 1913 a \$ 66.76, a consecuencia de la profunda crisis que entonces se inicia y continúa en los años subsiguientes con grandes perturbaciones en la economía nacional. Además el precio medio de 1912 era el resultado de una desenfrenada especulación y no expresaba el valor real de la tierra que se acrecienta paulatinamente por el aumento de la población, intensificación de los cultivos y demás causas concordantes a la valorización de la propiedad rural.

Sobre un total de 41.482 propiedades rurales existentes en 1916, sólo 2.519 fueron objeto de transacciones, lo que implica el 6,07 %; porcentaje reducido, cuyo aumento es conveniente, por cuanto, facilitaría la división de la tierra con evidente beneficio para el progreso agrícola. El cuadro siguiente, expresa las ventas realizadas en 1916 clasificadas por la extensión de las propiedades rurales vendidas.

Extensión Hectáreas	Número de propiedades		Superficie Hectáreas
	1901	1916	
1 a 25	552	987	8675
26 a 50	227	297	11230
51 a 100	282	361	28380
101 a 150	173	202	25296
151 a 200	176	152	26958
201 a 250	92	92	20533
251 a 300	96	63	17459
301 a 400	93	86	30251
401 a 500	56	50	23044
501 a 1000	135	108	74047
Mayores de 1000	183	120	329387
	2065	2519	595432

Las ventas contribuyen a la división de la propiedad rural conjuntamente con las transferencias hereditarias, con ventajas para la agricultura; por cuanto, la pequeña propiedad es generalmente cultivada por su dueño que trata de obtener el mayor rendimiento posible de su explotación para lo cual realiza un cultivo intensivo. Además, se radica en un lugar determinado, formándose núcleos importantes de pobladores que cultivan su tierra con cariño, la hacen producir con resultados provechosos, velan para la conservación de su fertilidad y forman las futuras generaciones de agricultores. Cuando el cultivador no es propietario de la tierra que explota, sólo se preocupa de obtener una producción que recompense sus esfuerzos sin tener en cuenta el agotamiento prematuro de la fertilidad de la tierra, su habitación es rudimentaria, sin ninguna clase de comodidades; no la perfecciona, por cuanto, su permanencia en un lugar determinado sólo es transitorio, y su descendencia no posee cariño para el cultivo de una tierra que no le proporciona para la vida cómoda a que tiene derecho todo ser humano y por lo tanto orienta sus esfuerzos hacia otro orden de actividades.

La verdadera clase de agricultores sólo se forma con los propietarios que explotan sus fincas y no con arrendatarios o medianeros que aspiran a emanciparse de la vida agrícola que constituye para ellos, una lucha continúa con los terratenientes, frecuentes acaparadores de la producción del cultivador

de la tierra, el cual únicamente percibe una parte mínima del fruto de su trabajo, absorbido en su casi totalidad por el propietario del suelo.

Los inconvenientes de la pequeña propiedad, pueden solucionarse con facilidad, mediante, la asociación de los agricultores de determinadas zonas en poderosas cooperativas, que proporciona crédito a sus asociados, adquiere para ellos las semillas, maquinarias y demás elementos de trabajo en condiciones ventajosas y vende las cosechas sin tener que someterse a las exigencias de los especuladores, verdaderos vámpiros de los chacareros, para quienes no existen altas cotizaciones de sus productos.

El Estado puede facilitar la acción de los pequeños agricultores, cultivadores de sus propiedades, mediante la creación de Bancos Agrícolas.

Las ventas que hemos mencionado, contribuyeron en la provincia de Córdoba, a la subdivisión de la propiedad rural, como lo expresa el cuadro siguiente, con evidente beneficio para el desarrollo agrícola.

Extensión Hectáreas	Número de propiedades		
	1901	1911	1915
10 a 25	3930	5671	8025
26 a 50	2718	5045	7580
51 a 100	2919	5280	7556
101 a 200	3410	5732	7493
201 a 300	1814	2658	3239
301 a 650	2328	3870	3987
651 a 1250	1108	1635	1760
1251 a 2500	721	992	975
2501 a 5000	489	619	524
5001 a 10000	314	268	221
Mayores a 10000	215	147	122
	19966	31967	41482

Resulta que de 19.966 propiedades existentes en 1901, se tiene 31.967 en 1911 y 41.482 en 1915, es decir, que en el término de 15 años, el número de propiedades ha aumentado en 107,26 %. Este aumento es motivado por la reducción de las grandes propiedades que se han subdividido con motivo de ventas o transferencias hereditarias.

Esta subdivisión de la tierra contribuye a la transformación de la explotación ganadera en agrícola, que constituye una etapa en la evolución progresista de un país.

Como consecuencia de la subdivisión que hemos señalado, la provincia de Córdoba, dentro de las de mayor rendimiento agrícola, ocupa el 2º lugar en lo que se refiere a los agricultores que cultivan sus propiedades. Esto resulta del siguiente cuadro:

Provincias	AGRICULTORES						Totales
	Propietarios		Arrendatarios		Medianeros		
	Núm.	o/o	Núm.	o/o	Núm.	o/o	
Buenos Aires.	6854	29.44	12692	54.43	3751	16.11	23298
Santa Fe.....	7110	32.32	12843	60.19	1383	6.59	21336
Córdoba.....	3712	26.48	8882	63.38	1121	10.14	14016
Entre Ríos...	2547	34.39	3356	45.50	1460	19.85	7363
La Pampa....	1321	25.00	3174	60.66	789	14.94	5274

Sin embargo, en vez de ir en aumento el número de agricultores que cultivan sus propiedades, resulta que a partir de 1912 se observa una pequeña disminución, por cuanto, de 4.175 que corresponde a ese año, se tiene 3.977 para 1913, 3.854 para 1914 y 3.712 para 1915. Esto puede ser el resultado de la crisis que sufre la economía nacional que es más difícil de soportar por el pequeño propietario que cultiva su tierra que por el gran terrateniente, quien posee mayores recursos y facilidades de crédito.

La propiedad rural de Córdoba, que como se ha dicho está avaluada en \$ 1.092.415.541 m/n. está gravada con una hipoteca de \$ 32.869.482, o sea el 30 %, porcentaje reducido que revela una situación económica holgada. Las variaciones de los préstamos hipotecarios son las que expresa el cuadro siguiente:

Años	Superficie Hectáreas	Valor \$ m/n
1907	876.458	18.876.321
1908	940.100	19.251.100
1909	1.219.732	41.427.375
1910	1.174.285	48.650.224
1911	1.000.000	41.400.000
1912	1.027.850	58.137.831
1913	935.235	57.019.078
1914	1.050.552	47.117.356
1915	727.135	26.746.192
1916	715.329	32.869.482

En general es la gran propiedad la que recurre a la hipoteca, como consecuencia, de las dificultades existentes para la obtención de esta clase de préstamos, que lo hace poco aceptable por los pequeños propietarios.

Es necesario, tratar de facilitar las operaciones de préstamos hipotecarios haciéndolas más accesibles al pequeño agricultor que explota su propiedad, por la supresión de un trámite administrativo excesivo y reducción de los intereses. Esto sólo puede obtenerse mediante la reforma de nuestro régimen inmobiliario implantándose el sistema Torrents. El cuadro que se transcribe a continuación confirma las afirmaciones anteriores:

Extensión Hectáreas	Número de propiedades	Número de propiedades hipotecadas	%
10 a 25	8.025	177	2,20
26 a 50	7.580	74	0,97
51 a 100	7.556	113	1,49
101 a 200	7.493	140	1,86
201 a 300	3.239	91	2,79
301 a 650	3.987	86	2,20
651 a 1250	1.760	103	5,85
Más de 1000	1.842	171	9,28
	41.482	965	

En la provincia de Córdoba como en las demás regiones del país, la propiedad rural debe subdividirse para permitir que el agricultor sea propietario de la tierra que cultiva y a ese fin corresponde que se oriente la acción oficial; la que además, debe preocuparse de fomentar las cooperativas agrícolas y movilizar el crédito hipotecario, única forma de hacer avanzar rápidamente el desarrollo agrícola del país. La desaparición de los grandes terratenientes y su reemplazo por el pequeño propietario ha de señalar una etapa en el progreso de una nación. Estas transformaciones son consideradas necesarias para mejorar la situación del agricultor, mientras se mantenga la organización económica social actual, pues la gran reforma a introducir, es nacionalizar la tierra, asegurando su posesión a una persona determinada, mientras la cultive y la haga producir en beneficio de toda la colectividad. Transformar la propiedad en posesión fundada en el trabajo productivo es la aspiración más noble de la humanidad.

M. E. GREFFIER.